

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет
на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2008г.
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 септември 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

На 01.09.2008г. ТБ Алианс България АД връща на «Актив Пропъртис» АДСИЦ банкова гаранция, издадена на 08.10.2008г. На 02.09.2008г. средствата по същата са освободени.

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет
на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2008г.
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 30.09.2008г. 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 септември 2008 год.

2.5.5. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 30 септември 2008 внесенят 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 септември 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 септември 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 30.09.2008г.
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 септември 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.

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

3. Пояснения към междинен финансов отчет към 30.09.2008г.

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		19 670
Постъпили през периода	2 176	2		6 371	8 549
Излезли през периода	503			4 758	5 261
Преоценка					
Салдо на 30.09.2008 г.	21 324	2	19	1 613	22 958

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	20		2		22
Отписана през периода			1		1
Обезценка					
Салдо на 30.09.2008 г.	28		9		37
Преносна ст/ст на 30.09.2008	21 296	2	10	1 613	22 921

**Пояснителни бележки към междинен финансов отчет
на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2008г.
съгласно МСС 34 – „Междинно финансово отчитане”**

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 30.09.2008 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 30.09.2008г. дружеството посочва в отчета си разходи за придобиване на ДМА в размер на 1 613 хил.лв., които включват:

- предоставени аванси за промяна статут и предназначение на имоти на дружеството – 377 хил.лв.
- авансово плащане за придобиване на недвижим имот – 1 236 хил.лв.

3.4 Дълготрайни нематериални активи

Дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

4. Вземания

	30.09.2008 /хил.лв/	31.12.2007 /хил.лв/
Вземания от клиенти	4	2
Обезценка		
Вземания от клиенти, нетно	4	2
Вземания по предоставени аванси		1 148
Съдебни вземания		
Вземания по ДДС	1	282
Други вземания		338
Общо	5	1 770

5. Парични средства

	30.09.2008 /хил.лв/	31.12.2007 /хил.лв/
Парични средства в лева	4 863	10 455
Парични средства в чуждестранна валута		
Общо	4 863	10 455

6. Дългосрочни кредити

Към 30.09.2008г. дружеството има дългосрочни задължения по получени банкови кредити в размер на 422 660 EUR. Кредитите са обезпечени чрез ипотека на дълготрайни активи както е посочено в бележки 3.2.

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