

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 30.06.2008г.  
съгласно МСС 34 – „Междинно финансово отчитане”**

## **1. Учредяване и регистрация**

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

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е регистрирано в Пловдивски окръжен съд по фирмено дело № 202 от 2005 година. Към 30 юни 2008г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

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

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

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

## **2. Счетоводна политика**

### **2.1. База за изготвяне**

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

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

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

### **2.2. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

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

### **2.3. Управление на финансовите рискове. Фактори на финансовите рискове**

Дейността на дружеството е изложена на финансови рискове, включващи ефектите от промяната на лихвените проценти по търговските и банковите кредити.

#### 2.3.1. Лихви по търговски и банкови кредити

За текущата си дейност дружеството използва банков кредит. Банковият кредит се обезпечава със ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити се фиксира и варира в рамките на EUROLIBOR плюс регресираща надбавка 2.75% =

#### 2.3.2. Банкова гаранция

Към 30.06.2008г. дружеството има издадена банкова гаранция от ТБ „Алианц България” АД в размер на 400 000 евро /четиристотин хиляди евро/ за изпълнение на инвестиционни намерения и задължения във връзка с водене на преговори за учредяване *право на строеж. Банковата гаранция е със срок на валидност 04.10.2008г.*

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 30.06.2008г.  
съгласно МСС 34 – „Междинно финансово отчитане”**

**2.4. Ликвидност**

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

**2.5. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс**

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

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

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

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

Към 30.06.2008г. не е извършена оценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти. Същите са представени в настоящия междинен финансов отчет по справедливата им стойност към 31.12.2007г.

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

2.5.4. **Паричните средства** в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 30 юни 2008 год.

2.5.5. **Основният капитал** е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 30 юни 2008 внесеният напълно основен капитал е в размер на **19 728 099 лв.** и е разпределен в **19 728 099** броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

2.5.6. **Задълженията** в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 30 юни 2008г.

2.5.7. **Провизии** се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономическите изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет. Към 30 юни 2008 година не са начислени провизии.

**2.6. Амортизация и обезценка на дълготрайните активи**

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

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

През отчетния период не са извършвани промени в прилаганите норми на

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 30.06.2008г.  
съгласно МСС 34 – „Междинно финансово отчитане”**

амортизация. Дружеството не изготвя данъчен амортизационен план.

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

Към 30 юни 2008 год. дружеството не е направило преоценка на дълготрайни активи.

**2.7. Признаване на приходите и разходите**

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

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

**2.8. Данъчно облагане и отсрочени данъци**

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството не дължи данък върху печалбата.

Към 30 юни 2008 год. е начислен данък дивидент в размер на 8 хил.лв., който данък се удържа от акционерите – физически лица при получаване на полагаемия им се дивидент от разпределение на печалбата на дружеството.

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

Към 30.06.2008г. е възникнал ДДС за възстановяване в размер на 284 хил.лв.

**3. Пояснения към междинен финансов отчет към 30.06.2008г.**

**3.1 Дълготрайни материални активи**

Отчетна стойност	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2008 г.	19 651		19		<b>19 670</b>
Постъпили през периода	1 888	2		6 008	<b>7 898</b>
Излезли през периода				4 470	<b>4 470</b>
Преоценка					
Салдо на 30.06.2008 г.	21 539	2	19	1 538	<b>23 098</b>

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към 30.06.2008г.  
съгласно МСС 34 – „Междинно финансово отчитане”**

Амортизация	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2008 г.	8		8		16
Начислена през периода	14		1		15
Отписана през периода					
Обезценка					
Салдо на 30.06.2008 г.	22		9		31
Преносна ст/ст на 30.06.2008	21 517	2	10	1 538	23 067

### 3.2 Инвестиционни имоти

Отчетна стойност	Инвестиционни имоти /хил.лв/
Салдо на 01.01.2008 г.	4 932
Постъпили през периода	2 581
Излезли през периода	-
Преоценка	
Салдо на 30.06.2008 г.	7 513

Инвестиционни имоти по балансова стойност за 3 879 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставени на дружеството банкови кредити.

### 3.3 Разходи за придобиване на дълготрайни активи

Към 30.06.2008г. дружеството посочва в отчета си разходи за придобиване на ДМА в размер на 1 538 хил.лв., които включват:

- предоставени аванси за промяна статут и предназначение на имоти на дружеството – 537 хил.лв.
- авансово плащане за придобиване на недвижим имот – 1 001 хил.лв.

### 3.4 Дълготрайни нематериални активи

Дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет  
на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 30.06.2008г.  
съгласно МСС 34 – „Междинно финансово отчитане”**

**4. Инвестиции**

През отчетното тримесечие „Актив Пропъртис” АДСИЦ учредява свое дъщерно дружество „Актив Сървисиз” ЕООД със 100 % собственост върху капитала. Инвестицията е в размер на 100 000 лв.

**5. Вземания**

	<b>30.06.2008</b> /хил.лв/	<b>31.12.2007</b> /хил.лв/
Вземания от клиенти	3	2
Обезценка		
Вземания от клиенти, нетно	3	2
Вземания по предоставени аванси		1 148
Съдебни вземания		
Вземания по ДДС	284	282
Други вземания	12	338
<b>Общо</b>	<b>299</b>	<b>1 770</b>

**6. Парични средства**

	<b>30.06.2008</b> /хил.лв/	<b>31.12.2007</b> /хил.лв/
Парични средства в лева	4 679	10 455
Парични средства в чуждестранна валута		
<b>Общо</b>	<b>4 679</b>	<b>10 455</b>

**7. Дългосрочни кредити**

Към 30.06.2008г. дружеството има дългосрочни задължения по получени банкови кредити в размер на 453 050 EUR. Кредитите са обезпечени чрез ипотека на дълготрайни активи както е посочено в бележки 3.

Частта от кредита, платима през 2008 год. е представена като текущо задължение.

**8. Текущи пасиви**

	<b>30.06.2008</b> /хил.лв/	<b>31.12.2007</b> /хил.лв/
Задължения към доставчици		1
Текуща част от дългосрочен банков заем	119	238
Текуща част по получен търговски кредит		
Задължения към персонала	2	
Задължения към социалното осигуряване		
ДДС за внасяне		330
Задължения за други данъци	8	
Други кредитори	4	19
<b>Общо</b>	<b>133</b>	<b>588</b>

**9. Приходи от дейността**

	<b>30.06.2008</b> /хил.лв/	<b>30.06.2007</b> /хил.лв/
Приходи от наеми	215	152
Продажба на ДМА		
Други Приходи	19	379
<b>Общо</b>	<b>234</b>	<b>531</b>

## 10. Разходи за персонала

	30.06.2008 /хил.лв/	30.06.2007 /хил.лв/
Възнаграждения и осигуровки	13	12
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

## 11. Финансови разходи

	30.06.2008 /хил.лв/	30.06.2007 /хил.лв/
Разходи за лихви	35	54
Курсови разходи		
Банкови такси	7	3
<b>Общо</b>	<b>42</b>	<b>57</b>

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

Към 30.06.2008г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- „Актив Пропъртис” АДСИЦ ползва под наем за осъществяване на дейността си офис, собственост на „ПТ-Холдинг” АД, като стойността на услугата към 30.06.2008г. е в размер на 19 993 лв. с ДДС.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

## 13. Дивидент

На 06.06.2008г. се проведе общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ, на което се взе решение за разпределение на дивидент в общ размер 690 483 лв, представляващ 99,45% от печалбата за разпределение за 2007г. или 684 338,83 лв., както и цялата неразпределена печалба за 2006г. – 6 144,64

Началната дата за изплащане на дивидента е 01.07.2008г. по реда на чл.115в от ЗППЦК.

## 14. Печалба

Към 30.06.2008г. дружеството формира финансов резултат печалба 167 658 лв.

Дата: 22.07.2008 год.



Съставител:.....

Ръководител:.....

