

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
**КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**  
**към 31 декември 2008г.**

**Пояснителни бележки към годишен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

**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 2008г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

През 2008г. не е извършена промяна в структурата на капитала.

**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**

През 2008г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ учредява свое дъщерно дружество „Актив Сървисиз” ЕООД със 100 % собственост върху капитала. Инвестицията е в размер на 100 хил.лв.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ 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 годишен 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.

## **Пояснителни бележки към годишен финансов отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

### **2.2. Консолидация**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава едно дъщерно 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 годишен консолидиран отчет на групата. Такъв се предвижда да бъде изготвен до 20.04.2009г.

### **2.3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Някои от перата в баланса и в Отчета за доходите, представени във финансовия отчет за 2007 година, в настоящия финансов отчет са рекласифицирани, с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за текущата 2008 година.

### **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**

Финансовият отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие.

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

#### **2.8.1. 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 придобитите активи се изписват на разход, независимо че притежават характеристиката на нетекущи (дълготрайни) активи.

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

## **Пояснителни бележки към годишен финансов отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

- 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.

Икономическата и финансова криза в страната доведе до спад в цените на недвижими имоти, което се отрази и на цените на имотите 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.

## **2.8.2. 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 31.12.2008г.

## **2.8.3. 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%

## **Пояснителни бележки към годишен финансов отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

### **2.8.4. Парични средства**

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки.

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.

### **2.8.5. Разходи за бъдещи периоди**

Представени са разходи, които са предплатени през настоящата, но се отнасят за следващата отчетна година.

### **2.8.6. Основен капитал**

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2008 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.

### **2.8.7. 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.

### **2.8.8. Премии от емисии**

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

### **2.8.9. 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%.

### **2.8.10. 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.

### **2.8.11. 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.

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

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

## **Пояснителни бележки към годишен финансов отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

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.

### **2.9. 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 годината не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

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.

### **2.10. Признание 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 приходите и разходите в момента на възникването им.

### **2.11. 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.

### **2.12. Доход на акция**

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

**Пояснителни бележки към годишен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

**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 1 503 хил. лв. са представени като активи в процес на изграждане.

<b>Отчетна стойност</b>	<b>Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/</b>	<b>Машини и оборудване /хил.лв/</b>	<b>Обзавеждане и др.активи /хил.лв/</b>	<b>Активи в строителство /хил.лв/</b>	<b>Общо ДМА /хил.лв/</b>
Салдо на 01.01.2008 г.	19 651		19	1 148	20 818
Постъпили през периода	2 176	2	1	5 350	7 529
Излезли през периода	503			4 995	5 498
Преценка	358				358
Обезценка	4 276				4 276
Салдо на 31.12.2008 г.	17 406	2	20	1 503	18 931

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

**4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

<b>Отчетна стойност</b>	<b>Инвестиционни имоти /хил.лв/</b>
Салдо на 01.01.2008 г.	4 932
Постъпили през периода	2 581
Излезли през периода	-
Преценка	28
Обезценка	-77
Салдо на 31.12.2008 г.	7 464

Пояснителни бележки към годишен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.

**5. ФИНАНСОВИ АКТИВИ**

**5.1. Дългосрочни инвестиции**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
„Актив Сървисиз” ЕООД	100	
<b>ОБЩО</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. През годината дружеството не е получило дивидент от своята инвестиция.

**6. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ**

**6.1. Вземания**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	10	2
Данъци за възстановяване	10	282
Други вземания в т.ч.	160	338
<b>Общо</b>	<b>180</b>	<b>622</b>

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки. Към датата на съставяне на отчета голяма част от тези вземания са погасени.

В перото данъци за възстановяване е отразен данък добавена стойност за възстановяване съгласно изискванията на ЗДДС. Към датата на съставяне на отчета данъкът е изцяло възстановен.

Други вземания:

- начислени лихви по депозитни сметки – 146 хил.лв.
- начислени приходи за 2008г. по документи, издадени през 2009г. – 14 хил.лв.

**6.2. Парични средства**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Парични средства в брой	5	1
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	4 686	10 454
<b>Общо</b>	<b>4 691</b>	<b>10 455</b>

**7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Записан и внесен капитал	19 728	19 728
Премии от емисии	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки	3 579	6 131
Законови резерви		
Резерв, свързан и изкупени собствени акции		
Резерв, съгласно учредителен акт		



**Пояснителни бележки към годишен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

Други резерви		
<b>Общо</b>	<b>31 026</b>	<b>33 578</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>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Нагрупана печалба от минали години	961	435
Текуща загуба	-1 533	1 393
<b>Общо</b>	<b>- 572</b>	<b>1 828</b>

Към 31.12.2008г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ формира счетоводен финансов резултат загуба в размер на 1 533 хил.лв., като основна причина за това е направената обезценка на дълготрайните материални активи на дружеството. На голяма част от активите сформираният преоценъчен резерв от предходни години се изчерпа и разликата е отнесена като текущ разход в Отчета за доходите.

Финансовият резултат от преценка и обезценка на активите не участва при разпределение на дивидент.

Към 31.12.2008г. дружеството формира 121 хил.лв. печалбата от дейността, подлежаща на минимум 90% разпределение за дивидент.

**9. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Задължения във финансови предприятия	529	767
Други задължения	32	33
<b>Общо</b>	<b>561</b>	<b>819</b>

Дружеството има задължения по два банкови дългосрочни кредити. Общото задължение по остатъка от кредитите е 767 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 предоставените гаранции от наематели на „Актив Пропъртис” АДСИЦ по договори за ползване под наем на имущество – 32 хил.лв.

**10. ТЕКУЩИ ПАСИВИ**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Задължения във финансови предприятия	238	238
Задължения към доставчици	2	1
Данъчни задължения		330
Други задължения	50	19
<b>Общо</b>	<b>290</b>	<b>588</b>

Като текущо задължение към финансови предприятия е представена частта от кредита, платима през 2009 год..

Задълженията към доставчици са по повод издадени фактури за предоставени услуги. Сумите са платени към датата на съставяне на отчета.

**Пояснителни бележки към годишен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

В други задължения са включени:

- начислените задължения по неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата за 2006г. и 2007г. – 24 хил.лв.
- начислени разходи за 2008г. по документи, издадени през 2009г. – 26 хил.лв.

**11. ПРИХОДИ**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Приходи от извършени услуги	458	338
Приходи от продажба на дълготрайни активи	263	3 267
Други приходи, в т. ч.	75	676
<b>Общо</b>	<b>796</b>	<b>4 281</b>

**12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Приходи от лихви	326	443
<b>Общо</b>	<b>336</b>	<b>443</b>

**13. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ**

**13.1. Материали**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Горива и енергия	59	13
Спомагателни материали		
Канцеларски материали и консумативи	3	2
Резервни части	1	2
<b>Общо</b>	<b>63</b>	<b>17</b>

**13.2. Външни услуги**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Разходи за услуги от подизпълнители	15	20
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	38	5
Разходи за комуникации и техническа поддръжка	3	3
Разходи за наеми	30	30
Разходи за обяви, публикации, реклама	1	7
Консултантски услуги	3	11
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	6	3
Одиторско възнаграждение	7	5
Комисионна инвестиционен посредник	2	23
Разходи за застраховки	6	5
Разходи за ремонт и поддръжка	12	10
Местни данъци и такси	138	87
Разходи за такси	3	8
Абонаменти	1	
Други услуги	3	5
<b>Общо</b>	<b>268</b>	<b>222</b>

**Пояснителни бележки към годишен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

Като разходи за услуги в размер на 7 хил.лв. е отчетено и възнаграждението на одитора Мария Павлова Гюрова за проверката и заверката на годишния финансов отчет за 2008 година на основание сключен договор.

**13.3. Разходи за персонала**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Възнаграждения и заплати	24	21
Вноски за социално осигуряване	3	2
<b>Общо</b>	<b>27</b>	<b>23</b>

**13.4. Разходи за амортизация**

Начислени са разходи за амортизация в размер на 29 хил.лв.

**13.5. Други разходи за оперативна дейност**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Обезценка на активи	1 492	64
Неустойка по договор	241	
Годишна корекция на ползван данъчен кредит	2	
Местни данъци и такси		87
Други	1	
<b>Общо</b>	<b>1 736</b>	<b>151</b>

През м.Април 2008г. дружеството сключва два предварителни договора за покупко-продажба на недвижими имоти в землището на гр.Созопол, обл. Бургас. Към 31.12.2008г. са подписани споразумения за прекратяване на тези договори, като платеното капаро в размер на 235 хил.лв. се признава като обезщетение на продавачите и съответно загуба за дружеството. През м.01.2009г. съгласно сключено споразумение на единия продавач са доплатени 6 хил.лв. като обезщетение към капарото, която сума е отразена в годишния отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

Съгласно приетия Устав на „Актив Пропъртис” АДСИЦ „максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8 % (осем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството”. Тези разходи са представени в следната справка:

<b>Видове разходи по управление и обслужване</b>	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Възнаграждение на обслужващи дружества	38	5
Възнаграждение одитор	7	5
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч. и тантиеми	204	57
Такси към КФН, ЦД, БФБ	3	8
Комисионна инвестиционен посредник	2	23
Оценки от независими оценители	6	3
Наем офис	30	30
Консумативи офис	7	7
Възнаграждение банка - депозитар	1	1
<b>Общо разходи</b>	<b>298</b>	<b>139</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>31 324</b>	<b>36 813</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,38%</b>

## Пояснителни бележки към годишен финансов отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.

Видно от представената таблица разходите по обслужване и управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ са под максимално определения в Устава процент.

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

През м.Септември 2008г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ сключи договор за замяна на 11 /единнадесет/ свои недвижими имоти в с.Крумово, община Родопи, обл. Пловдив срещу 6 /шест/ имота на Община Родопи. Сумата от 452 хил.лв. е стойността на отписаните имоти в дружеството.

### **14. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Разходи за лихви	66	93
Други	14	12
<b>Общо</b>	<b>80</b>	<b>105</b>

Финансовите разходи са формирани от платените лихви по ползваните от дружеството кредити – 66 хил.лв., както и от платените банкови такси – 14 хил.лв. Последните включват такси по обслужване на кредити, такси за издаване на банкова гаранция и такси по извършени плащания.

### ***15. ДОХОД НА АКЦИЯ***

	<b>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Финансов резултат – хил. лв.	121	688
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция /лева/	0,006	0,035

### **16. ДИВИДЕНТИ**

На 06.06.2008г. се проведе Годишното общо събрание на акционерите на дружеството, на което се взе решение за дивидент да се разпределят 690 хил.лв., представляващи 99,45% от печалбата за 2007г, подлежаща на разпределение, и неразпределената част от печалбата от 2006г.

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 2008г.

### **17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

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 31.12.2008г. е в размер на 33 хил.лв. без включен ДДС. От 01.01.2009г. договорът е прекратен поради смяна на наемодател.
- „Актив Пропъртис” АДСИЦ е сключило договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз” ЕООД, като за целта срещу уговорено възнаграждение обслужващото дружество извършва управление на

## Пояснителни бележки към годишен финансов отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.

имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2008г. възлиза на 29 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>2008г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>2007г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Възнаграждения и осигуровки	21	17
Тантиеми	177	34
<b>Общо</b>	<b>198</b>	<b>51</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 председателя 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. 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.

#### **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

**Пояснителни бележки към годишен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31 декември 2008г.**

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.

**20.СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

**20.1.** През месец Януари 2009г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ подписва споразумение към предварителен договор от 02.04.2008г. за покупка на земеделска земя в местност „Алепу” – гр.Созопол, обл.Бургас. Според подписаното споразумение дружеството се отказва от сделката, поради което платеното капаро плюс доплащане на определена сума остава като обезщетение за продавача. Загубата от това корегиращо събитие е отразена в годишния финансов отчет на дружеството за 2008г.

Не са настъпили други събития след датата на съставяне на отчета, които следва да се оповестят или да корегират информацията в годишния финансов отчет.

Дата: 28.02.2009 год.

Съставител:.....

Изп.директор:.....