



АКТИВ ПРОПЪРТИС АД СИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2019г.

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА

ЦЕННИ КНИЖА

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
на 31 Декември 2019г.

	Прило- жение №	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	19 372	16 050
Активи в процес на изграждане	5	1 242	15 186
Други активи	6	7	8
Общо нетекущи активи		20 621	31 244
Текущи активи			
Материални запаси	8	1 806	-
Търговски и други вземания	9	72	84
Парични средства	10	283	247
Общо текущи активи		2 161	331
ОБЩО АКТИВИ		22 782	31 575
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	11	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	11	432	432
Премийни и общи резерви	11	473	473
Натрупана печалба (загуба)	11	2 005	649
Общо собствен капитал		22 638	21 282
Текущи пасиви			
Задължения по обезпечен банков кредит	12	-	4 800
Пасиви по договори с клиенти	13	-	4 813
Търговски и други задължения	14	144	680
Общо текущи пасиви		144	10 293
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		22 782	31 575

Пояснителните приложения на страници от 7 до 37 са неразделна част от този финансов отчет

27 Март 2020г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата:

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за годината, приключваща на 31 Декември 2019г.**

	Приложе ние №	2019г. BGN'000	2018г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	15	15 660	241
Други приходи	16	299	115
Приходи от продажби общо		15 959	356
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	17	(17)	(5)
Разходи за външни услуги	18	(461)	(599)
Разходи за амортизация	6	(2)	(2)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	19	(148)	(148)
Разходи от оценки на активи и пасиви	20	(2)	(296)
Други разходи	21	(36)	-
Отчетна стойност на продадените активи и материални запаси	15	(13 891)	-
Оперативни разходи общо		(14 557)	(1 050)
Резултат от оперативна дейност		1 402	(694)
Финансови разходи	22	(46)	-
Финансови разходи общо		(46)	-
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		1 356	(694)
Данъци върху дохода		-	-
Нетна печалба / загуба за периода		1 356	(694)
Друг всеобхватен доход			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Преоценка на имоти		-	(20)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	(20)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		1 356	(714)
Основен нетен доход на акция (в лева)	25	0.619	(0.317)

Пояснителните приложения на страници от 7 до 37 са неразделна част от този финансов отчет

27 Март 2020г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата:

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 за годината, приключваща на 31 Декември 2019г.**

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни и общи резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2018 година	19 728	452	473	1 343	21 996
Общ всеобхватен доход за 2018г.	-	(20)	-	(694)	(714)
Салдо на 31 Декември 2018г.	19 728	432	473	649	21 282
Салдо на 01 януари 2019 година	19 728	432	473	649	21 282
Общ всеобхватен доход за 2019г.		-		1 356	1 356
Салдо на 31 Декември 2019г.	19 728	432	473	2 005	22 638

Пояснителните приложения на страници от 7 до 37 са неразделна част от този финансов отчет

27 Март 2020г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата:

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за годината, приключваща на 31 Декември 2019г.

	2019г.	2018г.
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 905	2 965
Плащания на доставчици	(847)	(309)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(148)	(170)
Платени местни данъци и такси	(138)	(90)
Платен/възстановен данък добавена стойност	(1 058)	355
Други постъпления / плащания	(41)	(36)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 673	2 715
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения	(786)	(5 175)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(786)	(5 175)
Парични потоци от финансова дейност		
Получен заем по договор за банков кредит		2 112
Погасен заем по договор за банков кредит	(4 800)	
Платени лихви по договор за банков кредит	(51)	
Нетен паричен поток от финансова дейността	(4 851)	2 112
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	36	(348)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	247	595
Парични средства и еквиваленти на 31 Декември	283	247

Пояснителните приложения на страници от 7 до 37 са неразделна част от този финансов отчет

27 Март 2020г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата:

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано на 20 януари 2005 г. в Пловдивски окръжен съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Седалище и адрес на управление на дружеството е: град Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет.2, ЕИК 115869689.

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционната цел на дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 27 Март 2020 г.

1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е както следва:

Акции	31 декември 2019 г.			31 декември 2018 г.		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
		за 1 акция	общо		за 1 акция	общо
обикновени безналични акции	2 192 011	9	19 728 099	2 192 011	9	19 728 099
Общо:	2 192 011		19 728 099	2 192 011		19 728 099

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите с мандат от пет години, в състав:

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – Заместник-председател на СД

Дружеството се представлява от Дилян Пейчев Панев.

Съгласно Закона за независимия финансов одит и на редовно събрание на акционерите е избран одитен комитет от независими членове в състав:

- Куман Константинов Червенков
- Стефан Василев Владев

Средносписъчният състав на персонала към **31 Декември 2019г.** е 1 служител (към 31.12.2018 г. – 1 служител).

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел - „Актив Сървисиз“ ЕООД, дъщерно предприятие, както е оповестено в Приложение 7 от този отчет.

Към **31 Декември 2019г.** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

2. ПРИЕМАНЕ НА НОВИ И РЕВИЗИРАНИ МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ (МСФО)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, практически приложими за годишни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2019 г, не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството относно принципите, правилата и критериите за отчитане на обекти, както и на представянето и оповестяванията на финансова информация за тях.

Промените произтичат от прилагането на следните стандарти и тълкувания:

МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. - приет е от ЕК).

Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът замени действащия до този момент стандарт за лизинга - МСС 17.

а) При лизингополучателите водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга - за всички лизингови договори с реална продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика;

б) При лизингодателите няма съществени промени в отчетната практика и те ще продължат да отчитат лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС 17 - като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) - подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или

неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции:

а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да преизчисли (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО 3. Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО 11;

б) поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди (т. е. при разпределение на печалбата) следва да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали - при прилагането на МСС 12; и

в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив, останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение, когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23.

КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК). Това разяснение дава насоки за счетоводното третиране и отчитане на данъците върху дохода по МСС12, когато са налице определени несигурности по данъчното третиране. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС 12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции, асоциирани с несигурности по данъци. Разяснението покрива следните въпроси:

а) дали предприятието да преценява отделно несигурности по данъчното третиране;

б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти;

в) как предприятието определя данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити;

г) как предприятието преценява и третира промените във фактите и обстоятелствата; и д) подходът на предприятието дали ще преценява отделните несигурности на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други.

МСФО 9 (променен) — Финансови инструменти — относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса:

а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице, когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. е важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него - сумата на предплащането може да е и в полза на страна, инициирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане, и при полза от по-ранно плащане. Също така съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци“ съгласно бизнес модела на

предприятието;

б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент.

МСС 28 (променен) - Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия — относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. приет от ЕК). Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка, относно участията в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция с тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.

МСС 19 (променен) - Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна уточнява, че в случаи на промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане, в определянето на разходите за текущ трудов стаж и разходите за лихви за периода след преоценката, дружеството е длъжно да използва заложените в нея предположения. Допълнително са включени изменения в оповестяването на ефекта при промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане във връзка с горната граница(тавана) на актив по плана.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2020 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не са приети от ЕК). Тези промени включват преработени дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.

МСФО 3 (променен) — Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не е приет от ЕК). Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Изменението цели:

- а) да изясни, че за да бъде определен като бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва като минимум вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно водят до създаването на продукт;
- б) да се стеснят дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточат до стоките и услугите, предоставяни на клиента и като се отнеме фокусът върху способността за намаляване на разходите;

в) да добави насоки и илюстративни примери, които да помогнат на предприятията в преценката дали е придобит оперативен процес;

г) да премахне изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и

д) да се добави опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, или не.

Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г - не са приети от ЕК). Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропуснатата, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани:

а) ”прикриване” - настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключение на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация;

б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители” - настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе”, което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе” върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и

в) ”основни потребители” - настоящото определение се отнася само до „потребители”, което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести.

Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация:

а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен;

б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети;

в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно;

г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и

д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2019 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

МСФО 10 (променен) - Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) - Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между

инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.

МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща правила за признаване и оценяване, за представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори - МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложим за дейността на дружеството.

Индивидуалният финансов отчет на дружеството е изготвен на база на историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в съответното приложение.

3. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

3.1. Изразяване за съответствие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет, освен ако не е посочено друго.

Консолидиран финансов отчет

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Консолидираният отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ ще бъде изготвен до 30 април 2020 г. и публикуван на интернет страницата на дружеството, Търговски регистър и на сайта на Българска фондова борса.

3.2. База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Не-деривативни финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	Справедлива стойност
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

3.2.1. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

С Решение от 13.03.2020 г. на Народното събрание на Република България е въведено извънредно положение във връзка с епидемична обстановка, свързана с разпространението на COVID-19. На този етап ръководството на предприятието не може да оцени , какви биха били евентуалните последици за бранша и по конкретно за икономическото състояние на дружеството, но създалата се ситуация носи риск от забавяне или прекратяване на изпълнението на инвестиционните намерения на дружеството.

3.2.2. Сравнителна информация

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

3.3. Функционална валута и валута на представяне

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда.

3.4. Чуждестранни валути

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на дружеството (чуждестранни валути) са признати по обменните курсове, на датите на транзакциите. В края на всеки отчетен период, паричните позиции, деноминирани в чуждестранни валути, се конвертират по курсовете, на тази дата.

3.5 Признаване на приходи

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните стоки и/или извърши обещани услуги.

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той има търговска същност и мотив, страните са го одобрили, правата на страните и условията на плащане могат да бъдат идентифицирани и съществува вероятният възнаградението, на което дружеството има право при изпълнение на задълженията си да бъде получено. При

оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. Минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и други.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разгранчими (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

3.6 Продажба на инвестиционни имоти

Приходи от продажба на имоти се признават, когато са изпълнени всички тези условия:

- Дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Дружеството не запазва нито продължаващо участие в управлението, до степента, която обикновено се свързва с правото на собственост, нито ефективен контрол върху продадения актив;
- сумата на приходите може да бъде надеждно измерена;
- когато е вероятно, че икономическите ползи, свързани със сделката ще се вляят в дружеството, както и
- направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено.

Приема се, че до момента на получаване на разрешение за ползване, съществуват обективни ограничения за изпълнение на посочените по-горе условия.

Отчетната стойност на продажбите се формира, от разходи които са свързани директно с изграждането на продадените през годината имоти, като разходи за проектантски и архитектурни работи, строителни работи, разходи за персонал и др. разходи.

3.7. Финансови приходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по депозити, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

Приходи от дивиденди от инвестиции се признават, когато правото на съдружника да получи плащането е било установено (при условие, че е вероятно, че икономическите ползи ще се вляят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен).

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се вляят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен. Приходите от лихви се начисляват на база време, в зависимост от дължимата главница и приложимия ефективен лихвен процент, който е процентът, който точно дисконтира очакваните

бъдещи парични постъпления през очаквания живот на финансовия актив до нетната балансова стойност на този актив при първоначалното признаване.

3.8. Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23 *Разходи по заеми*, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

3.9. Лизинг

Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато условията на лизинга по същество прехвърлят всички рискове и ползи от собствеността на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.

Класифицирането на договорите за лизинг като финансов или оперативен се определя за всеки индивидуален договор, като се спазва изискването на определението за съдържание пред формата за всяка отделна сделка.

3.9.1. Дружеството като лизингодател

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на линейна база през периода на наемния договор.

3.10. Разходи по заеми

Разходите по заеми, пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящи на условията активи, които са активите, на които задължително е необходим значителен период от време, за да станат готови за употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, до момента, в който активите станат в значителна степен готови за употреба или продажба.

Всички други разходи по заеми се признават като печалба или загуба за периода, през който са извършени.

3.11 Доходи на персонала

Трудовите и осигурителните отношения със служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които дружеството е страна в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и те са:

3.11.1. Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи на персонала, включват заплати и възнаграждения, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, бонуси и др., платими до една година от отчетната дата.

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. В края на финансовата година дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

3.11.2 Планове с дефинирани вноски

Дружеството в качеството на работодател, извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсии“ и други осигурителни фондове. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават ежегодно със Закона за държавния бюджет и Закона за бюджета на НЗОК. Тези осигурителни пенсионни вноски, извършвани от дружеството в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството

дружеството няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи парични вноски в случаите, когато в тях няма достатъчно средства да бъдат изплатени на лицата, работещите от тях суми през периода на трудовия им стаж.

Вноските по тези планове се признават, като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако друг МСФО не изисква те да бъдат капитализирани по съответния ред.

3.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България.

3.12. Данъци върху дохода

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружеството е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел.

3.13 Доход на акция

Дружеството изчислява основната нетна печалба на акция по смисъла на МСС 33, съответстваща на печалбата или загубата, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции. Основната нетна печалба на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител), на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

Дружеството не изчислява нетна печалба на акция с намалена стойност за сумите от нетната печалба или загуба, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции, поради факта че емитира, само обикновени акции.

Печалбата за разпределяне на 1 акция изчислена съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел се различава от тази калкулирана по смисъла на МСС 33 и е представена самостоятелно в бележките към финансовия отчет.

3.14 Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване. Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котира на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при

използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал като финансови задължения или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

3.15 Акционерен капитал

Обикновени акции

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се признават като намаление на собствения капитал.

Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премиен резерв.

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

3.16 Други нетекущи активи

Движимите нетекущи активи (съоръжения, оборудване, инвентар) се отчита и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

При първоначалното придобиване движимите нетекущи активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, такси, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в състояние за употреба по предназначение.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по препоръчителния подход съгласно изискванията на МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за

очаквания срок на полезен живот на машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

	2019 година	2018 година
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години

Определеният срок на годност се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно от датата на извършване на промяната.

3.17 Нематериални активи

Първоначално придобиване

Нематериалните активи придобити от дружеството, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

3.18 Инвестиционни имоти

Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към 31.12 на съответната финансова година. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването от актива или когато имотът е трайно изваден от употреба и не се очакват икономически изгоди от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

3.19 Активи в процес на изграждане

Дружеството отчита като Активи в процес на изграждане направените разходи по привеждането на даден актив в състояние, готов за експлоатация или продажба. Капитализираните разходи, включват административни такси за получаване на разрешения, СМР, проектиране, архитектурни и строителни планове, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи. Активите в процес на изграждане се класифицират, като нетекущи активи, тъй като срокът за изграждане и завършване на проектите обикновено е по-дълъг от една календарна година. Като активи в процес на изграждане дружеството отчита и имоти, за които все още няма издадено разрешение за ползване и за които намеренията на ръководството са те да бъдат реализирани чрез отдаване под наем.

3.20 Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Ръководството е направило оценка на инвестицията на база на други присъщи права и задължения, като задължението на дружеството да понесе в бъдеще всички реализирани загуби.

Притежаваните от дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за

обезценка, същата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход .

Дивиденди се признават като приход при установяване на правото им за получаване.

3.21. Обезценка на материални и нематериални активи

В края на всеки отчетен период, Дружеството прави преглед на балансовите стойности на материалните и нематериалните активи, за да определи дали има някаква индикация, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. В случай, че такива индикации са налице, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи степента на загуба от обезценката (ако има такива). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделен актив, Дружеството извършва оценка на възстановимата стойност на единицата, генерираща парични постъпления, към която активът принадлежи.

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва сконтов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

Ако възстановимата сума на даден актив се очаква да бъде по-малка от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива, се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се оценява по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се третира като намаление от преоценка.

Когато загуба от обезценка впоследствие се възвърне, балансовата стойност на актива се увеличава до ревизираната оценка на възстановимата му стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която е щяла да бъде определена, ако за актива не е била призната загуба от обезценка в предходните години. Възвръщане на загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се пренася при преоценена стойност, в който случай възвръщането на загубата от обезценката се третира като увеличение от преоценка.

3.22. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби

3.23. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси

задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очакваният бъдещ паричен поток се дисконтира с лихвен процент, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е задължено да разпредели дивидент в размер не по-малко от 90% от печалбата, коригирана с ефектите от сделките с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби / (загуби) от последващи оценки на инвестиционните имоти.

3.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на дружеството е направило следните преценки, които имат ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Оперативен лизинг

Дружеството има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността на тези имоти, поради което договорите се отчитат като оперативен лизинг.

Приблизителни оценки и предположения

Обезценки на вземания

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикации за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

Справедлива стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за нефинансови активи .

Дружеството е приело политика за ежегодна оценка на справедливите стойности, чрез възлагане на оценката на независими външни оценители. Оценителският екип носи общата отговорност за всички значителни оценки, включително справедливи стойности в Ниво 3, и докладва директно на Изпълнителния Директор.

Оценителският екип ежегодно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като пазарни нива, анализи на лихвени нива се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Одит комитета на Дружеството.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

3.25 Материални запаси

Дружеството отчита като материални запаси активи, които са:

- а)** държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност;
- б)** намиращи се в процес на производство за такава продажба; или
- в)** под формата на материали или запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставянето на услуги.

В себестойността на материалните запаси се включват всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние.

Разходите за закупуване на материалните запаси включват покупната цена, митните сборове и други данъци (различни от тези, които впоследствие предприятието може да си възстановява от данъчните органи), транспортните разходи и други, които могат директно да се отнесат към придобиването на завършените стоки, материалите и услугите. Търговските отстъпки, работи и други подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност.

Дружеството отчита като материални запаси и имоти, при кумулативно изпълнение на следните условия:

- дружеството придобива земя, върху която ще се изградят сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

Като "Продукция" в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, за които има разрешение за ползване и чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Като «Незавършено производство» в баланса се посочва разходите свързани с изгражданите от Дружеството недвижими имоти, чиято реализация ще бъде последством продажба и за които към датата на баланса няма издадено разрешение за ползване.

Материалите се изписват по конкретно определена цена.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
ЗЕМИ		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	--	71
Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	-	1
Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101	-	2
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	95	95
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	5 121	5 115
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 917	3 914
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 585	2 584
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	560	560
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	452	452
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9466, гр.София, район Младост, местност Къро	89	-
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9467, гр.София, район Младост, местност Къро	31	-
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9468, гр.София, район Младост, местност Къро	267	-
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9470, гр.София, район Младост, местност Къро	3 832	-
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9472, гр.София, район Младост, местност Къро	192	-
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	17 141	12 794
СГРАДИ		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	-	980
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	-	15
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	-	30
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 092	1 092
Общжитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 139	1 139
Общо инвестиционни имоти – сгради	2 231	3 256
ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	19 372	16 050

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Земи		
Справедлива стойност в началото на периода	12 794	12 720
Придобиване на нови имоти	4 175	-
Продадени имоти	(74)	-
Капитализиране на разходи за придобиване на ДМА в стойността на имотите	-	20
Увеличение на справедливата стойност (преоценка)	246	85
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	-	(31)
Справедлива стойност в края на периода	17 141	12 794
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	3 256	3 202
Закупени нови имоти	-	200
Продадени имоти (магазин № 3 , гр.София, бул.Цариградско шосе №101)	(1 025)	-
Увеличение на справедливата стойност	-	25
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	-	(171)
Справедлива стойност в края на периода	2 231	3 256
Общо инвестиционни имоти в края на периода	19 372	16 050

4.1. Отражение на последващите оценки

Отражението на изменението в справедливите стойности на притежаваните от дружеството недвижими имоти е върху следните елементи от отчета:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Увеличение на финансовия резултат	246	110
Общо увеличение	246	110
Намаление на преоценъчния резерв	-	(20)
Намаление на финансовия резултат	-	(182)
Общо намаление	-	(202)
Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:	246	(92)

4.2. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независим оценител на фирма Астра Ес Консулт ЕООД: Димитър Спасов – регистрационен номер 100102093 на КНОБ. Оценителят не е свързано лице на дружеството и има подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

Описание на методите за оценка на имотите и ключови предположения, използвани при оценката на имотите:

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Парк Отдих и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 7% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Алепу	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 10% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Инженерен корпус – гр.Пловдив	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,50 лв. Несъбираемост на наема – 10%	Димитър Спасов, 100102093
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 15% и метод на сравнителните продажби 85%	Месечен наем 0,20 лв./кв.м. Несъбираемост на наема 50%	Димитър Спасов, 100102093

5. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Придобиване право на собственост върху земя срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	-	4 168
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м.	1 102	1 102
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в УПИ X – гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село (обекти без разрешение за ползване)	-	9 777
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187	140	139
Общо:	1 242	15 186

През месец Януари 2019г. е издадено Разрешение за ползване на Сграда Панорама Житница и обектите, които подлежат на реализация чрез продажба са отразени като Текущи активи, разделени на Продукция – обекти с Разрешение за ползване и Незавършено производство – обекти без Разрешение за ползване.

През второ тримесечие на 2019г. приключи сделката по придобиване на право на собственост върху поземлени имоти от Софийски университет срещу продажба на реконструкция на съществуваща сграда, собственост на Софийски университет.

6. ДРУГИ АКТИВИ

	Други активи BGN'000	ОБЩО ДМА BGN'000
Отчетна стойност		
на 01.01.2018	26	26
Придобити	4	4
Отписани	(8)	(8)
на 31.12.2018г.	22	22
Придобити	1	1
Отписани	(2)	(2)
на 31.12.2019 г.	21	21
Амортизация		
на 01.01.2018 г.	(20)	(20)
Начислена	(2)	(2)
Отписана	8	8
на 31.12.2018 г.	(14)	(14)
Начислена	(2)	(2)
Отписана	2	2
на 31.12.2019 г.	(14)	(14)
Балансова стойност		
на 01.01.2018г.	6	6
на 31.12.2018 г.	8	8
на 31.12.2019 г.	7	7

7. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	дата на придобиване	процент участие	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
„Актив сървисиз“ ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
Обезценка на инвестиция в дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД			(100)	(100)
ОБЩО	-	-	-	-

Към 31 Декември 2019 г. дъщерното дружество реализира финансов резултат загуба и инвестицията в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е обезценена на 100%. (Към 31.12.2018г. обезценка 100%).

8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Продукция - Въведени в експлоатация недвижими имоти за продажба в сграда Панорама Житница – гр.София	884	-
Незавършено производство - Недвижими имоти за продажба без разрешение за ползване в сграда Панорама Житница, гр.София.	920	-
Други материали – топломери	2	-
Общо	1 806	-

През месец Януари 2019г. е издадено Разрешение за ползване на обект Сграда Панорама Житница в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21 и натрупаните разходи по строителството на сградата са разпределени по съответни обекти и отразени като Материални запаси, предвид продажбата им.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	8	25
Обезценка на вземания от клиенти	(7)	(6)
Съдебни и присъдени вземания	54	55
Обезценка съдебни и присъдени вземания	(54)	(54)
Данък Добавена Стойност за възстановяване	-	-
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	62	62
Предплатена застраховка	1	2
Предплатен разходи – възнаграждение обслужващо дружество	8	-
Общо, в това число:	72	84
Текущи	72	84

Преди приемане на нов клиент, Дружеството прави проучване за кредитните качества на евентуалния бъдещ клиент. В договорите за продажба са залегнали условия, които гарантират своевременното събиране на вземанията.

Съдебните и присъдени вземания включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общезитие „Добре дошли“, Плевен. Заведени са съдебни дела за събиране на тези вземания чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове.

В следващата таблица е представен възрастовият анализ на търговските и други вземания:

31 декември 2019 г.	с ненастъпил падеж	просрочени до 6 м.	просрочен и от 6 до 12 м.	просрочен и от 1 до 3 г.	просрочен и над 3 г.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажби	-	1	-	-	-	1
Вземания по гаранции	62	-	-	-	-	62
Предплатени разходи	9	-	-	-	-	9
Общо	71	1	-	-	-	72

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Парични средства на каса	1	1
Парични средства в разплащателни сметки	282	46
Парични средства в DSRA (резервна) сметка за обслужване на дълг към банка	-	200
Общо	283	247

Към 31.12.2019г. дейността на Актив Пропъртис АДСИЦ се обслужва от Райфайзенбанк България ЕАД – банка-депозитар, където дружеството има разкрита разплащателна сметка.

Върху средствата по разплащателната сметка няма наложени ограничения.

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви	473	473
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	432	432
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 043
Непокрита загуба от минали години	(2 394)	(1 518)
Ефект от промяна в счетоводна политика – МСФО 15	-	(182)
Текуща печалба/ (загуба)	1 356	(694)
Общо	22 638	21 282

11.1 Финансов резултат за разпределение на дивидент съгласно чл.10 от ЗППЦК - преобразуване

1	Финансов резултат към 31.12.2019г.	1 355 693.82
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти – чл.10, ал.3, т.1	(245 922.73)
3	Преобразуване съгласно чл.10, ал.3, т.2	101 116.70
4	Преобразуване съгласно чл.10, ал.3, т.3	(122 224.17)

Финансов резултат съгласно чл.10 от ЗДСИЦ (1+2+3+4),

1 088 663.62

Съгласно чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ формираният финансов резултат подлежи на минимум 90% разпределение. Конкретният процент за разпределение ще бъде предложен от Съвета на директорите на дружеството и представен в материалите за Общо събрание на акционерите. Гласуваният от Общо събрание на акционерите дивидент подлежи на изплащане до края на календарната 2020г.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Задължения по усвоен банков кредит	-	4 800
Общо, това число:	-	4 800
Текущи	-	4 800

12.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.12.2019г. BGN'000		31.12.2018г. BGN'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
		3-месечен					
Стандартен кредит	BGN	Софибор + надбавка от 3,7%	31.07.2019г	-	-	4 800	4 800

12.2 Равнение на измененията на задълженията, произтичащи от финансови дейности.

Таблицата по-долу представя детайли за промените в задълженията на дружеството, възникващи от финансови дейности, включително парични и непарични промени. Задължения, възникващи от финансови дейности са тези, за които са отчетени парични потоци или в бъдеще ще има парични потоци, представени в Отчета за паричните потоци, като такива от финансови дейности.

	01.01.2019г. BGN'000	Получени парични потоци BGN'000	Погасени парични потоци BGN'000	31.12.2019г. BGN'000
Задължения по получен стандартен кредит	4 800	-	4 800	-
	4 800	-	4 800	-

Към 31 Декември 2019г. във връзка с пълното погасяване на инвестиционния кредит към Юробанк са вдигнати всички наложени обезпечения върху инвестиционни имоти, вземания и парични средства.

13. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Задължения по получени аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти в сграда Панорама Житница	-	4 813
Общо, това число:	-	4 813
Текущи	-	4 813

През 2019г. получените аванси от клиенти са признати като Приходи от продажба на активи, вследствие на издаденото

Разрешение за въвеждане в експлоатация на сграда Панорама Житница и пълното погасяване на сумите по договорите.

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Задължения към доставчици и клиенти	11	372
Задължения по начислена лихва по инвестиционен кредит с Юробанк	-	5
Задължения по гаранции за извършено СМР на обект „Факултет по журналистика“	44	244
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	2	2
Данъчни задължения (ДДС, ДОД и местни данъци)	65	22
Получени гаранции по договори за наем	22	22
Задължение към ЧЕЗ Разпределение България АД по учредено вещно право на строеж за изграждане на трансформаторен пост	-	13
Общо, това число:	144	680
Текущи	144	680

15. ПРИХОДИ

	2019г. BGN'000	2018г. BGN'000
Приходи от наеми	200	241
Приходи от продажба на недвижими имоти	15 460	-
Отчетна стойност на продадените имоти (активи и материални запаси)	(13 891)	-
Общо	1 769	241

16. ДРУГИ ДОХОДИ

	2019г. BGN'000	2018г. BGN'000
Приходи от преоценка на недвижими имоти	246	110
Признати приходи при плащане на обезценени вземания	1	4
Лихви закъснели плащания от клиенти в Общежитие - Плевен	2	1
Обезщетение прекратен договор за продажба на имот	50	-
Общо	299	115

17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2019г. BGN'000	2018г. BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	(9)	(3)
Консумативи	(8)	(2)

Общо	(17)	(5)
18. ВЪНШНИ УСЛУГИ		
	2019г.	2018г.
	BGN'000	BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	(105)	(71)
Разходи за наеми	(18)	(18)
Разходи за такси и членски внос	(4)	(4)
Местни данъци и такси	(132)	(84)
Разходи за застраховки	(5)	(4)
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	(18)	(8)
Разходи за ремонт	(3)	(4)
Изготвяне на пазарни оценки	(3)	(2)
Юридически и консултантски услуги	(21)	(39)
Разходи за одит	(9)	(9)
Разходи за банкови такси	(2)	(2)
Разходи по ипотека по договор за кредит	(14)	(5)
Разходи по продажба на имоти	(111)	(342)
Разходи за административни услуги	(7)	-
Разходи за охрана	(4)	-
Други разходи	(5)	(7)
Общо	(461)	(599)
19. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ		
	2019г.	2018г.
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения и заплати	(130)	(130)
Разходи за социално осигуряване	(16)	(16)
Възнаграждение одитен комитет (вкл.осигуровки)	(2)	(2)
Общо	(148)	(148)
20. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ		
	2019г.	2018г.
	BGN'000	BGN'000
Обезценка инвестиция в дъщерно дружество	-	(100)
Обезценка на недвижими имоти	-	(182)
Обезценка на вземания клиенти	(2)	(14)
Общо	(2)	(296)

21. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2019г.	2018г.
	BGN'000	BGN'000
Обезщетения при прекратен договор за продажба	(29)	-
Обезщетение забава Акт 16	(7)	-
Общо	(36)	-

22. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2019г.	2018г.
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви по банков кредит	(46)	-
Общо	(46)	-

23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Павлекс-97“ ЕООД, и управляваните от „Капман Асетс Мениджмънт“ АД фондове, притежаващи през 2019 г. над 5% от акциите на Дружеството, както и членове на Съвета на директорите.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности. Условиата, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени и не оказват влияние върху финансовото състояние на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества. Не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Димитър Георгиев Русев – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ООД, с ЕИК 202489677 – притежава непряко 64% от гласовете в Общото събрание на Дружеството;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „СТРАЛДЖА

БГ” ЕООД;

- „ИНТЕРЗОНА” ЕООД, с ЕИК 115804503 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000” ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис” ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА” ЕООД;
- „Е.Н.Д Инвест” ЕООД, с ЕИК 205630528, едноличен собственик на капитала;
- „ХОЛИ ТУР ПТ” ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000” ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис” ЕООД, което от своя страна притежава 80 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ХОЛИ ТУР ПТ” ООД;
- „ТРИНИТИ - ЗОРА” ООД, с ЕИК 115910506 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, разпределени като 50% физическо лице и 50% в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000” ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис” ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ТРИНИТИ - ЗОРА” ООД ;
- „ЗОРА ТРИНИТИ” ООД, с ЕИК 204667897 – притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000” ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис” ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА ТРИНИТИ” ООД

Димитър Георгиев Русев участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ДГР” ЕООД, с ЕИК 175088741 - управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000” ООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС” ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ” ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ” ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ” ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- СДРУЖЕНИЕ „НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ ЗА БЛАГОТВОРИТЕЛНОСТ И ДУХОВНО УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ОБЩЕСТВОТО ДИМИТЪР П. КУДОГЛУ”, с код по БУЛСТАТ 175982606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ С НЕСТОПАНСКА ЦЕЛ „ФИЛОСОФСКО ДРУЖЕСТВО ТРИМОНЦИУМ”, с код по БУЛСТАТ 175812810 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ И РИСК МЕНИДЖЪРИ В БЪЛГАРИЯ”, с код по БУЛСТАТ 175033606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „В.Л.С.С.П.З.Б.“, с код по БУЛСТАТ 176958597 – член на управителен орган;
- ФОНДАЦИЯ „ЗЛАТЕН ВЕК”, с код по БУЛСТАТ 130674109 - член на управителен орган.

Стоян Стефанов Лилев – Заместник - Председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „АТОЛ ВИЖЪН” ЕООД, с ЕИК 115844611 - едноличен собственик на капитала;
- „БОКСРАУНДТРИП” ЕООД, с ЕИК 204099875- едноличен собственик на капитала;

Стоян Стефанов Лилов участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - управител;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- управител;

23.1. Сделки с дъщерни предприятия

Покупки от свързани лица	2019г. BGN'000	2018г. BGN'000
Възнаграждение на обслужващо дружество	105	71
Общо	105	71

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

23.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал (Съвет на директорите)

Възнаграждението на ключовия управленски персонал, както е оповестен в приложение 1.2, включително осигурителни вноски, е както следва:

	2019г. BGN'000	2018г. BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	139	129
Общо	139	129

Месечното възнаграждение на ръководните служители е както следва:

- Изпълнителен директор – 13 минимални работни за страната лв., считано от 01.06.2017г. (за 2019г.– 7280 лв. на месец)
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв. (считано от 15.05.2012г. до момента - 2000 лв.)
- Независим член на Съвета на директорите – две минимални работни заплати за страната, считано от 01.01.2017г.(за 2019г. – 1120 лв. месечно)
-

24. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Съгласно чл.60 от Устава на Дружеството максималният допустим размер на разходите за управление на дружеството, включително разходите за възнаграждения на Съвета на директорите, на обслужващото дружество, одитори, оценители и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите. Следващата таблица представя изпълнението на ограничителното условие:

	2019г. BGN'000	2018г. BGN'000
Възнаграждение на обслужващото дружество	(105)	(71)
Възнаграждения и осигуровки	(148)	(148)
Наем офис	(18)	(18)
Консумативи офис	(5)	(5)
Възнаграждение одитор	(9)	(9)

Възнаграждение оценители	(3)	(2)
Такси КФН, ЦД, БФБ	(4)	(4)
Банка-депозитар	(2)	(2)
Общо разходи за управление	(294)	(259)
Стойност на актива на баланса	22 782	31 575
% на разходите спрямо актива на баланса	1,29 %	0,82 %
25. ДОХОД НА АКЦИЯ	2019г.	2018г.
	BGN'000	BGN'000
Финансов резултат в хил. лв	1 356	(694)
Брой акции (хил.)	2 192	2 192
Доход на акция в лева	0.619	(0.317)

26. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, които включват: пазарен риск (състои се от валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане минимизирането на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на операциите му, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

26.1. Пазарен риск

Пазарен е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден актив ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск доколкото неговите вземания и задължения не са лихвоносни.

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

26.2. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в

банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Въпреки това, ръководството отчита риск от спад в икономическите показатели в страната, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. Всички приходи на дружеството се дължат на подписани търговски договори за отдаване на инвестиционни имоти под наем. Ръководството счита, че няма концентрация на кредитен риск.

Ръководството на дружеството сключва договори с клиенти, обикновено за период по - дълъг от една финансова година и признава загуби от обезценка за тези клиенти. При наблюдението на кредитния риск клиентите се групират по кредитните си характеристики, включително и дали те са физическо или юридическо лице, времеви профил, падеж и съществуване на предишни финансови затруднения.

Дружеството начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания.

Пари и парични еквиваленти

Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти към **31 Декември 2019**, възлизащи на 283 хил. лева (31.12.2018: 247 хил. лева), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансови институции, оценявани по последна информация от съответните банки с (ВВВ-) за Райфайзенбанк АД

26.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища.

Дружеството управлява ликвидния риск чрез поддържане на адекватни резерви, банкови облекчения и резерви за заеми, като непрекъснато наблюдава прогнозните и реалните парични потоци, както и чрез съчетаване на профили на падежа на финансовите активи и пасиви.

26.3.1. Таблици на ликвидност и лихвения риск

Следната таблица дава детайли за оставащите договорени срокове за недеривативните финансови задължения с договорени срокове на падеж. Таблицата е изготвена на базата на недисконтирани парични потоци на финансовите задължения, при използването на най-ранната дата, на която Дружеството е задължено да плати. Таблицата включва паричните потоци за двете лихва и главница.

	Средно-претеглен ефективен лихвен процент	До 1 месец	3 месеца до 1 год.	1-5 години	5+ години	Всичко
	%	Хил.лева	Хил.лева	Хил.лева	Хил.лева	Хил.лева
31.Декември.18						
Инструменти с фиксиран лихвен процент	3,7%	-	4 800	-	-	4 800
			4 800	-	-	4 800
31.Декември.19						
Инструменти с фиксиран лихвен процент	3,7%	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-

26.4. Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Освен това дружеството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	432	432
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	2 005	649
Общо собствен капитал	22 638	21 282
Инвестиционни имоти (Приложение 4)	19 372	16 050
Задължения	144	10 293
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.01	0.48
Инвестиционни имоти към собствен капитал	0.86	0.74

27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След края на отчетния период са настъпили следните събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху имущественото и финансовото състояние на дружеството в бъдеще. Те нямат коригиращ ефект по отношение на годишния финансов отчет на дружеството.

С Решение от 13.03.2020 г. на Народното събрание на Република България е въведено извънредно положение във връзка с епидемична обстановка, свързана с разпространението на COVID-19. На този етап ръководството на предприятието не може да оцени , какви биха били евентуалните последици за бранша и по конкретно за икономическото състояние на дружеството, но създалата се ситуация носи риск от забавяне или прекратяване на изпълнението на инвестиционните намерения на дружеството.

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ на 27 Март 2020 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД,
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев