

## **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

**КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

**към 31 декември 2009г.**

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1.1. 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 2009г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

### **1.2. Собственост и управление**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е публично дружество.

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

- Димитър Георгиев Русев, ЕГН 6909154720 – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев, ЕГН 7308114507 – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов, ЕГН 6910130962 – Заместник-председател на СД

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

- Стоян Стефанов Лилов, ЕГН 6910130962 - Председател
- Димитър Георгиев Русев, ЕГН 6909154720 – Член
- Дилян Пейчев Панев, ЕГН 7308114507 – Член

### **1.3. Структура на дружеството**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава свое дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД и към 31 декември 2009г. няма клонове в страната и чужбина.

### **1.4. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис” АДСИЦ 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 имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1. База за съставяне на финансовия отчет**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Дружеството покрива законовите изисквания за задължително прилагане на Международни стандарти за финансови отчети /МСФО/, поради което финансовите отчети се изготвят съгласно изискванията на приложимите МСФО.

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

## **2.2. Консолидация**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ изготвя консолидиран финансов отчет с дъщерното дружество „Актив Сървисиз” ЕООД. В настоящия финансов отчет инвестицията в дъщерното дружество е представена по цена на придобиване. Този финансов отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на счетоводното законодателство.

Към датата на изготвяне на индивидуалния годишен отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е изготвен междинен консолидиран отчет на групата. Такъв се предвижда да бъде изготвен до 20.02.2010г.

## **2.3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет, прилагайки разпоредбите на МСС 34. Съпоставимата информация в баланса е преизчислена по следния начин:

- намалена е текущата загуба за 2008г. с 3 хил.лв.
- увеличени са вземанията от клиенти с 3 хил.лв.
- увеличена е текущата загуба за 2008г. с 3 хил.лв.
- увеличени са задълженията към доставчици за 2008г. с 3 хил.лв.

Преизчислението е в резултат на неотчетени приходи за 2008г. в размер на 3 хил.лв. и неотчетени разходи за 2008г. в размер на 3 хил.лв.

## **2.4. Отчетна валута**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

От 01 януари 1999г. българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лв. за 1 евро.

## **2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки**

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.

## **2.6. Действащо предприятие**

Междинният финансов отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие.

## **2.7. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс**

### **2.7.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи**

#### **. Първоначално придобиване**

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по себестойност, която включва сума от покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. и са намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка. Дружеството е приела стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен), под който праг

придобитият актив се изписва на разход, независимо че притежава характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив.

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.

#### Последващо оценяване

В края на всяка отчетна година се извършва оценка на нетекущите активи и инвестиционните имоти от независим оценител и тяхната отчетна стойност се привежда към справедливата им цена. Преоценъчният резерв се отнася към резервите в капитала на дружеството.

#### Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи и инвестиционни имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за доходите, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превишението се включва в Отчета доходите.

### **2.7.2. Дългосрочни финансови активи**

#### Акции и дялове в предприятия от група

Акциите /дяловете/ на предприятията от групата се отчитат по цена на придобиване в индивидуалния отчет на Дружеството.

#### Предоставени заеми на предприятие от групата, на асоциирани и смесени предприятия

Отчитането им се извършва по номиналната стойност на предоставените парични средства в лева, а тези, предоставени във валута – по заключителния курс на БНБ към съответното тримесечие.

### **2.7.3. Търговски и други вземания**

Търговските вземания в дружеството се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разхода се вписва в Отчета доходите.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на

дружествата в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в Отчета за доходите. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември на съответната година, като се прилага следният критерий и процент:

- срок на възникване над 360 дни - 50%

#### **2.7.4. Парични средства**

Паричните средства включват касовите наличности, разплащателните и депозитните сметки, оценени по номинална стойност.

#### **2.7.5. Основен капитал**

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2009 внесенят напълно основен капитал на дружеството 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.

#### **2.7.6. Преоценъчен резерв**

Като преоценъчен резерв в баланса на Дружеството е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от дружеството нетекущи материални активи. Преоценъчният резерв се признава директно в собствения капитал като неразпределена печалба когато активите са напълно амортизирани или напускат патримониума на дружеството при тяхната продажба или при изваждането им от употреба.

#### **2.7.7. Премии от емисии**

Премиите от емисии представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на продадените акции.

#### **2.7.8. Дългосрочни пасиви**

За осъществяване на дейността си „Актив Пропъртис“ АДСИЦ използва банкови кредити. Неизплатените главници по получените от дружеството банкови кредити са с падеж август 2010 и септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

#### **2.7.9. Задължения към доставчици и други задължения**

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в Отчета за доходите при тяхното възникване.

#### **2.7.10. Провизии**

Провизии се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

### **2.7.11. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство**

Осигурителните отношения в дружеството се основават на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година.

Съгласно българското законодателство и договорите с персонала, дружеството е длъжно да изплаща обезщетения при пенсиониране на своите служители.

### **2.8. Амортизация и обезценка на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи**

Амортизациите на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод и разходни норми на база полезния живот на активите, определени от ръководството на дружеството, както следва:

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

През отчетното тримесечие не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходни периоди.

Не се начислява амортизация на земите, разходите за придобиване на дълготрайни активи и инвестиционните имоти.

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на 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 обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в Отчета за доходите.

### **2.9. Признаване на приходите и разходите**

Приходите от продажби и разходите за дейността в дружеството се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават, намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача. При предоставяне на услуги /наеми/, приходите се признават месечно в съответствие с договорените клаузи с контрагентите. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за доходите в момента на възникването им.

### **2.10. Данъчно облагане и отсрочени данъци**

Съгласно българското данъчно законодателство „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не дължи корпоративен данък. Положителният финансов резултат подлежи на задължително минимум 90%-но разпределение на дивидент.

Дружеството е регистрирано по ЗДДС и се разчита своевременно с бюджета.

### 2.11. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на база на нетната печалба за разпределение и средно претегления брой на обикновените поименни акции през отчетния период.

### 3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Те са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация, минус натрупана евентуална обезценка. Не се начислява амортизация на земите, на активите в процес на изграждане, както и на инвестиционните имоти. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

Нетекущи (дълготрайни) материални активи по балансова стойност за 3 822 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставени на дружеството банкови кредити.

Предоставените аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 2 196 хил. лв. са представени като активи в процес на изграждане.

| Отчетна стойност       | Земя, сгради, съоръжения<br>/хил.лв/ | Машини и оборудване<br>/хил.лв/ | Обзавеждане и др.активи<br>/хил.лв/ | Активи в строителство<br>/хил.лв/ | Общо ДМА<br>/хил.лв/ |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Салдо на 01.01.2009 г. | 17 406                               | 2                               | 20                                  | 1 503                             | <b>18 931</b>        |
| Постъпили през периода |                                      |                                 | 1                                   | 694                               | <b>695</b>           |
| Излезли през периода   |                                      |                                 |                                     | 1                                 | <b>1</b>             |
| Преоценка              | 732                                  |                                 |                                     |                                   | <b>732</b>           |
| Обезценка              | 2 394                                |                                 |                                     |                                   | <b>2 394</b>         |
| Салдо на 31.12.2009 г. | 15 744                               | 2                               | 21                                  | 2 196                             | <b>17 963</b>        |

| Амортизация                     | Земя, сгради, съоръжения<br>/хил.лв/ | Машини и оборудване<br>/хил.лв/ | Обзавеждане и др.активи<br>/хил.лв/ | Активи в строителство<br>/хил.лв/ | Общо ДМА<br>/хил.лв/ |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Салдо на 01.01.2009 г.          | 35                                   |                                 | 10                                  |                                   | <b>45</b>            |
| Начислена през периода          | 25                                   | 1                               | 2                                   |                                   | <b>29</b>            |
| Отписана през периода           |                                      |                                 |                                     |                                   |                      |
| Обезценка                       |                                      |                                 |                                     |                                   |                      |
| Салдо на 31.12.2009 г.          | 60                                   | 1                               | 12                                  |                                   | <b>73</b>            |
| Преносна ст/ст на 31.12.2009 г. | 15 684                               | 1                               | 9                                   | 2 196                             | <b>17 890</b>        |



#### 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| Отчетна стойност       | Инвестиционни имоти /хил.лв/ |
|------------------------|------------------------------|
| Салдо на 01.01.2009 г. | 7 464                        |
| Постъпили през периода |                              |
| Излезли през периода   |                              |
| Преоценка              |                              |
| Обезценка              | 1 262                        |
| Салдо на 31.12.2009 г. | <b>6 202</b>                 |

#### 5. ФИНАНСОВИ АКТИВИ

##### 5.1. Дългосрочни инвестиции

|                       | <b>31.12.2009г.</b><br>ХИЛ.ЛВ. | <b>31.12.2008г.</b><br>ХИЛ.ЛВ. |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| „Актив Сървисиз” ЕООД | 100                            | 100                            |
| <b>ОБЩО</b>           | <b>100</b>                     | <b>100</b>                     |

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава дялове в посоченото по-горе дружество, които ръководството е класифицирало като дългосрочна инвестиция, тъй като не смята да се освобождава от тях в обозримо бъдеще.

#### 6. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

##### 6.1. Вземания

|  | <b>31.12.2009г.</b><br>ХИЛ.ЛВ. | <b>31.12.2008г.</b><br>ХИЛ.ЛВ. |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч. | 31                             | 13                             |
| Данъци за възстановяване                 | 84                             | 10                             |
| Съдебни и присъдени вземания             | 20                             |                                |
| Други вземания                           | 69                             | 163                            |
| <b>Общо</b>                              | <b>204</b>                     | <b>186</b>                     |

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки – предоставяне на помещения за жилищни нужди на физически лица в Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен. През отчетното тримесечие ръководството на „Актив Пропъртис” АДСИЦ е предприело действия за събиране на вземанията – заведени са съдебни дела срещу наемателите, което обяснява и начислените суми в перото Съдебни и присъдени вземания в размер на 20 хил.лв.

В перото данъци за възстановяване е отразен данък добавена стойност за възстановяване съгласно изискванията на ЗДДС. Към датата на съставяне на междинния отчет е приключила процедурата по възстановяване и се очаква данъкът да бъде възстановен.

Като други вземания са отразени следните суми:

- предплатените застраховки на инвестиционните имоти на дружеството 2 хил.лв.
- начислени лихви към 31.12.2009г. по депозитни сметки на дружеството, чието плащане е на падеж през 2010г. – 67 хил.лв.



### 6.2. Парични средства

|  | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Парични средства в брой                        | 3                                     | 5                                     |
| Парични средства в безсрочни сметки (депозити) | 3 900                                 | 4 686                                 |
| <b>Общо</b>                                    | <b>3 903</b>                          | <b>4 691</b>                          |

### 7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

|  | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Записан и внесен капитал                   | 19 728                                | 19 728                                |
| Премии от емисии                           | 7 719                                 | 7 719                                 |
| Резерв от последващи оценки                | 3 480                                 | 3 579                                 |
| Законови резерви                           |                                       |                                       |
| Резерв, свързан и изкупени собствени акции |                                       |                                       |
| Резерв, съгласно учредителен акт           |                                       |                                       |
| Други резерви                              |                                       |                                       |
| <b>Общо</b>                                | <b>30 927</b>                         | <b>31 026</b>                         |

Премиите от емисии представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на емитираните от дружеството акции

Резервът от последващи оценки представлява резултатът от извършените през текущата и предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи.

### 8. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

|                                    | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Натрупана печалба от минали години | 890                                   | 961                                   |
| Непокрита загуба                   | -1 657                                |                                       |
| Текуща загуба                      | -2 431                                | -1 533                                |
| <b>Общо</b>                        | <b>- 3 198</b>                        | <b>- 569</b>                          |

Към 31.12.2009г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ формира счетоводен финансов резултат загуба в размер на 2 431 хил.лв., предимно от направената обезценка на дълготрайните материални активи на дружеството. На голяма част от активите сформираният преоценъчен резерв от предходни години е изчерпан и разликата е отнесена като текущ разход в Отчета за доходите.

Финансовият резултат в размер на 2 825 хил.лв. от обезценка на активите не участва при разпределение на дивидент.

Към 31.12.2009г. дружеството формира 394 хил.лв. печалбата от дейността, подлежаща на минимум 90% разпределение за дивидент.

Финансовият резултат към 31 декември 2008г. е преизчислен в резултат на фактурирани и платени приходи и разходи за 2008г., които не са отразени в отчета за 2008г. Тези приходи и разходи са:

- приход от наем - в края на месец Март 2009г. е подписан договор за наем с Община Свиленград за ползване на имот, собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Наемът е договорен от м.Юли 2008г. Отчетен е приход за минал период в размер на 3 хил.лв., с който е намалена загубата за 2008г.

- разходи по обслужване на подземни гаражи – 3 хил.лв. Фактурирани са през м.Октомври 2009г. Увеличава се загубата от 2008г.

### 9. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ

|                                      | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Задължения във финансови предприятия | 331                                   | 529                                   |
| Други задължения                     | 25                                    | 51                                    |
| <b>Общо</b>                          | <b>356</b>                            | <b>580</b>                            |

Дружеството има задължения по два банкови дългосрочни кредити. Към 31 декември 2009г. общото задължение по остатъка от кредитите е 529 хил.лв. Неизплатените главници по получените банкови кредити са с падеж август 2010 и септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%. Като нетекущи пасиви е представена частта от кредитите, платими след 01.01.2010г.

В перото други задължения са отразени:

- компенсираното салдо от предоставените гаранции от наематели на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по договори за ползване под наем на имущество – 9 хил.лв., както и платеният от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ като наемател депозит за ползване под наем на имущество съгласно договор – 3 хил.лв.

- предплатени наеми за последните два месеца от договор за наем - 19 хил.лв.

### 10. ТЕКУЩИ ПАСИВИ

|   | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Задължения във финансови предприятия    | 198                                   | 238                                   |
| Задължения към доставчици               | 2                                     | 2                                     |
| Задължения към персонал                 |                                       |                                       |
| Задължения към осигурителни предприятия |                                       |                                       |
| Данъчни задължения                      |                                       |                                       |
| Други задължения                        | 14                                    | 50                                    |
| <b>Общо</b>                             | <b>76</b>                             | <b>290</b>                            |

Като текущо задължение към финансови предприятия е представена частта от кредита, платима през 2010 год..

В други задължения са отразени начислените задължения по неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата за 2006г. и 2007г. – 13 хил.лв. и компенсираното салдо от начислените приходи и разходи за 2009г. по документи, издадени през 2010г. 1 хил.лв.

### 11. ПРИХОДИ

|   | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Приходи от извършени услуги               | 523                                   | 458                                   |
| Приходи от продажба на дълготрайни активи |                                       |                                       |
| Други приходи                             | 43                                    | 338                                   |
| <b>Общо</b>                               | <b>566</b>                            | <b>796</b>                            |

### 12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

|                  | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Приходи от лихви | 307                                   | 325                                   |
| <b>Общо</b>      | <b>307</b>                            | <b>325</b>                            |

Приходите от лихви са формирани от начислените и изплатени лихви по депозитни сметки.

### **13. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ**

#### ***13.1. Материали***

|                                     | <b>31.12.2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Горива и енергия                    | 52                              | 58                              |
| Спомагателни материали              |                                 |                                 |
| Канцеларски материали и консумативи | 4                               | 3                               |
| Резервни части                      |                                 | 1                               |
| <b>Общо</b>                         | <b>56</b>                       | <b>62</b>                       |

#### ***13.2. Външни услуги***

|   | <b>31.12.2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Разходи за услуги от подизпълнители               | 15                              | 15                              |
| Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества | 116                             | 38                              |
| Разходи за комуникации и техническа поддръжка     | 3                               | 3                               |
| Разходи за наеми                                  | 37                              | 30                              |
| Разходи за обяви, публикации, реклама             | 2                               | 1                               |
| Консултантски услуги                              | 4                               | 3                               |
| Разходи за изготвяне на пазарни оценки            | 3                               | 5                               |
| Одиторско възнаграждение                          | 9                               | 7                               |
| Комисионна инвестиционен посредник                |                                 | 2                               |
| Разходи за застраховки                            | 5                               | 6                               |
| Разходи за ремонт и поддръжка                     |                                 | 12                              |
| Местни данъци и такси                             | 118                             | 138                             |
| Разходи за такси                                  | 3                               | 3                               |
| Абонаменти  | 1                               | 1                               |
| Други услуги                                      | 4                               | 3                               |
| <b>Общо</b>                                       | <b>320</b>                      | <b>267</b>                      |

Като разходи за услуги в размер на 9 хил.лв. е отчетено и възнаграждението на одитора Мария Павлова Гюрова за проверката и заверката на индивидуалния и консолидирания годишни финансови отчети за 2009 година на основание сключен договор.

#### ***13.3. Разходи за персонала***

|                                | <b>31.12.2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Възнаграждения и заплати       | 32                              | 25                              |
| Вноски за социално осигуряване | 7                               | 3                               |
| <b>Общо</b>                    | <b>39</b>                       | <b>28</b>                       |

#### ***13.4. Разходи за амортизация***

Начислени са разходи за амортизация в размер на 28 хил.лв.

### **13.5. Други разходи за оперативна дейност**

|   | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Обезценка на активи                                 | 2 825                                 | 1 492                                 |
| Неустойка по договор                                |                                       | 241                                   |
| Годишна корекция на ползван частичен данъчен кредит | 3                                     | 2                                     |
| Други   |                                       |                                       |
| <b>Общо</b>   | <b>2 828</b>                          | <b>1 735</b>                          |

«Актив Пропъртис» АДСИЦ извърша както облагаеми, така и необлагаеми доставки. Поради този факт дружеството ползва частичен данъчен кредит на някои доставки, по които е получил и в края на отчетната година извършва корекция на ползвания частичен данъчен кредит.

### **13.6. Балансова стойност на продадени активи**

Към 31.12.2009г. не са извършени продажби на активи в дружеството.

## **14. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

|                  | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Разходи за лихви | 27                                    | 66                                    |
| Други            | 6                                     | 14                                    |
| <b>Общо</b>      | <b>33</b>                             | <b>80</b>                             |

Разходите за лихви са формирани от платените през отчетния период лихви по ползваните от дружеството кредити – 27 хил.лв

## **15. ДОХОД НА АКЦИЯ**

|                              | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Финансов резултат – хил. лв. | 394                                   | 122                                   |
| Брой акции                   | 19 728                                | 19 728                                |
| Доход на акция /лева/        | 0,020                                 | 0,006                                 |

## **16. ДИВИДЕНТИ**

На проведеното на 22.06.2009г. Общо събрание на акционерите се взе решение съгл.чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ „Актив Пропъртис” АДСИЦ да разпредели като дивидент 98,16% от финансовия резултат за 2008г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 119 хил.лв. От месец Август 2009г. започна изплащането на дивидента на акционерите.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Съветът на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ ще вземе решение да предложи на Общото събрание на акционерите разпределение на минимум 90% от подлежащата на разпределение печалба за 2009г.

## **17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Свързани лица с „Актив Пропъртис” АДСИЦ са „Актив Сървисиз” ЕООД, „ПТ- Холдинг” АД и всички акционери.

Към 31.12.2009г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- „Актив Пропъртис” АДСИЦ е сключило договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз” ЕООД, като за целта срещу уговорено възнаграждение обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2009г. възлиза на 116 хил.лв. без включен ДДС.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности.

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

### **18. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – член на СД и Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – зам.председател на СД

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

|                             | <b>31.12.2009г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2008г.</b><br><b>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Възнаграждения и осигуровки | 21                                    | 21                                    |
| Тантиеми                    | 76                                    | 177                                   |
| <b>Общо</b>                 | <b>97</b>                             | <b>212</b>                            |

Съветът на директорите е определил следните възнаграждение на ключовия управленски персонал, а именно:

- три минимални работни заплати за изпълнителния директор
- две минимални работни заплати за председателят на СД
- две минимални работни заплати за зам.председателя на СД

Съгласно Устава на дружеството на изп.директор е изплатено допълнително възнаграждение - тантиеми. Тантиемите се начисляват за сметка на печалбата, която не подлежи на разпределение.

### **19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

#### **19.1 Риск от курсови разлики**

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики.

#### **19.2. Лихви по търговски и банкови кредити**

За финансиране на стопанската си дейност дружеството използва банкови и търговски кредити. Банковите кредити се обезпечават с ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити е в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

#### **19.3. Пазар на недвижими имоти**

Дружеството инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Задълбочаващата се в страната финансова криза се отразява значително върху пазара на недвижими имоти. През отчетния период дружеството не е реализирало сделки с недвижими имоти.

#### **19.4. Ликвидност**

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

**19.5. Гаранции от страна на държавата**

Свободните парични средства на „Актив Пропъртис” АДСИЦ са депозирани в банки. Съществува риск от гаранция на тези средства от страна на държавата, поради факта, че дружествата със специална инвестиционна цел не попадат сред юридическите лица, за които държавата да гарантира паричните средства в депозити.

Дата: 27 януари 2010 год.

Съставител:.....

Изп.директор:.....