



**· АКТИВ** ПРОПЪРТИС · АДСИЦ

## **ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 декември 2019г.**

*(п р е д в а р и т е л е н)*

**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**

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

	Прило- жение №	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	19 372	16 050
Активи в процес на изграждане	5	2 162	15 186
Други активи	6	7	8
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>21 541</b>	<b>31 244</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	8	884	-
Търговски и други вземания	9	75	84
Парични средства	10	283	247
<b>Общо текущи активи</b>		<b>1 242</b>	<b>331</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>22 783</b>	<b>31 575</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	11	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	11	432	432
Премийни и общи резерви	11	473	473
Натрупана печалба (загуба)	11	2 007	649
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>22 640</b>	<b>21 282</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит	12	-	4 800
Пасиви по договори с клиенти	13	-	4 813
Търговски и други задължения	14	143	680
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>143</b>	<b>10 293</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>22 783</b>	<b>31 575</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 31 са неразделна част от този финансов отчет

20 Януари 2020г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД  
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

**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
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	15	15 660	241
Други приходи	16	298	115
<b>Приходи от продажби общо</b>		<b>15 958</b>	<b>356</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	17	(16)	(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	-	(296)
Други разходи	21	(36)	-
Отчетна стойност на продадените активи и материални запаси	15	(13 891)	-
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>(14 554)</b>	<b>(1 050)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>1 404</b>	<b>(694)</b>
Финансови разходи	22	(46)	-
<b>Финансови разходи общо</b>		<b>(46)</b>	<b>-</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>1 358</b>	<b>(694)</b>
Данъци върху дохода		-	-
<b>Нетна печалба / загуба за периода</b>		<b>1 358</b>	<b>(694)</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Преоценка на имоти		-	(20)
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>-</b>	<b>(20)</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>		<b>1 358</b>	<b>(714)</b>
<b>Основен нетен доход на акция (в лева)</b>	25	<b>0.620</b>	<b>-0.317</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 31 са неразделна част от този финансов отчет

20 Януари 2020г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД  
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

**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)
<b>Салдо на 31 Декември 2018г.</b>	<b>19 728</b>	<b>432</b>	<b>473</b>	<b>649</b>	<b>21 282</b>
Салдо на 01 януари 2019 година	19 728	432	473	649	21 282
Общ всеобхватен доход за 2019г.		-		1 358	1 358
<b>Салдо на 31 Декември 2019г.</b>	<b>19 728</b>	<b>432</b>	<b>473</b>	<b>2 007</b>	<b>22 640</b>

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 31 са неразделна част от този финансов отчет*

20 Януари 2020г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

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

	<b>2019г.</b>	<b>2018г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	7 456	2 965
Плащания на доставчици	(398)	(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	(55)	(36)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>5 659</b>	<b>2 715</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения	(772)	(5 175)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(772)</b>	<b>(5 175)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
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)	
<b>Нетен паричен поток от финансова дейността</b>	<b>(4 851)</b>	<b>2 112</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти</b>	<b>36</b>	<b>(348)</b>
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	247	595
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 Декември</b>	<b>283</b>	<b>247</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 31 са неразделна част от този финансов отчет

20 Януари 2020г.

Съставител:  
Актив Сървисиз ЕООД  
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

## 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

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 20 Януари 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
<b>Общо:</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>

„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-председателна 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 8 от този отчет.

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

## 2. Значими счетоводни политики

### 2.1. 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 25 Януари 2020г. и публикуван на интернет страницата на дружеството и на сайта на Българска фондова борса.

### 2.2. 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, отчетени по справедлива стойност през печалбата или загубата	Справедлива стойност
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

#### 2.2.1. 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.

#### 2.2.2. 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.

### 2.3. 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.

### 2.4. 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.

### 2.5 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 възнаграждението, 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.

## **2.6 Продажба на 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.

## **2.7. 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.

## **2.8. 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.

## **2.9. 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.

### **2.9.1. Дружеството като лизингодател**

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на линейна база през периода на наемния договор. Първоначалните преки разходи, направени в договарянето и уреждането на оперативния лизинг ако има такива, се прибавят към балансовата стойност на отдадения актив и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинговия договор.

## **2.10. 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.

## **2.11 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:

### **2.11.1. 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 компенсирани 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.

### **2.11.2 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.

### **1.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения**

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

## **2.12. 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.

**2.13 Доход на акция**

Дружеството изчислява основната нетна печалба на акция, 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.

**2.14 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 котираат 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.

**2.15 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 премиен резерв.

#### **2.16 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:

	<b>2019 година</b>	<b>2018 година</b>
• 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.

#### **2.17 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.

#### **2.18 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 отчетната дата. 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.

#### **2.19 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.

## **2.20 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.

## **2.21. 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 скотов 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.

## **2.22. 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

### **2.23. 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.

### **2.24. 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 не-финансови 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.

#### 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
<b>ЗЕМИ</b>		
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 Отдых 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	-
<b>ОБЩО инвестиционни имоти - земи</b>	<b>17 141</b>	<b>12 794</b>

**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
Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 139	1 139
<b>Общо инвестиционни имоти – сгради</b>	<b>2 231</b>	<b>3 256</b>
<b>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</b>	<b>19 126</b>	<b>16 050</b>

**Движението на инвестиционните имоти е, както следва:**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Земи</b>		
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 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>17 141</b>	<b>12 794</b>
<b>Сгради</b>		
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 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>2 231</b>	<b>3 256</b>
<b>Общо инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>19 372</b>	<b>16 050</b>

**4.1. Отражение на последващите оценки**

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

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



**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 Кърво, 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**

	<b>31.12.2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2018</b> <b>BGN'000</b>
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-Кърво“, 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)	921	9 778
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187	139	139
<b>Общо:</b>	<b>2 162</b>	<b>15 186</b>

През месец Януари 2019г. е издадено Разрешение за ползване на Сграда Панорама Житница и завършените обекти – апартаменти за продажба - са отразени като Материални запаси.

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
<b>Отчетна стойност</b>		
на 01.01.2018 г.	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
<b>Амортизация</b>		
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 )
<b>Балансова стойност</b>		
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)	-
<b>ОБЩО</b>			<b>-</b>	<b>100</b>

Към 31 Декември 2019г. 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

	<b>30.12.2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2018</b> <b>BGN'000</b>
Въведени в експлоатация недвижими имоти за продажба в сграда Панорама Житница – гр.София	884	-
<b>Общо</b>	<b>884</b>	<b>-</b>

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

	<b>31.12.2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2018</b> <b>BGN'000</b>
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	10	25
Обезценка на вземания от клиенти	( 6 )	( 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	-	2
Предплатен разходи – възнаграждение обслужващо дружество	9	-
<b>Общо, в това число:</b>	<b>75</b>	<b>84</b>
<b>Текущи</b>	<b>75</b>	<b>84</b>

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 Общежитие „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	просрочени	просрочен	просрочен	просрочен	Общо
	падеж	до 6 м.	и от 6 до 12 м.	и от 1 до 3 г.	и над 3 г.	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажби	2	2	-	-	-	4
Вземания по гаранции	62	-	-	-	-	62
Предплатени разходи	9	-	-	-	-	9
<b>Общо</b>	<b>73</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75</b>

## 10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
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
<b>Общо</b>	<b>283</b>	<b>247</b>

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

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
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	( 2 212 )	( 1 518 )
Ефект от промяна в счетоводна политика – МСФО 15	( 182 )	( 182 )
Текуща печалба/ (загуба)	1 358	( 694 )
<b>Общо</b>	<b>22 640</b>	<b>21 282</b>

Размерът на печалбата от дейността, който ще подлежи на разпределение за дивидент за 2019г. съгласно чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при спазване на изискванията на чл.247а от Търговския закон, ще бъде определен към датата на изготвяне на годишния отчет и неговото одитиране.

## 12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

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

### 12.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.12.2019г.		31.12.2018г.	
				BGN'000		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.	Получени парични потоци	Погасени парични потоци	31.12.2019г.
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения по получен стандартен кредит	4 800	-	4 800	-
	<u>4 800</u>	<u>-</u>	<u>4 800</u>	<u>-</u>

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

	30.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Задължения по получени аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти в сграда Панорама Житница	-	4 813
<b>Общо, това число:</b>	<u>-</u>	<u>4 813</u>
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

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения към доставчици и клиенти	10	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
<b>Общо, това число:</b>	<b>143</b>	<b>680</b>
Текущи	<b>143</b>	<b>680</b>

#### 15. ПРИХОДИ

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

#### 16. ДРУГИ ДОХОДИ

	<b>2019г.</b>	<b>2018г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от преоценка на недвижими имоти	246	110
Признати приходи при плащане на обезценени вземания	2	4
Лихви закъснели плащания от клиенти в Общезитие - Плевен	-	1
Обезщетение прекратен договор за продажба на имот	50	-
<b>Общо</b>	<b>298</b>	<b>115</b>

#### 17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<b>2019г.</b>	<b>2018г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ел.енергия и топлоенергия	( 8 )	( 3 )
Консумативи	( 8 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 16 )</b>	<b>( 5 )</b>

**18. ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<b>2019г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018г.</b> <b>BGN'000</b>
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 )
<b>Общо</b>	<b>( 461 )</b>	<b>( 599 )</b>

**19. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ**

	<b>2019г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018г.</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждения и заплати	( 130 )	( 130 )
Разходи за социално осигуряване	( 16 )	( 16 )
Възнаграждение одитен комитет (вкл.осигуровки)	( 2 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 148 )</b>	<b>( 148 )</b>

**20. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ**

	<b>2019г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018г.</b> <b>BGN'000</b>
Обезценка инвестиция в дъщерно дружество	-	( 100 )
Обезценка на недвижими имоти	-	( 182 )
Обезценка на вземания клиенти	-	( 14 )
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>( 296 )</b>

## 21. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2019г.	2018г.
	BGN'000	BGN'000
Обезщетения при разваляне на договор	( 28 )	-
Обезщетение забава Акт 16	( 8 )	-
<b>Общо</b>	<b>( 36 )</b>	<b>-</b>

## 22. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

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

## 23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Капман Асетс Мениджмънт“ АД и „Индустриални Зони България“ ЕООД, притежаващи над 5% от акциите на дружеството.

Дилян Пейчев Панев – председател на СД.

Димитър Георгиев Русев – председател на СД; 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“ ЕООД, с ЕИК 202489677 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;



- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ТП – Велинград“ ЕООД;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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;
- „КАЗА КОЛОР“ ООД, с ЕИК 200728114 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ДГР“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „КАЗА КОЛОР“ ООД;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 - притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 МД 2015“ ООД;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 МД 2015“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД.

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“ ЕООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 – 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.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 Лилев 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;
- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ТП – Велинград“ ЕООД;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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;
- „КАЗА КОЛОР“ ООД, с ЕИК 200728114 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на

Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ДГР“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „КАЗА КОЛОР“ 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“ ЕООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 – 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 Лилов – 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
<b>Общо</b>	<b>105</b>	<b>71</b>

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
<b>Общо</b>	<b>139</b>	<b>129</b>

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 )
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>( 294 )</b>	<b>( 259 )</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>22 783</b>	<b>31 575</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>1,29 %</b>	<b>0,82 %</b>

	2019г. BGN'000	2018г. BGN'000
<b>25. ДОХОД НА АКЦИЯ</b>		
Финансов резултат	1 358	( 694 )
Брой акции	2 192	2 192
Доход на акция в лева	<b>0.620</b>	<b>( 0.317 )</b>

## **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
<b>31.Декември.18</b>						
Инструменти с фиксиран лихвен процент	3,7%		4 800	-		4 800
		-	4 800	-	-	4 800
<b>31.Декември.19</b>						
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.

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	432	432
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	2 007	649
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>22 640</b>	<b>21 282</b>
Недвижими имоти (приложение 4)	19 372	16 050
Задължения	143	10 293
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.01	0.48
Имоти към собствен капитал	0.86	0.74

#### 27. Събития след датата на баланса

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ на 20 Януари 2020 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД,  
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев