

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ
за периода 01 Януари 2023г. – 31 Март 2023г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„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).

Дружеството е учредено на 23 декември 2004 г. и е вписано на 20.01.2005 г. в търговския регистър по фирмено дело 202/2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение №272-ДСИЦ от 20 април 2005 г. на Комисията за Финансов Надзор „Актив Пропъртис“ АДСИЦ получи разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

С Решение №3569 от 01.06.2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева.

С Решение №954 от 08.02.2006 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лева на 5 200 000 лева.

С Решение №2683 от 29.03.2007 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 5 200 000 лева на 19 728 029 лева.

Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър през м. април 2008 г., съгласно Удостоверение изх. №20080430150614/30.04.2008 г. на Агенцията по вписванията.

Съгласно вписване №20150617110807/17.06.2015 г. по електронното дело на Дружеството, номиналната стойност на акциите беше увеличена от 1 лев на 9 лева, а техният брой беше намален от 19 728 099 на 2 192 011, при запазване на размера на капитала на Дружеството непроменен.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА за периода 01 Януари – 31 Март 2023г.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

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

Средносписъчният състав на персонала в дружеството е 1 служител.

През м.Януари 2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключи предварителни договори за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества, които сделки предстои да се финализират през 2023г., **след като се получи изрично одобрението на акционерите, позовавайки се на изискванията на чл.114, т.1 от ЗППЦК и на разпоредбите на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС.**

На 30.01.2023г. дружеството подписа договор за банков кредит за финансиране инвестициите в недвижими имоти, обособени в дружества.

През м.Февруари 2023г. с решение на КФН Актив Пропъртис АДСИЦ смени банката-депозитар. Настоящата банка-депозитар е Тексим Банк АД

ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 31.03.2023 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 34 487 хил. лв. През отчетния период е изготвена пазарна оценка на част от инвестиционните имоти на дружество, която оценка ръководството е приело и новите стойности намират отражение в настоящия отчет. Измененията в справедливата стойност на инвестиционните имоти е подробно описана в т.3 от

Приложението към финансовия отчет.

Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

ПРОЕКТ № 1



Описание: Административно – производствена сграда с РЗП от 2 400 кв.м., гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1 313 кв.м. прилежаща земя.

Предназначение: Отдаване под наем или продажба.

Срок на договора: юни 2024 г.

ПРОЕКТ № 2



Описание: 30 Урегулирани поземлени имота (УПИ), в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ от 118 519 кв.м. Имотите попадат в Устройствена зона **Пп**, с възможна строителна реализация на складови бази за промишлени стоки и офиси – свободно застрояване, при следните ограничителни параметри: плътност на застрояване (Пзастр.) – max. 80%; интензивност на застрояване (Кинт) - max. 2.5; озеленена площ (Позел.) – min 20%; височина (Н) - max. 12 м., за всички имоти. За 6 от УПИ-та има издадени строителни разрешения и Протоколи за откриване на строителна площадка. Всички УПИ-та са с одобрени проекти на трасета за техническа инфраструктура; парцеларни планове за тях; технически проекти за изграждане на външен водопровод; Разрешение за строеж; Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа; Заповедна книга.

Характеристики: Имотите се намират северно от летище “Крумово”, на 10 км от гр. Пловдив в близост до магистрала Тракия (основна пътна артерия за РБ, свързваща столицата София с пристанищния град Бургас). Зоната е ситуирана в изключителна близост до стратегическите транспортни коридори съответно №8 и №10. Има изградени, добре развити и функциониращи локални пътни, ж.п. връзки и артерии, като всички тези фактори определят уникалното и атрактивно местоположение на проекта. Траен е интересът на чужди компании, европейски фондове и инвеститори с цел навлизане в България и развиване на подобна дейност.

Предназначение: Продажба

ПРОЕКТ № 3



Описание: 13 незастроени терени (дворни места) в регулация, които попадат в местност “Парк Отдых и култура”, гр. Пловдив, в обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север”, с обща площ от 83 753 кв.м.

Действия към момента: Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк Отдых и култура – Север”, притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ имоти попадат в жилищна устройствена зона с малка височина, плътност и интензивност (Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10 м. кота корниз; плътност на застрояване - до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин. 40%. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север”. Тяхната обща квадратура възлиза на 40 736 кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 кв.м.

Характеристики: Имотите се намират в западната част на гр. Пловдив. В района вече има новоизградени обекти – строителен хипермаркет “Алати”, Автоцентър на „Фолксваген”, “Техномаркет Европа”. В съседство е изграден жилищен комплекс от затворен тип “Марица гардънс” върху площ от 40 000 кв.м.

Предназначение: Проектиране и парцелиране с цел продажба

ПРОЕКТ № 4



Описание: 7 имота, представляващи земеделска земя в местността “АЛЕПУ”, в плана на земеразделянето на гр. Созопол, с обща площ от 48 554 кв.м. Всички придобити имоти притежават “сий вю”.

Предназначение: Промяна на предназначението на териториите притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ и разработване на проект за ваканционно селище.

Действия към момента: Предприети действия за промяна предназначението на всички притежавани от Дружеството територии и изработване на проект за ПУП. Етап: Дружеството е изготвило проект за ПУП със следните показатели: плътност на застрояване 30%, Кинт 1,0, кота корниз 10 метра, озеленяване 60%. Към настоящия момент има одобрен ПУП за промяна предназначението на земеделска земя с цел изграждане на сгради отдых и курорт в обхват на няколко поземлени имота по плана на м.Алепу, землище гр. Созопол, обл. Бургас, с обща квадратура от 17 509 кв.м.

Намерения: Продажба

ПРОЕКТ № 5



Проект: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е разработил мащабен проект за Комплекс от Многофункционални сгради в гр. София с обща разгърната застроена площ от 92 097 кв.м. Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота (УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско шосе, местност НПЗ „Изток-Къро“, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизградения хотел NOVOTEL. Проектът е одобрен на фаза Технически проект от Направление Архитектура и Градоустройство към Столична община и е дело на Архитектурно бюро „А и А Архитекти“ ООД, а проджекмент мениджмънта се извършва от Lindner Immobilien Management EOOD.

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ II:

В УПИ II е проектирана Многофункционална сграда с обща РЗП от 85 467 кв.м., предназначена за: отдаване под наем на офисни площи клас А според международните стандарти; отдаване под наем на търговски площи, складове и заведения за хранене, подземни паркинги за посетители и служители.

Сградата е изключително подходяща за централен офис на банка или друга голяма институция.

Състои се от Високо тяло (А) и Ниско тяло (В и С), общи партерни нива, един полуподземен етаж и три подземни етажа. С височина от 100 метра и общо 26 надземни нива, Високото тяло се откроява категорично в силуета на най-оживения софийски булевард. Ниското тяло има общо 8 надземни нива и възможност за самостоятелно функциониране. Във Високото тяло (А) са проектирани общо 22 офисни етажа над партерните нива (от етаж 3 до етаж 24 вкл.) с обща площ 35 000 кв.м. В Ниското тяло (В и С) са проектирани общо 4 офисни етажа на над партерните нива (от етаж 3 до етаж 6 вкл.) с обща площ 8 000 кв.м. До етаж 6 включително, ниското тяло (В и С) е свързано с високото тяло А, като е създадена възможност за обединяване на офисните модули от различните тела. Площта на отделните офисни модули е от 36 до 3 500 кв.м на един етаж.

Технически показатели:

Категория на обекта: II категория по чл. 137 от ЗУТ

Застроена площ (ЗП): 5 844 кв.м.

Разгърната застроена площ (РЗП): 85 467 кв.м.

РЗП надземно: 57 676 кв.м.

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 кв.м.

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:

В УПИ III е проектирана Многофункционална сграда с обща РЗП от 6 143 кв. м., предназначена за: отдаване под наем на офисни площи клас А според международните стандарти; отдаване под наем на търговски площи и складове, подземни паркинги за посетители и служители.

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

Технически Показатели:

Категория на обекта: III категория по чл.137 от ЗУТ

Застроена площ (ЗП): 487 кв.м.

Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 кв.м.

РЗП надземно: 2 884 кв.м.

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 кв.м.

ПРОЕКТ № 6



Описание: Общезитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажнен жилищен блок, състоящ се от 196 жилищни единици и 7 обслужващи помещения. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърнатата застроена площ от 7 473 кв.м. заедно със съответните 100% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Намерения: Преустройство на съществуващото общезитие в общезитие от апартаментен тип. Идейният проект предвижда да бъдат изградени 111 апартамента, 3 търговски обекта и кафе-аперитив с детски кът. Проектът е с Разрешение за строеж №211 от 13.08.2019г.

ПРОЕКТ № 7

Описание: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 19 258 кв.м. ведно с построените в него 15 броя едноетажни сгради, находящ се в гр. Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия. Теренът е равнинен, с правилна форма на трапец, ограден и охраняем. Има всички необходими комуникации – подземни и надземни. Имотът е в близост до пътя Варна-Бургас, на 10 минути от магистралата.

Предназначение: Изграждане на еднофамилни жилищни сгради с прилежаща инфраструктура..

ПРОЕКТ № 8

Описание: Самостоятелен обект, находящ се в сграда със степен на завършеност „груб строеж“, адрес гр.София, бул.Тодор Александров № 144, а именно: Магазин №1, на три нива, с площ 728,37 кв.м., с предназначение за търговска дейност.

РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО за периода 01 Януари – 31 Март 2023г.

Обобщени финансови данни

Представените по-долу таблици дават кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за **1-во тримесечие на 2023г.** с натрупване от началото на годината.

	31.03.2023	31.12.2022
А К Т И В И		
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	34 491	31 010
ТЕКУЩИ АКТИВИ	34 627	27 115
ОБЩО АКТИВИ	69 118	58 125

П А С И В И И СОБСТВЕН КАПИТАЛ

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	26 761	23 734
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	38 920	31 320
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	3 437	3 071
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	69 118	58 125

Финансов резултат

	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
Приходи	3 544	3 544
Разходи	(517)	(517)
Печалба/(загуба) за периода	3 027	3 027

Финансова информация и показатели

	31.03.2023	31.12.2022
Брой акции	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	12.21	10.83
Пазарна стойност на акция	7.00	8.1
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	1.38	0.90
Цена/възвръщаемост (P/E)	5.07	9.04
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0.57	0.75
Дълг*/Активи	12.91%	2.27%
Дълг*/ Собствен капитал	33.33%	5.56%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	11.31%	8.28%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	4.38%	3.38%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

ЛИКВИДНОСТ

Ликвидността на Актив Пропъртис АДСИЦ към **31 Март 2023г.** покрива напълно задълженията на Дружеството.

Коефициенти	31.03.2023	31.12.2022
Обща ликвидност	10.07	8.83
Бърза ликвидност	0.26	0.28
Абсолютна ликвидност	0.05	0.05

Вътрешни източници на ликвидност

Източници на ликвидност	31.03.2023	31.12.2022
ТЕКУЩИ АКТИВИ		
Материали	33 750	26 250

Търговски и други вземания	706	702
Парични средства	171	163
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	34 627	27 115

Външни източници на ликвидност

През отчетния период Дружеството сключи договор за кредит – стандартен овърдрафт в размер на 7 600 хил.лв., с който се платиха аванси за придобиване на инвестиционни имоти, обособени в дружества.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Собствен капитал

Към 31 Март 2023г. собственият капитал на дружеството възлиза на 26 761 хил.лв. /31.12.2022г. – 23 734 хил.лв./.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	414	414
Премийни и общи резерви	473	473
Натрупана печалба(загуба)	3 119	1 155
Текуща печалба(загуба)	3 027	1 964
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	26 761	23 734

Привлечен капитал

През отчетния период Актив Пропъртис АДСИЦ погаси част от главницата по инвестиционен кредит, изтеглен през 2021г. Погасени са 45 хил.лв.

През м.01.2023г. Дружеството сключи нов договор за банков кредит – стандартен овърдрафт за плащания по предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти, обособени в дружества. Параметрите са:

- Размер: 7 600 000 лв. /седем милиона и шестотин хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 01.2033г.
- Обезпечение: ипотека на недвижими имоти

СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ

Към 31 Март 2023г. структурата на активите на Актив Пропъртис АДСИЦ е следната:

Структура на активите	31.03.2023	% дял	31.12.2022	% дял
	<i>хил.лв.</i>		<i>хил.лв.</i>	
Нетекущи активи вкл.	34 492	49.90%	31 010	53.35%
<i>Инвестиционни имоти</i>	33 245	48.10%	29 764	51.21%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	1 242	1.80%	1 242	2.14%
<i>Стопански инвентар</i>	1	0.00%	-	0.00%
<i>Нематериални активи</i>	4	0.01%	4	0.01%
Текущи активи вкл.	34 627	50.10%	27 115	46.65%
<i>Търговски и други вземания</i>	706	1.02%	702	1.21%
<i>Парични средства</i>	171	0.25%	163	0.28%
<i>Аванси за придобиване на инвестиции</i>	33 750	48.83%	26 250	45.16%
ОБЩО АКТИВИ	69 119	100%	58 125	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
Приходи		
Приходи от продажби	62	62
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 482	3 482
Общо приходи	3 544	3 544
Разходи		
Разходи за външни услуги	(171)	(171)
Разходи за персонала	(10)	(10)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(1)	(1)
Финансови разходи	(335)	(335)
Общо разходи	(517)	(517)
Печалба/(загуба) за периода	3 027	3 027

Реализираните **приходи** към 31 Март 2023г. са в размер на 3544 хил.лв., като 1,75% от тях са от наеми на недвижими имоти и 98,25% са приходи от промяна в справедливата стойностна инвестиционните имоти.

Направените **разходи** към 31 Март 2023г. възлизат на 517 хил.лв., като 33,08% са разходи за външни услуги, подробно описани в приложението към междинния финансов отчет към 31 Март 2023., 1,93% са разходи за възнаграждения и осигуровки, 0,19% са разходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти и 64,80% са разходи за лихви по банкови кредити и емитирана облигация.

Рискове, на които е изложено дружеството

Инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др. Независимо от това, този род инвестиции са съотносими към множество рискове, които се пренасят като цяло към дружествата със специална цел и в частност върху „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Общи рискове

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и произтичат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основната възможност за превенция и ограничаване на тези рискове се свеждат до събирането на текуща макроикономическа и политическа информация и анализ на въздействието ѝ върху Дружеството и неговите перспективи. Основните общи рискове са следните:

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Кредитен риск
- Политически риск

Специфични рискове

Специфичните рискове са тези, които са съотносими към сектора на недвижимите имоти и отразяват рисковете от притежаваните от Дружеството различни видове недвижима собственост. Към тях се отнасят съществуващата конюнктура на пазара, ефективното управление на инвестициите в недвижими имоти; събираемостта на наеми; качество на наематели и продължителност на договори; поддръжка и застраховка на имотите; възможност за финансиране на различни проекти в Дружеството; Управленски риск на мениджърско ниво и напускане на ключови служители; Неблагоприятни изменения на държаните от дружеството имоти и активи; наличие на съдебни спорове и дела за събиране на вземания

Подробно основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са по-подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за

първоначално увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ) одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Април 2005 г.

Информация за важни събития, настъпили след 31 Март 2023г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

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:

- Дружеството започна дейност по регистрацията на емитираните облигации на Българска фондова борса АД, след потвърждаването на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти.
- На 28.04.2023г. бе свикано извънредно общо събрание на акционерите, на което се прие решение за придобиване на дялове в специализирано дружество и решение за промяна в състава на Съвета на директорите. Протоколът от събранието предстои да се публикува в Търговски регистър на Агенция по вписванията, КФН, БФБ, Обществено и сайт на дружеството

Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет към 31 Март 2023г.

На междинния финансов отчет на Дружеството към 31 Март 2023г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

Информация за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти

Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период

През отчетното тримесечие не са извършвани подобен тип сделки.

Стойност на сделките, характер на свързаност между свързаните лица и друга информация, необходима за оценка на финансовото състояние на дружеството, ако тези сделки са съществени и не са сключени съгласно обичайните търговски условия. Информацията за сделките може да бъде обобщена по видове, освен ако представената отделно информация за сделките е необходима за оценката на въздействието им върху финансовото състояние на дружеството

Неприложимо

Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в междинния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Корпоративното управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се основава на следните основни принципи:

- Защита на правата на акционерите.
- Равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност.
- Признаване правата на заинтересованите лица по закон.
- Разкриване на информация за дружеството и прозрачност.

- Отговорности на управителните органи.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ считано от 15.07.2011 г. спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и юли 2021 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

С Решение № 850-ККУ от 25.11.2021 г. Комисията по финансов надзор утвърди НККУ като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и Юли 2021 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Гр.Пловдив, 02 Май 2023г.

Изп.директор: _____
/Георги Налбантски/