

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
към 30.09.2007**



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 септември 2007г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка. На 29.03.2007г. в ПОС е вписано увеличение на капитала чрез издаване на нови 14 528 099 броя безналични акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност 1,50 лв.

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 имот, 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 финансовите си отчети съгласно изискванията на Закона за счетоводството и в съответствие с приложимите международни стандарти за финансови отчети /МСФО/.

Настоящият 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 за III-то тримесечие на 2007г. и III-то тримесечие на 2006г. 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 от 6,675 % до 6%.



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 са оценени 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.

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 31 декември 2007 год.

2.5.5. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 30 септември 2007 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 31 декември 2007 год.

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 септември 2007 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 отчетното тримесечие не са извършвани промени в прилаганите норми на 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 септември 2007 год. дружеството е направило преоценка на дълготрайни активи и отчетната им стойност е коригирана до размера на справедливата им цена.

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 септември 2007 год. не е възникнало задължение за други данъци по ЗКПО.

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

**3. Пояснения към междинен финансов отчет към 30.09.2007г.****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 01.01.2007 г.	3 414		17	2 172	5 603
Постъпили през годината	11 702			12 983	24 685
Излезли през годината	1 157			13 874	15 031
Преоценка					
Салдо на 30.09.2007 г.	13 959		17		15 257

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 01.01.2007 г.			4		4
Начислена през годината	4		2		6
Отписана през годината					
Обезценка					
Салдо на 30.09.2007 г.	4		6		10
Преносна ст/ст на 30.09.2007 г.	13 955		11	1 281	15 247

3.2. Инвестиционни имоти

Отчетна стойност	Инвестиционни имоти /хил.лв/
Салдо на 01.01.2007 г.	2 314
Постъпили през годината	2 207
Излезли през годината	-
Преоценка	302
Салдо на 30.09.2007 г.	4 823

Инвестиционни имоти по балансова стойност за 2 160 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на дружеството банкови кредити

3.3 Разходи за придобиване на дълготрайни активи

Към 30.09.2007г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на 1 282 хил. лв. Това са фактурирани строително-монтажни работи по изграждане на сграда – едноетажно производствено хале върху придобит от дружеството урегулиран имот.

3.4 Дълготрайни нематериални активи

Дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи

3.5 Вземания

	30.09.2007 /хил.лв/	30.09.2006 /хил.лв/
Вземания от клиенти	1	
Обезценка		
Вземания от клиенти, нетно	1	
Вземания по предоставени аванси	1 084	356
Съдебни вземания		
Вземания по ДДС	363	151
Други вземания		
Общо	1 448	507

4. Парични средства

	30.09.2007 /хил.лв/	30.09.2006 /хил.лв/
Парични средства в лева	8 282	6
Парични средства в чуждестранна валута		
Общо	8 282	6

5. Дългосрочни кредити

Дружеството има дългосрочни задължения по получени банкови кредити в размер на 513 830 EUR. Кредитите са обезпечени чрез ипотека на дълготрайни активи както е посочено в бележки 3. Частта от кредита, платима през 2007 год. е представена като текущо задължение.

**6. Текущи пасиви**

	30.09.2007 /хил.лв/	30.09.2006 /хил.лв/
Задължения към доставчици	6	391
Текуща част от дългосрочен банков заем	59	29
Текуща част по получен търговски кредит		
Задължения към персонала	2	1
Задължения към социалното осигуряване		
ДДС за внасяне		
Задължения за други данъци		
Други кредитори		1
Общо	318	91

7. Приходи от дейността

	30.09.2007 /хил.лв/	30.09.2006 /хил.лв/
Приходи от наеми	228	216
Продажба на ДМА	1 415	879
Други Приходи	389	34
Общо	2 032	1 129

8. Разходи за персонала

	30.09.2007 /хил.лв/	30.09.2006 /хил.лв/
Възнаграждения и осигуровки	16	21
Общо	16	21

**9. Финансови разходи**

	30.09.2007 /хил.лв/	30.09.2006 /хил.лв/
Разходи за лихви	73	36
Курсови разходи		
Банкови такси	12	15
Общо	85	51

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

Към 30.09.2007г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Префактурирани телефонни разговори от „ПТ-Холдинг“ АД на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в размер на 1 567 лв.
 - „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ползва под наем за осъществяване на дейността си офис, собственост на „ПТ-Холдинг“ АД, като стойността на услугата към 30.09.2007г. е в размер на 29 305 лв.
 - „ПТ-Холдинг“ АД плаща на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ депозит за наемател – първоначалния договор за наем на имот е с „ПТ-Холдинг“ АД. Стойността на сделката е 22 522 лв.
- Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

11. Печалба

Печалбата на дружеството за трето тримесечие на 2007г. е 667 135 лева.

Дата: 26.10.2007 г.

Ръководител:
Дилян Панев

