

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2008г.
съгласно МСС 34 – „Междинно финансово отчитане”**



1. Учредяване и регистрация

„Актив Пропъртис“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е регистрирано в Пловдивски окръжен съд по фирмено дело № 202 от 2005 година. Към 31 декември 2008 г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Седалището на управление на дружеството е в Република България гр.Пловдив, ул.”Нестор Абаджиев” № 37.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични 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 имот, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя междинните си финансови отчети съгласно изискванията на Закона за счетоводството и в съответствие с приложимите международни стандарти за финансови отчети /МСФО/.

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност.

Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хил. лева.

2.2. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Реалните резултати не се различават от приблизителните счетоводни оценки.

2.3. Управление на финансовите рискове. Фактори на финансовите рискове

Дейността на дружеството е изложена на финансови рискове, включващи ефектите от промяната на

- лихвените проценти по търговските и банковите кредити;
- условията на пазара на недвижими имоти

2.3.1. Лихви по търговски и банкови кредити

За текущата си дейност дружеството използва банков кредит. Банковият кредит се обезпечава със ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити е фиксирана на EU-ROLIBOR плюс надбавка 2.75%.



2.3.2. Пазар на недвижими имоти

Дружеството инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. В момента страната е във финансова криза, което се отразява значително и върху пазара на недвижими имоти. Цените на недвижимите имоти се понижиха, което наложи и обезценка на притежаваните от дружеството имоти към 31 декември 2008г.

Свободните парични средства на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са депозирани в банки. Съществува риск от гаранция на тези средства от страна на държавата, тъй като дружествата със специална инвестиционна цел не попадат в обхвата на юридическите лица, за които държавата гарантира паричните средства в депозити.

2.4. Ликвидност

Дружеството е със специална инвестиционна цел и не следва да има постоянна бърза ликвидност.

2.5. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.5.1. **Дълготрайните материални активи** се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, и намалени с размера на начислената амортизация.

Към 31 декември 2008г. е извършена оценка на дълготрайните активи и тяхната стойност е приведена към действащата пазарна цена.

2.5.2. **Инвестиционните имоти** са имоти (земя или сграда—или част от сграда), държани от дружеството по-скоро с цел получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на отчета.

Към 31 декември 2008 г. е извършена оценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти. Същите са представени в настоящия междинен финансов отчет по справедливата им стойност към 31.12.2008 г.

2.5.3. **Вземанията** в лева са оценени по стойността на тяхното възникване.

2.5.4. **Паричните средства** в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2008 г.

2.5.5. **Основният капитал** е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2008 внесеният напълно основен капитал е в размер на **19 728 099 лв.** и е разпределен в **19 728 099 броя** обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

2.5.6. **Задълженията** в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2008 г.



2.5.7. **Провизии** се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономическите изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет. Към 31 декември 2008 година не са начислени провизии.

2.6. Амортизация и обезценка на дълготрайните активи

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод, на база полезния живот на активите, определен от ръководството на дружеството с разходни норми както следва:

Сгради	4 %
Съоръжения	4 %
Машини и оборудване	30 %
Автомобили	25 %
Офис обзавеждане	15 %
Програмни продукти	50 %

През отчетния период не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация. Дружеството не изготвя данъчен амортизационен план.

Преносната стойност на дълготрайните активи се преглежда за евентуална преоценка при промяна в условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на преоценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в отчета за приходи и разходи.

Към 31 декември 2008 г. е извършена оценка на дълготрайните активи и тяхната стойност е приведена към действащата пазарна цена.

2.7. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите в чуждестранна валута са отчетени по централния курс на Българска народна банка към датата на начисляването им.

2.8. Данъчно облагане и отсрочени данъци

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството не дължи данък върху печалбата. Дружеството е регистрирано по ЗДДС и се разчита своевременно с бюджета.

**3. Пояснения към междинен финансов отчет към 31.12.2008 г.****3.1. Дълготрайни материални активи**

Отчетна стойност	Земя, сгради, съоръжения / хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи / хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА / хил.лв/
Салдо на 01.01.2008 г.	19 651		19		19 670
Постъпили през периода	2 176	2	1	6 498	8 677
Излезли през периода	503			4 995	5 489
Преоценка	358				358
Обезценка	4 276				4 276
Салдо на 31.12.2008 г.	17 406	2	20	1 503	18 931

Амортизация	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2008 г.	8		8		16
Начислена през годината	27		2		29
Отписана през годината					
Обезценка					
Салдо на 31.12.2008 г.	35		10		45
Преносна ст/ст на 31.12.2008 г.	17 371	2	10	1 503	18 886

**3.2. Инвестиционни имоти**

Отчетна стойност	Инвестиционни имоти /хил.лв/
Салдо на 01.01.2008 г.	4 932
Постъпили през годината	2 581
Излезли през годината	-
Преоценка	28
Обезценка	-77
Салдо на 31.03.2008 г.	7 464

Инвестиционни имоти по балансова стойност за 3 822 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставени на дружеството банкови кредити.

3.3 Разходи за придобиване на дълготрайни активи

Към 31.12.2008 г. дружеството посочва в отчета си разходи за придобиване на ДМА в размер на 1 503 хил. лв., които включват:

- предоставени аванси за промяна статут и предназначение на имоти на дружеството – 502 хил. лв.

- авансово плащане за придобиване на недвижим имот – 1 001 хил. лв.

Към 31.12.2008 г. дружеството прекратява два предварителни договора за покупко-продажба на недвижими имоти в землището на гр. Созопол, обл. Бургас, сключени през м. 04.2008 г., за което платеното капаро в размер на 235 хил. лв. е признато като обезщетение на продавачите.

3.4 Дълготрайни нематериални активи

Дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи

4. Вземания

	31.12.2008 /хил.лв/	31.12.2007 /хил.лв/
Вземания от клиенти	10	2
Обезценка		
Вземания от клиенти, нетно	10	2
Вземания по предоставени аванси		1 148
Съдебни вземания		
Вземания по ДДС	10	282
Други вземания	159	338
Общо	179	1 770

**5. Парични средства**

	31.12.2008 /хил.лв/	31.12.2007 /хил.лв/
Парични средства в лева	4 691	10 445
Парични средства в чуждестранна валута		
Общо	4 691	10 445

6. Дългосрочни кредити

Към 31.12.2008г. дружеството има дългосрочни задължения по получени банкови кредити в размер на 392 270 EUR. Кредитите са обезпечени чрез ипотека на дълготрайни активи както е посочено в бележки 3.2.

Частта от кредита, платима през 2009 г. е представена като текущо задължение.

7. Текущи пасиви

	31.12.2008 /хил.лв/	31.12.2007 /хил.лв/
Задължения към доставчици	2	1
Текуща част от дългосрочен банков заем	238	238
Текуща част по получен търговски кредит		
Задължения към персонала		
Задължения към социалното осигуряване		
ДДС за внасяне		330
Задължения за други данъци		
Други кредитори	48	19
Общо	288	588

8. Приходи от дейността

	31.12.2008 /хил.лв/	31.12.2007 /хил.лв/
Приходи от наеми	432	304
Продажба на ДМА	263	3 267
Други Приходи	101	710
Общо	796	4 281

**9. Разходи за персонала**

	31.12.2008 /хил.лв/	31.12.2007 /хил.лв/
Възнаграждения и осигуровки	25	21
Общо	25	21

В „Актив Пропъртис“ АДСИЦ разходите за персонала са формирани от възнагражденията на членовете на съвета на директорите, както следва:

- Дилян Пейчев Панев – изпълнителен директор – възнаграждение в размер на три минимални работни заплати за страната.

- Димитър Георгиев Русев – председател на Съвета на директорите – възнаграждение в размер на две минимални работни заплати за страната.

- Стоян Стефанов Лилов – заместник – председател на Съвета на директорите – възнаграждение в размер на две минимални работни заплати за страната.

В „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има и нает човек по трудов договор на длъжност „Директор връзки с инвеститорите“, чиято брутна заплата е в размер на 500,00 лева.

10. Финансови разходи

	31.12.2008 /хил.лв/	31.12.2007 /хил.лв/
Разходи за лихви	66	93
Курсови разходи		
Банкови такси	14	12
Общо	80	105

Разходите за лихви са платените през годината лихви по ползваните банкови кредити от дружеството.

11. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях в хил.лв

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са „ПТ- Холдинг“ АД и всички акционери. През текущата финансова година е образувано дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Към 31.12.2008г. са извършени следните сделки със свързани лица:

• „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ползва под наем за осъществяване на дейността си офис, собственост на „ПТ-Холдинг“ АД, като стойността на сделката към 31.12.2008 г. е в размер на 39 334 лв. с ДДС. От 01.01.2009 г. договорът е прекратен поради смяна на наемодател.

• „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключил договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, 100 % собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, като за целта срещу уговорено възнаграждение обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2008 г. възлиза на 34 200 лв. с включен ДДС.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.



12. Заверка на годишен отчет от одитор

Дружествата със специална инвестиционна цел подлежат на одиторска заверка. Съгласно Протокол от общо събрание на акционерите, проведено на 06.06.2008г., за одитор на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ за 2008г. е избрана Мария Павлова Гюрова, ЕГН 5111254530, притежаваща диплома № 139. Договореното възнаграждение за одит на дружеството е в размер на 7 000 лв. без ДДС.

13. Печалба

Към 31.12.2008г. дружеството формира счетоводен резултат загуба 1 531 514 лв., - вследствие на направената обезценка на активите на дружеството, в т.ч.

- загуба от обезценка 1 653 704 лв.

- печалбата от дейността на дружеството 122 190 лв.

Печалбата от 122 190 лв. подлежи на разпределение за дивидент.

Дата: 29.01.2009 г.

Изготвил:

Красимира Панайотова

Ръководител:

Дилян Панев