



**· АКТИВ** ПРОПЪРТИС · АДСИЦ

## **КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

(предварителен)

**31 Декември 2020г.**

**Съдържание:**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

на 31 Декември 2020г.

	Прило- жения	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	3	19 399	19 372
Активи в процес на изграждане	4	1 242	1 242
Други активи	5	8	7
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>20 649</b>	<b>20 621</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	6	1731	1806
Търговски и други вземания	7	64	66
Парични средства	8	409	287
<b>Общо текущи активи</b>		<b>2 204</b>	<b>2 159</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>22 853</b>	<b>22 780</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	9	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	9	423	432
Премийни и общи резерви	9	473	473
Натрупана печалба (загуба)	9	782	1 992
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>21 406</b>	<b>22 625</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по дивиденди	10	45	
Пасиви по договори с клиенти	11	1 100	
Търговски и други задължения	12	302	155
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>1 447</b>	<b>155</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>22 853</b>	<b>22 780</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

21 Януари 2021 г.

Съставител:  
 Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:  
 Дилян Панев

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31 Декември 2020г.

	Прило жения	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	13	301	15660
Други приходи	14	91	299
		<b>392</b>	<b>15959</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	15	(16)	(37)
Разходи за външни услуги	16	(197)	(372)
Разходи за амортизация	5	(2)	(2)
Разходи за персонала	17	(221)	(224)
Разходи от оценки на активи и пасиви	18	(16)	(2)
Други разходи	19		(36)
Отчетна стойност на продадени активи и материални запаси	13	(76)	(13 891)
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>(528)</b>	<b>(14 564)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>(136)</b>	<b>1 395</b>
Финансови разходи	20		(46)
<b>Финансови приходи/разходи нетно</b>		-	<b>(46)</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>(136)</b>	<b>1 349</b>
Данъци върху дохода			
<b>Нетна печалба / загуба за периода</b>		<b>(136)</b>	<b>1 349</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Преоценка на имоти		(9)	
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>(9)</b>	-
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>		<b>(145)</b>	<b>1 349</b>
<b>Основен нетен доход на акция (в лева)</b>		<b>-0.062</b>	<b>0.615</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

21 Януари 2021 г.

Съставител:  
 Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:  
 Дилян Панев

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31  
 Декември 2020г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни и общи резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2019 година	19 728	432	473	643	21 276
Печалба/загуба за 2019г.				1 349	1 349
Салдо на 31 Декември 2019г.	19 728	432	473	1 992	22 625
Салдо на 01 януари 2020 година	19 728	432	473	1 992	22 625
Дивиденди				(1 074)	(1 074)
Печалба/загуба за 2020г.				(136)	(136)
Преоценка на имоти		(9)			(9)
Салдо на 31 Декември 2020г.	19 728	423	473	782	21 406

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 30 са неразделна част от този финансов отчет*

21 Януари 2021 г.

Съставител:  
 Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:  
 Дилян Панев

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31 Декември 2020г.

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1 730	7 905
Плащания на доставчици	(124)	(770)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(229)	(222)
Платени местни данъци и такси	(128)	(138)
Платен / възстановен данък добавена стойност	(100)	(1 058)
Други постъпления / плащания	(13)	(41)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 136</b>	<b>5 676</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения		(786)
Паричен поток от имоти, машини и съоръжения	-	
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(786)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Изплатен дивидент	(1 014)	
Получен заем по договор за банков кредит		
Погасен заем по договор за банков кредит		(4 800)
Погасени лихви по заеми		(51)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейността</b>	<b>(1 014)</b>	<b>(4 851)</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти</b>	<b>122</b>	<b>39</b>
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	287	248
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 Декември</b>	<b>409</b>	<b>287</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

21 Януари 2021 г.

Съставител:  
 Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:  
 Дилян Панев

:

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1 Обща 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

Консолидираният финансов отчет на Дружеството към **31 Декември 2020г.** включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, заедно и по –нататък в този отчет наричани Групата.

Основната дейност на Групата, принципно е насочена към инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижимите имоти). Към **31 Декември 2020 г.** Актив Пропъртис АДСИЦ притежава 100% от капитала на Актив Сървисиз ЕООД.

Консолидираният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ към **31 Декември 2020г.** е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите от 21 Януари 2021 г.

#### 1.2 Собственост и управление

Акционерният капитал е разпределен както следва:

акции	31 декември 2020 г.			31 декември 2019 г.		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
		за 1 акция	общо		за 1 акция	общо
обикновени безналични акции	2 192 011	9	19 728 099	2 192 011	9	19 728 099
<b>Общо:</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – Заместник-председател на СД

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

На 22.01.2021г. е свикано Извънредно общо събрание на акционерите за избор на нов Съвет на директорите. Освобождават се досегашните членове Дилян Пейчев Панев, Димитър Георгиев Русев и Стоян Стефанов Лилов и се избират нови членове с мандат от 5 години Георги Илиев Налбантски, Цветан Димитров Григоров и Илия Йорданов Цветков.

Съгласно Закона за независимия финансов одит избрания одитен комитет към 31 декември 2020г. от независими членове е в състав:

- Куман Константинов Червенков
- Стефан Василев Владев

Средносписъчният състав на персонала в Групата, назначени по трудов договор към **31 Декември 2020 г.**, е 3 служителя (към 31 декември 2019 г. – 5 служителя).

## 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“.

#### Консолидационни процедури

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество, изготвени към **31 Декември 2020 г.**

Финансовия отчет на дъщерното дружество за целите на консолидацията е изготвен за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

В консолидирания финансов отчет, отчета на включеното дъщерно дружество е консолидирани на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерното дружество към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

### 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 на групата е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност спазвайки принципа за 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**

Групата 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 Групата. 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 групата (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 Признание на приходи**

Приходите в групата 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 вероятното възнаграждението, на което групата 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 Групата прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разгранчими (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като едно задължение за изпълнение.

Групата признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Групата очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Групата взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

### **2.6 Продажба на имоти**

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

- Групата е прехвърлила на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Групата 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 групата, както и
- направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено.

Приема се, че до момента на получаване на разрешение за ползване, съществуват обективни ограничения за изпълнение на посочените по-горе условия.

Отчетната стойност на продажбите се формира, от разходи които са свързани директно с изграждането на продадените през годината имоти, като разходи за проектантски и архитектурни работи, строителни работи, разходи за персонал и др. разходи.

## **2.7. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по депозити, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

Приходи от дивиденди от инвестиции се признават, когато правото на съдружника да получи плащането е било установено (при условие, че е вероятно, че икономическите ползи ще се вляят в Групата, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен).

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се вляят в Групата, 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.

## **3.8. 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. Групата 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 групата се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и

действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които групата 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 групата 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**

Групата 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 групата в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството групата 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 работените 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**

Групата 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- майка е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел, дъщерното дружество е субект по Закона за корпоративното подоходно облагане.

#### **2.13 Доход на акция**

Групата 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).

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

#### **2.14 Финансови инструменти**

##### **Финансови активи**

Групата 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 групата към датата на първоначалното им признаване. Обичайно групата 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 групата е прехвърлила съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако групата продължава да държи съществена 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 котира 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 групата, 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**

Групата 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.

Групата е определила стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по препоръчителния подход съгласно изискванията на МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

#### **Амортизация**

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

	<b>2020 година</b>	<b>2019 година</b>
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години

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

#### **2.17 Нематериални активи**

##### **Първоначално придобиване**

Нематериалните активи придобити от групата, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Групата е определила стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

#### **2.18 Инвестиционни имоти**

Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който възникват.

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

#### **2.19 Активи в процес на изграждане**

Групата 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 групата 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. Обезценка на материални и нематериални активи**

В края на всеки отчетен период, Групата 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, Групата 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.

#### **2.21. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на групата данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби

#### **2.22. Провизии**

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато групата е поела 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, групата е задължена 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.

#### **2.23. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

##### **Преценки**

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на групата е направила следните преценки, които имат ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

#### *Оперативен лизинг*

Групата има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че групата 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**

Групата 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).

##### **Справедлива стойност**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Групата изискват оценка на справедливи стойности за не-финансови активи .

Дружеството-майка 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-майка.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството-майка 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.

#### **2.24. Материални запаси**

Групата 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.

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

- групата 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 “Производство” в баланса се посочва себестойността на изградените от Групата 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 Групата 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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b><u>ЗЕМИ</u></b>		
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	97	95
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	5 128	5 121
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 944	3 917
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 586	2 585
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	557	560
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	450	452
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	267	267
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9470, гр.София, район Младост, местност Къро	3 820	3 832
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9472, гр.София, район Младост, местност Къро	191	192
<b>ОБЩО инвестиционни имоти - земи</b>	<b>17 160</b>	<b>17 141</b>
<b><u>СГРАДИ</u></b>		
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 098	1 092
Общезитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 141	1 139
<b>Общо инвестиционни имоти – сгради</b>	<b>2 239</b>	<b>2 231</b>
<b><u>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</u></b>	<b>19 399</b>	<b>19 372</b>

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b><i>Земи</i></b>		
Справедлива стойност в началото на периода	17 141	12 794
Придобиване на нови имоти	-	4 175
Продадени имоти	-	( 74 )
Увеличение на справедливата стойност (преоценка)	44	246
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 25 )	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>17 160</b>	<b>17 141</b>
<b><i>Сгради</i></b>		
Справедлива стойност в началото на периода	2 231	3 256
Продадени имоти	-	( 1 025 )

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Увеличение на справедливата стойност	-	-
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	8	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>2 239</b>	<b>2 231</b>
<b>Общо инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>19 399</b>	<b>19 372</b>

### 3.1. Отражение на последващите оценки

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Увеличение на финансовия резултат	52	246
<b>Общо увеличение</b>	<b>52</b>	<b>246</b>
Намаление на преоценъчния резерв	( 9 )	-
Намаление на финансовия резултат	( 16 )	-
<b>Общо намаление</b>	<b>( 25 )</b>	<b>-</b>
<b>Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:</b>	<b>27</b>	<b>246</b>

### 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. Оценителят не е свързано лице на дружеството и има подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Парк Отдых 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

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
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. Несьбираемост 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. Несьбираемост на наема 50%	Димитър Спасов, 100102093

#### 4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 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
<b>Общо:</b>	<b>1 242</b>	<b>1 242</b>

#### 5. ДРУГИ АКТИВИ

	Други активи BGN'000	ОБЩО ДМА BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>		
на 01.01.2019	24	24
Придобити	1	1
Отписани	( 2 )	( 2 )
на 31.12.2019г.	23	23
Придобити	3	3
Отписани	( 3 )	( 3 )
на 31.12.2020 г.	23	23
<b>Амортизация</b>		
на 01.01.2019 г.	( 16 )	( 16 )
Начислена	( 2 )	( 2 )
Отписана	2	2
на 31.12.2019 г.	( 16 )	( 16 )
Начислена	( 2 )	( 2 )
Отписана	3	3
на 31.12.2020 г.	( 15 )	( 15 )
<b>Балансова стойност</b>		
на 01.01.2019г.	8	8
на 31.12.2019 г.	7	7
на 31.12.2020 г.	8	8

## 6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Продукция - Въведени в експлоатация недвижими имоти за продажба в сграда Панорама Житница – гр.София	809	884
Незавършено производство - Недвижими имоти за продажба без разрешение за ползване в сграда Панорама Житница, гр.София.	920	920
Други материали – топломери	2	2
<b>Общо</b>	<b>1 731</b>	<b>1 806</b>

## 7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	8	8
Обезценка на вземания от клиенти (наеми и консумативи)	( 7 )	( 7 )
Съдебни и присъдени вземания	41	54
Обезценка съдебни и присъдени вземания	( 41 )	( 54 )
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	62	62
Предплатена застраховка	1	3
<b>Общо, в това число:</b>	<b>64</b>	<b>66</b>
<b>Текущи</b>	<b>64</b>	<b>66</b>

В *Търговските и други вземания* е направена вътрешногрупова елиминация в размер на 7 хил.лв., представляващо предплатено възнаграждение на обслужващото дружество от дружеството-майка.

Върху вземанията на Групата няма учредени залози.

Преди приемане на нов клиент, Групата 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 2020 г.	с ненастъпил	просрочени	просрочен	просрочен	просрочен	Общо
	падеж	до 6 м.	и от 6 до 12 м.	и от 1 до 3 г.	и над 3 г.	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажби	-	-	1	-	-	1
Вземания по гаранции	62	-	-	-	-	62
Предплатена застраховка	1	-	-	-	-	1
<b>Общо</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64</b>

## 8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Парични средства на каса	-	1
Парични средства в разплащателни сметки	364	286
Парични средства от неполучен дивидент от акционери	45	-
<b>Общо</b>	<b>409</b>	<b>287</b>

Към **31 Декември 2020г.** дружествата от Групата се обслужват от Райфайзенбанк България ЕАД – банка-депозитар, където са разкрити разплащателни сметки на всяко дружество.

## 9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви	473	473
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	423	432
Неразпределена печалба от минали години	3 318	3 043
Непокрита загуба от минали години	( 2 400)	( 2 400)
Текуща печалба/ (загуба)	( 136 )	1 349
<b>Общо</b>	<b>21 406</b>	<b>22 625</b>

Към **31 Декември 2020г.** вследствие на извършените обезценки на недвижимите имоти на дружеството преоценъчният резерв *е намален със 9 хил.лв.* Не е формиран нов преоценъчен резерв поради класификацията на имотите като инвестиционни.

## 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДИВИДЕНТИ

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Неполучен дивидент на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници	45	-
<b>Общо, това число:</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
<b>Текущи</b>	<b>45</b>	<b>-</b>

На 26 юни 2020г. се проведе Общо събрание на акционерите на Актив Пропъртис АДСИЦ, на което бе взето решение да се разпредели като дивидент 1 074 хил.лв., представляващи 98,66% от печалбата на Дружеството за 2019г., определена по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

След удържане на съответните данъци, съгласно действащото законодателство на Република България, сумата за

изплащане на дивидента е 1 059 хил.лв.

Към 29 Декември 2020г. дивидентът е преведен към инвестиционните посредници за изплащане, чиито клиенти са акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Акционерите с лични сметки към 10.07.2020 г. следва да получат своя дивидент чрез финансовата институция Райфайзенбанк (България) АД. Редът за получаване е подробно описан в сайта на дружеството [www.aktivpropties.com](http://www.aktivpropties.com), раздел Новини „Ред и условия за изплащане на дивидента за 2019 г.“ **Неполучения дивидент от акционери с лични сметки към 10.07.2020 г. е в размер на 45 хил.лв.** Изплащането на дивидента на акционерите със лични сметки по посочения ред ще продължи до 29.12.2021 г. След тази дата до изтичане на 5 /пет/ години от датата на взимане на решение за разпределение на дивидент, сумата може да бъде получено директно от Дружеството след попълване на Искане и представен документ за самоличност. Акционерите, които към 10.07.2020 г. са били клиенти на инвестиционните посредници, но към датата на изплащане на дивидента, са с прекратени договори, ще могат да получат полагащия им се дивидент директно от Дружеството, след получаването му от Централен Депозитар АД и след представяне на горепосочените документи.

След изтичане на 5-те години непотърсената сума на дивидента се признава на приход.

## 11. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.12.2020	31.12.2019
	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	-
<b>Общо, това число:</b>	<b>1 100</b>	<b>-</b>
<b>Текущи</b>	<b>1 100</b>	<b>-</b>

## 12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	11	13
Задължения по гаранции за извършено СМР на обект „Факултет по журналистика“	42	44
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	3	7
Данъчни задължения (ДДС и местни данъци)	224	69
Получени гаранции по договори за наем	22	22
<b>Общо, това число:</b>	<b>302</b>	<b>155</b>
<b>Текущи</b>	<b>302</b>	<b>155</b>

В *Търговските и други задължения* е направена вътрешногрупова елиминация в размер на 7 хил.лв., представляващо предплатено възнаграждение на обслужващото дружество от дружеството-майка.

### 13. ПРИХОДИ

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
Приходи от наеми	205	200
Приходи от продажба на недвижими имоти	96	15 460
Отчетна стойност на продадените имоти (активи и материални запаси)	( 76 )	(13 891)
<b>Общо</b>	<b>225</b>	<b>1 769</b>

В приходите е направена вътрешногрупова елиминация на приходите от възнаграждение към обслужващо дружество в размер на 102 хил.лв.

### 14. ДРУГИ ДОХОДИ

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
Приходи от преоценка на недвижими имоти	52	246
Признати приходи при плащане на обезценени вземания	13	1
Лихви просрочени плащания от клиенти	6	2
Задържан аванс прекратен предварителен договор за продажба на имот	20	50
<b>Общо</b>	<b>91</b>	<b>299</b>

### 15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	( 5 )	( 9 )
Консумативи	( 1 )	( 9 )
Гориво и резервни части за автомобили	( 10 )	( 19 )
<b>Общо</b>	<b>( 16 )</b>	<b>( 37 )</b>

### 16. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
Разходи за наеми	( 22 )	( 23 )
Разходи за такси и членски внос	( 6 )	( 4 )
Местни данъци и такси	( 124 )	( 132 )
Разходи за застраховки	( 5 )	( 6 )
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	( 2 )	( 18 )
Разходи за ремонт	( 1 )	( 4 )
Изготвяне на пазарни оценки	( 3 )	( 3 )
Юридически и консултантски услуги	( 10 )	( 28 )
Разходи за одит	( 11 )	( 10 )

Разходи за банкови такси	( 1 )	( 2 )
Разходи по ипотечен кредит	-	( 14 )
Разходи при продажба на имоти	( 2 )	( 111 )
Административни услуги	( 6 )	( 7 )
Разходи за охрана	-	( 4 )
Други разходи	( 4 )	( 6 )
<b>Общо</b>	<b>( 197 )</b>	<b>( 372 )</b>

В разходите за външни услуги е направена вътрешногрупова елиминация на разходи за възнаграждение на обслужващо дружество в размер на 102 хил.лв.

#### 17. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

	<b>2020г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2019г.</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждения и заплати	( 193 )	( 194 )
Разходи за социално осигуряване	( 26 )	( 28 )
Възнаграждение одитен комитет (вкл.осигуровки)	( 2 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 221 )</b>	<b>( 224 )</b>

#### 18. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ

	<b>2020г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2019г.</b> <b>BGN'000</b>
Обезценка на недвижими имоти	( 16 )	-
Обезценка на вземания клиенти	-	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 16 )</b>	<b>( 2 )</b>

#### 19. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<b>2020г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2019г.</b> <b>BGN'000</b>
Обезщетения при прекратен договор за продажба	-	( 29 )
Обезщетение забава Акт 16	-	( 7 )
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>( 36 )</b>



## 20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020г.	2019г.
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви по банков кредит	-	( 46 )
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>( 46 )</b>

## 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;

Следните промени са настъпили в притежаваните от горепосочените лица гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период:

- **Велграф Асет Мениджмънт АД** е увеличил пряко притежаваното право на глас от **26,17%** до **33,24%** в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **ПОК Съгласие АД** е увеличил пряко притежаваното право на глас от **4,69%** до **6,97%** в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **УПФ ЦКБ – Сила** е увеличил пряко притежаваното право на глас до **6,97%** в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **Димитър Георгиев Русев** е намалил косвено притежаваното право на глас от **24,39%** до **0,00%** в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

**Дилян Пейчев Панев** – Изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към 31 декември 2020г., не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества. Не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

**Димитър Георгиев Русев** – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към 31 декември 2020г.,

притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ООД, с ЕИК 202489677 – притежава непряко 64% от гласовете в Общото събрание на Дружеството;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;
- „Е.Н.Д Инвест“ ЕООД, с ЕИК 205630528, едноличен собственик на капитала;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 80 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД;
- „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД, с ЕИК 115910506 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, разпределени като 50% физическо лице и 50% в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД ;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ООД, с ЕИК 204667897 – притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА ТРИНИТИ“ ООД

Димитър Георгиев Русев участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- СДРУЖЕНИЕ „НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ ЗА БЛАГОТВОРИТЕЛНОСТ И ДУХОВНО УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ОБЩЕСТВОТО ДИМИТЪР П. КУДОГЛУ“, с код по БУЛСТАТ 175982606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ С НЕСТОПАНСКА ЦЕЛ „ФИЛОСОФСКО ДРУЖЕСТВО ТРИМОНЦИУМ“, с код по БУЛСТАТ 175812810 – председател на Управителния съвет;

- СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ И РИСК МЕНИДЖЪРИ В БЪЛГАРИЯ“, с код по БУЛСТАТ 175033606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „В.Л.С.С.П.З.Б.“, с код по БУЛСТАТ 176958597 – член на управителен орган;
- ФОНДАЦИЯ „ЗЛАТЕН ВЕК“, с код по БУЛСТАТ 130674109 - член на управителен орган.

**Стоян Стефанов Лилов** – Заместник - Председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към 31 декември 2020г. притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - едноличен собственик на капитала;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- едноличен собственик на капитала;

Стоян Стефанов Лилов участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - управител;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- управител;

**Красимира Ангелова Панайотова** – управител на Актив Сървисиз ЕООД, дружество от групата, притежава повече от 50 на сто от гласовете на Никрас Консулт ООД и участва в управлението на същото като управител и Сдружение Училищно Настоятелство“Петко Каравелов“ –Председател на УС.

#### 21.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал (Съвет на директорите)

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

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	( 179 )	( 168 )
<b>Общо</b>	<b>( 179 )</b>	<b>( 168 )</b>

#### 21.2. Сделки от друг вид свързаност

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
Наем автомобил от Тринити Пропъртис ЕООД	( 4 )	( 5 )
<b>Общо</b>	<b>( 4 )</b>	<b>( 5 )</b>

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

#### 22. ДОХОД НА АКЦИЯ

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
Финансов резултат в хил. лв	( 136 )	1 349
Брой акции (хил.)	2 192	2 192
<b>Доход на акция в лева</b>	<b>( 0.062 )</b>	<b>0.615</b>

## **23. 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.

### **23.1. 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.

### **23.2. 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 2020**, възлизащи на 409 хил. лева (31.12.2019г.: 287 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.

**23.3. 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.

**23.4. Управление на капиталовия риск**

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Освен това дружеството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	423	432
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	782	1 992
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>21 406</b>	<b>22 625</b>
Недвижими имоти (приложение 3)	19 399	19 372
Задължения	1 447	155
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.07	0.01
Имоти към собствен капитал	0.91	0.86

## **24. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

След края на отчетния период са настъпили следните събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху имущественото и финансовото състояние на дружеството в бъдеще. Те нямат коригиращ ефект по отношение на годишния финансов отчет на дружеството.

На 22.01.2021г. е свикано Извънредно общо събрание на акционерите за избор на нов Съвет на директорите. Освобождават се досегашните членове Дилян Пейчев Панев, Димитър Георгиев Русев и Стоян Стефанов Лилев и се избират нови членове с мандат от 5 години Георги Илиев Налбантски, Цветан Димитров Григоров и Илия Йорданов Цветков.

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ - дружество-майка на 21 Януари 2021 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД,  
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев