

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28 Януари 2022 г.

1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е както следва:

Акции	31 Декември 2021 г.			31 декември 2020 г.		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
		за 1 акция	общо		за 1 акция	общо
обикновени безналични акции	2 192 011	9	19 728 099	2 192 011	9	19 728 099
Общо:	2 192 011		19 728 099	2 192 011		19 728 099

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към 30 Юни 2021г. се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Цветан Димитров Григоров – Председател на СД
- Георги Илиев Налбантски – Изпълнителен директор
- Илия Йорданов Цветков – Заместник-председател на СД

Настоящия Съвет на директорите е избран съгласно протокол от извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 22.01.2021г. Освободени са Дилян Пейчев Панев, Димитър Георгиев Русев и Стоян Стефанов Лилов като членове на Съвета на директорите;

На същото събрание /22.01.2021г./ се избират и нови членове на Одитния комитет, както следва:

- Йорданка Миткова Флорева
- Цветослав Славеев Бойков
- Павел Иванов Павлов

Освобождават се Куман Константинов Червенков и Стефан Василев Владев като членове на Одитния комитет.

Средносписъчният състав на персонала към **31 Декември 2021г.** е 2 служител (към 31.12.2020 г. – 1 служител).

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

Към **31 Декември 2021г.** „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 31 май 2021 г. и публикуван на интернет страницата на дружеството.

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, отчетани 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.

Във връзка с разпространението на COVID-19 Министерския съвет на Република България е удължило извънредната епидемична обстановка. На този етап ръководството на предприятието не може да оцени, какви биха били евентуалните последици за бранша и по-конкретно за икономическото състояние на дружеството, но създалата се ситуация носи риск от забавяне или прекратяване на изпълнението на инвестиционните намерения на дружеството.

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 вероятност възнаградението, на което дружеството има право при изпълнение на задълженията си да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. Минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и други.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничени (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 възнаградението, 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 инвестиционни имоти

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

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

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаградение или възнаградението, 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.

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 компенсируеми отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка

за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

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 заработените 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.

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

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

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

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 котират 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 премийни резерви.

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:

	2021 година	2020 година
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години

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

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 31.12 на съответната финансова година. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който възникват.

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

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. Като активи в процес на изграждане дружеството отчита и имоти, за които все още няма издадено разрешение за ползване и за които намеренията на ръководството са те да бъдат реализирани чрез отдаване под наем.

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 сконтов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

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

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

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 платеният/възстановен 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 имоти /продукция/ 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 нефинансови активи .

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

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

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

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на

базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

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

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

2.25 Материални запаси

Дружеството отчита като материални запаси активи, които са:

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

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

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

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

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

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

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

Материалите се изписват по конкретно определена цена.

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

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
<u>ЗЕМИ</u>		
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	97	97
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	5 222	5 128
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 941	3 944
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 585	2 586
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	556	557
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	449	450
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9466, гр.София, район Младост, местност Къро	89	89
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9467, гр.София, район Младост, местност Къро	31	31
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9468, гр.София, район Младост, местност Къро	266	267
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9470, гр.София, район Младост, местност Къро	3 818	3 820
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9472, гр.София, район Младост, местност Къро	191	191
УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	5 484	-
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	22 729	17 160
<u>СГРАДИ</u>		
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 103	1 098
Общезитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 141	1 141
15 броя едноетажни сгради в УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	268	-
Общо инвестиционни имоти – сгради	2 512	2 239
<u>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</u>	25 241	19 399

През месец Юни 2021г. дружеството получи от Община Пловдив Заповед за отчуждаване на част от имот, находящ се в местност Парк Отдих и култура, гр.Пловдив. Предстои да бъдат отчуждени 3298 кв.м. площ, като за целта от Община Пловдив е определено парично обезщетение в размер на 127 600 лева без ДДС. Процедурата се очаква да приключи в началото на 2022г.

Движението на инвестиционните имоти през 2021г. е, както следва:

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Земни		
Справедлива стойност в началото на периода	17 160	17 141
Придобиване на нови имоти	5 449	-
Продадени имоти	-	-
Увеличение на справедливата стойност (преоценка)	181	44
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	(61)	(25)
Справедлива стойност в края на периода	22 729	17 160
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	2 239	2 231
Придобити нови имоти	262	-
Увеличение на справедливата стойност (преоценка)	11	8
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	-	-
Справедлива стойност в края на периода	2 512	2 239
Общо инвестиционни имоти в края на периода	25 241	19 399

3.1. Отражение на последващите оценки

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

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Увеличение на финансовия резултат	192	52
Общо увеличение	192	52
Намаление на преоценъчния резерв	(9)	(9)
Намаление на финансовия резултат	(52)	(16)
Общо намаление	(61)	(25)
Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:	131	27

3.2. 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, а на новопридобитите земя и сгради в гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия оценката е извършена от независим оценител инж.Максим Ставрев – регистрационен номер 100100197 на КНОБ. Оценителите не са свързани лица на дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Парк Отдих и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 7% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Алепу	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" -7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 10% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Инженерен корпус – гр.Пловдив	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,50 лв. Несъбираемост на наема – 10%	Димитър Спасов, 100102093
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 15% и метод на сравнителните продажби 85%	Месечен наем 0,20 лв./кв.м. Несъбираемост на наема 50%	Димитър Спасов, 100102093
УПИ ведно с 15 бр. сгради – гр.Варна, кв.Аспарухово, м.Арабтабия	Остатъчен метод 40% и метод на пазарните аналози 60%		Инж.Максим Ставрев, 100100197

4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м.	1 102	1 102
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187	140	140
Общо:	1 242	1 242

5. ДРУГИ АКТИВИ

	Други активи BGN'000	ОБЩО ДМА BGN'000
Отчетна стойност		
на 01.01.2020	21	21
Придобити	2	2
Отписани	(3)	(3)
на 31.12.2020г.	20	20
Отписани	(13)	(13)
на 31.12.2021 г.	7	7
Амортизация		
на 01.01.2020 г.	(14)	(14)
Начислена	(2)	(2)
Отписана	3	3
на 31.12.2020 г.	(13)	(13)
Начислена	(2)	(2)
Отписана	13	13
на 31.12.2021 г.	(2)	(2)
Балансова стойност		
на 01.01.2020 г.	7	7
на 31.12.2020 г.	7	7
на 31.12.2021 г.	5	5

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	Дата на придобиване	Процент участие	31.12.2021г. BGN'000	31.12.2020г. BGN'000
„Актив сървисиз“ ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
Обезценка на инвестиция в дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД	-	100%	(100)	(100)
ОБЩО	-	-	-	-

Към 31 Декември 2021 г. инвестицията в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е обезценена на 100%. (Към 31.12.2020г. обезценка 100%), поради отрицателен собствения капитал на „Актив Сървисиз“ ЕООД.

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Продукция - Въведени в експлоатация недвижими имоти за продажба в сграда Панорама Житница – гр.София	-	809
Незавършено производство - Недвижими имоти за продажба без разрешение за ползване в сграда Панорама Житница, гр.София.	-	920
Други материали – топломери	-	2
Общо	-	1 731

През месец Ноември 2021г. Актив Пропъртис продаде недвижимите имоти, представляващи търговски площи, в сграда Панорама Житница, в гр.София, ул.Житница № 21

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	8	8
Обезценка на вземания от клиенти	(8)	(7)
Съдебни и присъдени вземания	41	41
Обезценка съдебни и присъдени вземания	(41)	(41)
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	59	62
Данък добавена стойност за възстановяване	263	-
Общо, в това число:	322	70
Текущи	322	70

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

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

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

31 Декември 2021 г.	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочен и от 6 до 12 м. BGN'000	просрочен и от 1 до 3 г. BGN'000	просрочен и над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Вземания по гаранции	59	-	-	-	-	59
Данък добавена стойност за възстановяване	263	-	-	-	-	263
Общо	322	-	-	-	-	322

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Парични средства на каса	1	-
Парични средства в разплащателни сметки	179	360
Парични средства от неполучен дивидент от акционери	-	45
Общо	180	405

Към **31 Декември 2021г.** 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.

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви	473	473
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	414	423
Неразпределена печалба от минали години	3 183	3 325
Непокрита загуба от минали години	(2 394)	(2 394)
Текуща печалба/ (загуба)	2 516	(142)
Общо	23 920	21 413

На проведеното на 29.06.2021г. редовно Общо събрание на акционерите на Актив Пропъртис АДСИЦ е взето решение реализираната загуба през 2020г. в размер на 142 хил.лв. да бъде покрита за сметка на неразпределена печалба от минали години.

Към **31 Декември 2021г.** Актив Пропъртис АДСИЦ реализира счетоводен финансов резултат печалба в размер на 2516 хил.лв. Съгласно разпоредбите на чл.29, ал.1 от ЗДИСЦДС Актив Пропъртис АДСИЦ следва да разпредели като годишен дивидент минимум 90% /деветдесет процента/ от реализираната печалба от дейността си, която печалба подлежи на преобразуване, както следва:

1	Финансов резултат към 31.12.2021г.	2515 982.28
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	-191 543.31
3	Разходи от последващи обезценки на недвижими имоти	52 248.18
	Финансов резултат съгласно чл.29, ал.3 от ЗДИСЦДС (1+2+3)	2376 687.15

Формираният финансов резултат /преобразуван/ в размер на 2 377 хил.лева подлежи на минимум 90%

разпределение за дивидент. Конкретният процент за разпределение ще бъде предложен от Съвета на директорите на дружеството и представен в материалите за Общо събрание на акционерите. Гласуваният от Общо събрание на акционерите дивидент подлежи на изплащане до края на календарната 2022г.

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Задължения по усвоен банков кредит	1 900	-
Общо, това число:	1 900	-
Нетекущи	1 900	-

Банковият кредит е сключен с Централна Кооперативна Банка АД с максимален размер 1 900 хил.лв. Отпуснатите средства се използват за финансиране покупката на недвижим имот УПИ 10135.5071.57 с площ 19 258 кв.м. ведно с построените в него 15 броя едноетажни сгради, находящи се в гр.Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия. Към 31.12.2021г. кредитът е изцяло усвоен.

11.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.12.2021г. BGN'000		31.12.2020г. BGN'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Стандартен кредит	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	12.2031г.	1 900	1 900	-	-

11.2 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.

	01.01.2021г. BGN'000	Получени парични потоци BGN'000	Погасени парични потоци BGN'000	31.12.2021г. BGN'000
Задължения по получен стандартен кредит	-	1 900	-	1 900
	-	1 900	-	1 900

12. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Задължения по получен аванс по предварителен договор за продажба на недвижими имоти в с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив	1 100	1 100
Общо, това число:	1 100	1 100
	1 100	1 100

Обект на продажба са поземлени имоти с обща площ 70,548 дка в землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив.

Собствеността върху имотите се очаква да се прехвърли в срок до 31 Март 2022г., сключен е анекс за удължаване срока за сключване на окончателен договор.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДИВИДЕНТИ

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Неполучен дивидент (от печалба за 2019г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници	1	45
Общо, това число:	1	45
Текущи	1	45

Непотърсените дивиденди акционерите могат да получат директно от дружеството след попълване на Искане и представен документ за самоличност.

След изтичане на 5 (пет) години от датата на взимане на решението за разпределяне на дивидент (26 Юни 2020г.) непотърсената сума на дивидента се признава на приход.

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици /одит на индивидуален и консолидиран отчет за 2021г./	10	10
Задължения по гаранции за извършено СМР на обект „Факултет по журналистика“	37	42
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	-	2
Данъчни задължения (ДДС, ДОД, дивиденди и местни данъци)	-	220
Получени гаранции по договори за наем	22	22
Общо, това число:	69	296
Текущи	69	296

15. ПРИХОДИ

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Приходи от наеми	210	204
Приходи от продажба на недвижими имоти	4 199	96
Отчетна стойност на продадените имоти (активи и материални запаси)	(1 731)	(76)
Общо	2 678	224

16. ДРУГИ ДОХОДИ

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Приходи от преценка на недвижими имоти	192	52
Приходи от платени обезценени вземания	-	13
Лихви просрочени плащания клиенти	-	6
Задържан аванс прекратен предварителен договор за продажба на имот	-	20
Общо	192	91

17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	(2)	(5)
Консумативи	-	(1)
Общо	(2)	(6)

18. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващо дружество	(71)	(102)
Разходи за наеми	(3)	(18)
Разходи за такси и членски внос	(5)	(6)
Местни данъци и такси	(146)	(123)
Разходи за застраховки	(3)	(3)
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	-	(2)
Изготвяне на пазарни оценки	(4)	(3)
Юридически и консултантски услуги	-	(4)
Разходи по продажба на имоти	-	(2)
Разходи за такси за кредит от ЦКБ	(10)	-
Разходи за административни услуги	(1)	(6)
Възнаграждение маркетмейкър	(2)	-

Разходи за одит	(10)	(10)
Банкови такси	(1)	(1)
Други разходи	(3)	(2)
Общо	(259)	(282)

19. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Възнаграждения и заплати	(35)	(136)
Разходи за социално осигуряване	(3)	(15)
Общо	(38)	(151)

20. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Обезценка на недвижими имоти	(52)	(16)
Обезценка вземания	(1)	-
Общо	(53)	(16)

21. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са:

- „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество

и акционерите

- **Велграф Асет Мениджмънт АД** чрез пряко акционерно участие, притежава **728657** броя акции, представляващи **33,24%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **7Q Financial Setvices Limited** чрез пряко акционерно участие, притежава **198694** броя акции, представляващи **9,06%** от капитала на „Актив Пропъртис“;
- **Павлекс - 97 ЕООД**, чрез пряко акционерно участие, притежава **168158** броя акции, представляващи **7,67%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **ПОК Съгласие АД**, чрез пряко акционерно участие, притежава **152872** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **УПФ „ЦКБ-Сила“**, чрез пряко акционерно участие, притежава **152820** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **Капман Асетс Мениджмънт АД**, чрез управляваните от него фондове, притежава **109950** броя акции, представляващи **5,01%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:
 - Косвено акционерно участие чрез ДФ Капман Макс, притежава **84000** броя акции, представляващи **3,83%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
 - Косвено акционерно участие чрез ДФ Капман Капитал, притежава **25950** броя акции, представляващи **1,18%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

21.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Възнаграждение на обслужващо дружество	(71)	(102)
Общо	(71)	(102)

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

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

Възнаграждението на ключовия управленски персонал, включително осигурителни вноски за сметка на работодателя, е както следва:

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	(30)	(149)
Общо	(30)	(149)

Месечното възнаграждение на ръководните служители през 2021г. е както следва:

- Изпълнителен директор – 750 лв. нетно (считано от 02.02.2021г.)
- Председател на Съвета на директорите – 500 лв. нетно (считано от 02.02.2021г.)
- Независим член на Съвета на директорите – 500 лв. нетно (считано от 02.02.2021г.)

21.2 Сделки с акционери

През отчетното тримесечие е извършена продажба от Актив Пропъртис АДСИЦ на УПФ ЦКБ Сила /акционер с участие 6,97% в капитала на дружеството/ на недвижим имот – търговски площи в сграда Панорама Житница, гр.София, ул.Житница № 21. Стойността на сделката възлиза на 3 601 289,34 лева /три милиона шестотин и една хиляди двеста осемдесет и девет лева и 0,34 ст./ без включен данък добавена стойност. Условията, при които е сключена сделката, отговарят на пазарните условия за подобен тип сделки. Сделката е в рамките на предмета на дейност на дружеството и не изисква предварително одобрение от акционерите съгласно чл.114 от ЗППЦК.

22. 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:

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Възнаграждение на обслужващото дружество	(71)	(102)
Възнаграждения и осигуровки	(38)	(149)
Наем офис	(3)	(18)
Консумативи офис	(1)	(4)
Възнаграждение одитор	(10)	(10)
Възнаграждение оценители	(4)	(3)

Такси КФН, ЦД, БФБ, маркетмейкър	(7)	(6)
Банка-депозитар	(1)	(1)
Общо разходи за управление	(135)	(295)
Стойност на актива на баланса	26 990	22 854
% на разходите спрямо актива на баланса	0.50 %	1,29 %

23. ДОХОД НА АКЦИЯ

	2021г. BGN'000	2020г. BGN'000
Финансов резултат в хил. лв	2 516	(142)
Брой акции (хил.)	2 192	2 192
Доход на акция в лева	1.148	(0.065)

24. 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.

24.1. 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.

24.2. 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 2021г.**, възлизащи на 180 хил. лева (31.12.2020: 405 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 (BBB-) за Райфайзенбанк АД

24.3. 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.

24.4. Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му

за акционерите. Освен това дружеството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	414	423
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	3 305	789
Общо собствен капитал	23 920	21 413
Инвестиционни имоти (Приложение 3)	25 241	19 399
Задължения	3 070	1 441
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.13	0.07
Имоти към собствен капитал	1.06	0.91

22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След края на отчетния период не са настъпили събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху имущественото и финансовото състояние на дружеството в бъдеще.

23. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА епидемичното разпространение на COVID-19

Във връзка с разпространението на COVID-19 съгласно Решение на Министерски съвет е удължен срокът на извънредната епидемична обстановка до 31 март 2022 г.

Ръководството не може да оцени какви биха били евентуалните последици за бранша и по-конкретно за икономическото състояние на дружеството, но създалата се ситуация носи риск от забавяне или прекратяване на изпълнението на инвестиционните намерения на дружеството.

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ на 28 Януари 2022 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД,
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Георги Налбантски