



КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2023г.

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ.100н, АЛ.4 Т.4 ОТ ЗППЦК

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ.100н, АЛ.4 Т.3 ОТ ЗППЦК

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
на 31 Декември 2023г.

	Прило- жения	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	44 197	29 764
Активи в процес на изграждане	4	1 242	1 242
Други активи	5	13	4
Положителна репутация	6	816	-
Общо нетекущи активи		46 268	31 010
Текущи активи			
Аванси за придобиване на инвестиции	7	19 589	26250
Търговски и други вземания	8	110	705
Парични средства	9	36	164
Общо текущи активи		19 735	27 119
ОБЩО АКТИВИ		66 003	58 129
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	10	411	414
Премийни и общи резерви	10	473	473
Натрупана печалба (загуба)	10	3 107	1 146
Текущ финансов резултат	10	1 834	1 961
Общо собствен капитал		25 553	23 722
Нетекущи пасиви			
Задължения по обезпечен банков кредит	11	8 684	1 320
Задължения по облигационен заем	12	30 000	30 000
Общо нетекущи пасиви		38 684	31 320
Текущи пасиви			
Задължения по обезпечен банков кредит	11	180	820
Задължения по дивиденди	14	8	2 138
Пасиви по договори с клиенти	13	542	-
Търговски и други задължения	15	1 036	129
Общо текущи пасиви		1 766	3 087
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		66 003	58 129

Пояснителните приложения на страници от 7 до 33 са неразделна част от този финансов отчет

26 Април 2024 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за 2023г.

	При- ложе- ния	2023г. BGN'000	2022г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	16	279	363
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	17	3 672	2 623
Други приходи	18	221	-
		4 172	2 986
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	19	(3)	(3)
Разходи за външни услуги	20	(575)	(240)
Разходи за амортизация	5	(1)	(1)
Разходи за персонала	21	(135)	(100)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	17	(37)	(113)
Други разходи	22	(21)	(298)
Отчетна стойност на продадени активи и материални запаси		-	(155)
Оперативни разходи общо		(772)	(910)
Резултат от оперативна дейност		3 400	2 076
Финансови разходи	23	(1 566)	(115)
Финансови приходи/разходи нетно		(1 566)	(115)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		1 834	1 961
Нетна печалба / загуба за периода		1 834	1 961
Друг всеобхватен доход			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Преоценка на имоти		(3)	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(3)	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		1 831	1 961
Основен нетен доход на акция (в лева)	25	0.837	0.895

Пояснителните приложения на страници от 7 до 33 са неразделна част от този финансов отчет

26 Април 2024г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за 2023г.

	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 2022 година	19 728	414	473	3 294	23 909
Печалба/загуба за периода	-	-	-	1 961	1 961
Разпределен дивидент	-	-	-	(2 148)	(2 148)
Салдо на 31 Декември 2022г.	19 728	414	473	3 107	23 722
Салдо на 01 януари 2023 година	19 728	414	473	3 107	23 722
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	(3)	-	-	(3)
Печалба/загуба за периода	-	-	-	1 834	1 834
Салдо на 31 Декември 2023г.	19 728	411	473	4 941	25 553

Пояснителните приложения на страници от 7 до 33 са неразделна част от този финансов отчет

26 Април 2024 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за 2023г.

	2023г.	2022г.
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	881	289
Плащания на доставчици	(284)	(169)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(133)	(99)
Платени местни данъци и такси	(108)	(134)
Платен / възстановен данък добавена стойност	615	203
Други постъпления / плащания	(23)	(1 631)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	948	(1 541)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на имоти, машини и съоръжения	(4)	-
Постъпления/Плащания по операции с инвестиционни имоти	861	(4 382)
Плащания по придобиване на акции и дялове	(5 000)	(24 300)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(4 143)	(28 682)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	30 000
Получен заем по договор за банков кредит	7 544	640
Погасен заем по договор за банков кредит	(820)	(400)
Погасени лихви по заеми	(218)	(36)
Платени лихви по облигационен заем	(1 312)	-
Изплатен дивидент	(2 130)	-
Други постъпления/плащания от финансовата дейност	3	-
Нетен паричен поток от финансова дейността	3 067	30 204
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	(128)	(19)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	164	183
Парични средства и еквиваленти на 31 Декември	36	164

Пояснителните приложения на страници от 7 до 33 са неразделна част от този финансов отчет

26 Април 2024 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

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, Република България, по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Седалище и адрес на управление на дружеството е: България, град Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет.2, ЕИК 115869689

LEI код 894500700Q2U6T16B579

Консолидираният финансов отчет на Дружеството към **31 Декември 2023 г.** включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговите дъщерни дружества – Актив Сървисиз ЕООД, ЕИК 200199440 , със седалище и адрес на управление Република България, гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37, ет.2, и „Рест енд Флай“ ЕООД, ЕИК 204645178, със седалище и адрес на управление Република България, гр.София, бул.Брюксел № 1, 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 2023 г.** Актив Пропъртис АДСИЦ притежава 100% от капитала на Актив Сървисиз ЕООД и 100% от капитала на „Рест енд Флай“ ЕООД.

Консолидираният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ към **31 Декември 2023 г.** е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите от **26 Април 2024 г.**

1.2 Собственост и управление

Акционерният капитал е разпределен както следва:

акции	31 Декември 2023				31 декември 2022		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN		
		за 1 акция	общо		за 1 акция	общо	
обикновени акции	безналични	2 192 011	9	19 728 099	2 192 011	9	19 728 099
Общо:		2 192 011		19 728 099	2 192 011		19 728 099

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към **31 Декември 2023 г.** се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Цветан Димитров Григоров – Председател на СД
- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Изпълнителен директор
- Илия Йорданов Цветков – Заместник-председателна СД

На проведеното на 28.04.2023г. Общо събрание на акционерите бе освободен Георги Илиев Налбантски като изпълнителен член на Съвета на директорите и на негово място встъпва като нов изпълнителен член Теодора Георгиева Якимова-Дренска.

Одитният комитет на дружеството е с членове, както следва:

- Йорданка Миткова Флорева - Председател
- Цветан Димитров Григоров
- Павел Иванов Павлов

Средносписъчният състав на персонала към **31 Декември 2023г.** е 4 служителя (към 31.12.2022 г. – 4 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.

За текущия период дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са одобрени за приложение в Европейския съюз (ЕС) и които и както са били уместни за нейната дейност, съответно:

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК). Промените: а) налагат оповестяване на съществена информация за счетоводните политики вместо на значимите счетоводни политики; б) обясняват как предприятията могат да идентифицират съществена информация относно счетоводните политики и дават примери кога информация за счетоводните политики е вероятно да бъде съществена; в) поясняват, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена, поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени; г) поясняват, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за разбирането на друга съществена информация във финансовите отчети; и д) поясняват, че ако предприятието оповестява несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до прикриване на съществена информация за счетоводните политики. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на

Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК). Промените са насочени основно към приблизителните оценки и са свързани с: а) „дефиницията за промени в приблизителните оценки“ е заменена с „дефиниция за приблизителните оценки“. Според новата дефиниция приблизителните оценки са стойности във финансовите отчети, които са обект на несигурност по отношение на оценяването им; б) предприятието разработва приблизителни оценки, ако счетоводните политики изискват позиции във финансовите отчети да бъдат оценени по начин, който включва несигурност по отношение на оценяването им; в) пояснение, че промяна в приблизителна оценка, която е резултат от нова информация или ново развитие, не представлява корекция на грешка; и г) промяна в приблизителна оценка може да има отражение върху печалбата или загубата за текущия период или върху печалбата и загубата за текущия период и бъдещи периоди. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- МСФО 17 Застрахователни договори, включително Промени в МСФО17 (в сила за годишни периоди от

01.01.2023 г., приет от ЕК) - Изцяло нов стандарт за всички видове застрахователни договори, включително за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от този стандарт, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- Промени в МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК). Промените са във връзка с отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична транзакция. Измененията ограничават обхвата на освобождаване от признаване на отсрочени данъчни пасиви, вследствие на което то не се прилага за транзакции, при които при първоначално признаване, възникват равни по размер облагаеми и подлежащи на приспадане временни разлики. Такива транзакции са признаването на актив "право на ползване" и задължения по лизинг от лизингополучателите на датата на стартиране на лизинга, както и при начисляване на задължения за демонтаж, преместване и възстановяване, включени в себестойността на съответния актив. С влизане в сила на измененията предприятията следва да признаят всеки отсрочен данъчен актив (до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики) и отсрочен данъчен пасив (за всички облагаеми временни разлики) съобразно критериите на МСС 12 за сделки, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции на или след началото на най-ранния представен във финансовия отчет сравнителен период. Предприятията признават кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо към тази дата. Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., по-ранно приложение е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- Промени в МСФО 17 Застрахователни договори свързани с Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 — Сравнителна информация (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК). Промените имат за цел да подпомогнат предприятията да избегнат временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и следователно да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на пасивите на дружеството.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК). Тези промени уточняват, че само ограничителни условия, които предприятието е длъжно да спазва на или преди края на отчетния период засягат правото на предприятието да отложи уреждането на съответните задължения за най-малко дванадесет месеца след отчетната дата и съответно само те следва да се вземат предвид при оценката на класификацията на задълженията като текущи или нетекущи. Тези споразумения влияят върху това дали правото съществува в края на отчетния период, дори ако спазването на условията се оценява след него (например ограничително условие, базирано на финансовото състояние на предприятието към края на отчетния период, но оценено след неговия край). Ограничителни условия, които се изчисляват на база на финансовото състояние на предприятието след края на отчетния период (например на база на финансовото състояние на предприятието шест месеца след отчетната дата) не следва да се вземат предвид при определяне на класификацията на задълженията и правото на тяхното отлагане. Въпреки това предприятията следва да оповестят информация за ограничителните условия, обхващащи наблюдаем период в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период с цел оценка на риска от това дали задълженията биха станали изискуеми. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено, но едновременно с прилагането на промените в МСС 1 Представяне на финансови отчети относно класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на пасивите на дружеството.
- Промени в МСФО16Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК). Промените изискват продавач-лизингополучател впоследствие да оцени лизинговите задължения, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което запазва. Новите промени не пречат на продавача-лизингополучател да признае в печалбата или загубата печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на пасивите на дружеството.
- Промени в МСФО 10 (променен) — Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) — Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия — относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията, и представянето на активите и пасивите на дружеството.

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 към 31.12.2023г., дъщерно дружество Актив Сървисиз ЕООД към 31.12.2023г. и новопридобитото дъщерно дружество Рест енд Флай ЕООД, за периода 22.05.2023г. – 31.12.2023 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.

За целите на консолидацията е направена преоценка на инвестиционен имот, собственост на дъщерно дружество „Рест енд Флай“ ЕООД.

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.

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 Признаване 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.

2.8. 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. Оценка 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 заработените 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 пенсионираат 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 съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако групата продължава да държи съществената 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 следствие 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:

	2023 година	2022 година
· 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 платеният/възстановен на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на имоти /продукция/ са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката
- 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 нефинансови 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 изграждат 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 “Продукция” 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.

2.25. Бизнескомбинации

Предприятието определя дали сделката или друго събитие е бизнес комбинация, като приложи дефиницията в МСФО 3, която изисква придобитите активи и поетите пасиви да съставляват стопанска дейност. Ако придобитите активи не представляват стопанска дейност, отчетната единица отчита сделката или друго събитие като придобиване на активи.

Предприятието отчита всяка бизнес комбинация чрез прилагане на метода на придобиване.

Прилагането на метода на придобиване изисква:

- а) идентифициране на придобиващия;
- б) определяне датата на придобиване;
- в) признаване и оценяване на разграничимите придобити активи, поети пасиви и неконтролиращо участие в придобиваното предприятие; и
- г) признаване и оценяване на репутацията или печалбата от изгодна покупка.

Към датата на придобиване придобиващият признава, отделно от репутацията, разграничимите придобити активи, поети пасиви и неконтролиращо участие в придобиваното предприятие

Придобиваният оценява разграничимите придобити активи и поети пасиви по техните справедливи стойности към датата на придобиване.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
<u>ЗЕМИ</u>		
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	119	98
Поземлени имоти 83 753 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	5 102	5 097
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	6 665	6 512
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 547	2 547
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	553	557
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	447	450
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	3 833	3 835
31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9472, гр.София, район Младост, местност Къро	192	192
УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	7 941	5 484
УПИ в гр.София, бул.Брюксел 1	9 954	-
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	37 740	25 159
<u>СГРАДИ</u>		
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 738	1 096
Общжитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 507	1 141
Самостоятелен обект в сграда – Магазин № 1, гр.София, бул.Тодор Александров № 144	2 100	2 100
15 броя едноетажни сгради в УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия	266	268
Сграда - гр.София, бул.Брюксел 1	846	-
Общо инвестиционни имоти – сгради	6 457	4 605
ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	44 197	29 764

Движение на инвестиционните имоти към 31 Декември 2023г.

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000
Земни		
Справедлива стойност в началото на периода	25 159	22 729
Продадени имоти	-	(155)
Имоти, обособени в специализирани дружества	9 954	-
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	2 630	2 585
Промяна в преоценъчен резерв	(3)	-
Справедлива стойност в края на периода	37 740	25 159
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	4 605	2 512
Придобити нови имоти	-	2 168
Нетна печалба/загуба от промяна в справедливата стойност	1 006	(75)
Имоти, обособени в специализирани дружества	846	-
Справедлива стойност в края на периода	6 457	4 605
ОБЩО инвестиционни имоти в края на периода	44 197	29 764

3.1. Отражение на последващите оценки

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

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000
Увеличение на финансовия резултат	3 672	2 623
Общо увеличение	3 672	2 623
Намаление на финансовия резултат	(37)	(113)
Намаление на преоценъчния резерв	(3)	-
Общо намаление	(40)	(113)
Нетен ефект от измененията в справедливата стойност	3 632	2 510

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 и Боряна Константинова Неделчева – регистрационен номер 810100333 на КНОБ и от независим оценител Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440 на КНОБ. Оценителите не са свързани лица на дружеството и имат 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%	ГЛП за периода на развитие на проекта - 6% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 8% ГЛП за периода на развитие на проекта - 6% 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 Боряна Неделчева, 810100333
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
Инженерен корпус – гр.Пловдив	Метод на вещната стойност 0%, метод на приходната стойност 50% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 7,42 лв. Несъбираемост на наема – 3%	Димитър Спасов, 100102093
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Остатъчен метод 100%	ГЛП за периода на развитие на проекта - 4% норма на печалба 10%	Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440
УПИ ведно с 15 бр. сгради – гр.Варна, кв.Аспарухово, м.Арабтабия	Сравнителен метод 60% и остатъчен метод 40%	Разходи по придобиване на собствеността – 5% ГЛП за периода на развитие на проекта - 6% норма на печалба 10%	Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440
Търговски обект – магазин, гр.София	Метод на сравнителни продажби 80%, разходен метод 10% и приходен метод 10%	Норма на възвращаемост - 4% риск от отпадане на наема 6%	Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440

4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 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
Общо:	1242	1242

5. ДРУГИ АКТИВИ

	Други активи BGN'000	ОБЩО ДМА BGN'000
Отчетна стойност на 01.01.2022	8	8

на 31.12.2022г.	8	8
Придобити	12	12
на 31.12.2023 г.	<u>20</u>	<u>20</u>
Амортизация		
на 01.01.2022 г.	(3)	(3)
Начислена	(1)	(1)
на 31.12.2022 г.	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
Начислена	(3)	(3)
на 31.12.2023 г.	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>
Балансова стойност		
на 01.01.2022 г.	5	5
на 31.12.2022 г.	<u>4</u>	<u>4</u>
на 31.12.2023 г.	<u>13</u>	<u>13</u>

6. ПОЛОЖИТЕЛНА РЕПУТАЦИЯ

При консолидационните процедури „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита положителна репутация 816 хил.лв., която се явява разлика между размера на паричното плащане за придобиване на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД и разграничимите активи и пасиви на „Рест енд Флай“ ЕООД към датата на придобиване на дружествените дялове.

7. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Платени аванси за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества	5 000	-
Платени аванси за придобиване на инвестиции в специализирани дружества	13 500	24 300
Платен аванс за придобиване на недвижим имот	1 089	1 950
Общо:	<u>19 589</u>	<u>26 250</u>

През 2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ продължава своята политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност. Дружеството сключи предварителни договори за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества. Сделките ще се финализират 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.

През месец Май 2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ придобива 100% от дяловете на специализирано дружество Рест енд Флай ЕООД, за което бе платило през 2022г. аванс в размер на 10 800 хил.лв. и разходи по сделката в размер на 4 хил.лв. Покупката на дяловете стана възможно след взето решение на акционерите на извънредното общо събрание от 28.04.2023г., позовавайки се на изискванията на чл.114, т.1 от ЗППЦК и на разпоредбите на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС.

Няма договорени други условия или ангажименти във връзка с придобиването на Рест енд Флай ЕООД. Дяловете са придобити чрез парична покупко-продажба.

Към датата на покупката нетната стойност на активите на придобиваното дружество възлиза на 9988 хил.лв и е отчетена положителна репутация в размер на 816 хил.лв.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Вземания от клиенти	7	5
Обезценка на вземания от клиенти	(1)	(3)
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	74	59
Данък добавена стойност за възстановяване	-	644
Разходи за бъдещи периоди – начислена застраховка облигационна емисия	30	-
Общо, в това число:	110	705
Текущи	110	705

В Търговски и други вземания е направена вътрешногрупова елиминация в размер на 2 хил.лв.

Върху вземанията на Групата няма учредени залози.

Преди приемане на нов клиент, Дружеството прави проучване за кредитните качества на евентуалния бъдещ клиент. В договорите за продажба са залегнали условия, които гарантират своевременното събиране на вземанията.

За обезценените вземания са предприети действия по принудително събиране на тези суми чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове.

В следващата таблица е представен възрастовият анализ на търговските и други вземания:

31 Декември 2023	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени от 6 до 12 м. BGN'000	просрочени от 1 до 3 г. BGN'000	просрочени над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Вземания от клиенти	6	-	-	-	-	6
Вземания по гаранции	74	-	-	-	-	74
Разходи за бъдещи периоди	30	-	-	-	-	30
Общо	110	-	-	-	-	110

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Парични средства на каса	-	1
Парични средства в разплащателни сметки	36	163
Общо	36	164

Към 31 Декември 2023г. дружествата от Групата се обслужват, както следва:

- за Актив Пропъртис АДСИЦ - от Тексим Банк АД – банка-депозитар.
- за Актив Сървисиз ЕООД – от Тексим Банк АД
- за Рест енд Флай ЕООД – от Тексим Банк АД

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
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	411	414
Неразпределена печалба от минали периоди	5 510	3 549
Непокрита загуба от минали периоди	(2 403)	(2 403)
Текуща печалба/ (загуба)	1 834	1 961
Общо	25 553	23 722

Към **31 Декември 2023г.** преоценъчният резерв от оценки на недвижими имоти намалява с 3 хил.лв. в следствие на промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ КРЕДИТИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Задължения по дългосрочен банков кредит	1 320	1 500
Задължения по краткосрочен банков кредит	-	640
Задължения по краткосрочен банков кредит-овърдрафт	7 544	-
Общо, това число:	8 864	2 140
Нетекущи	8 684	1 320
Текущи	180	820

Отпуснатите средства са използвани за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества. Дружеството е ипотекирало имоти като обезпечение по предоставения кредит.

11.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.12.2023 BGN'000		31.12.2022 BGN'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Стандартен кредит	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	12.2031г.	1 320	1 320	1 500	1500
Стандартен кредит	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	09.2023г.	-	-	640	640
Стандартен кредит-овърдрафт	BGN	РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%	01.2033г.	7 544	7 544	-	-

11.2 Равнение на измененията на задълженията, произтичащи от финансови дейности.

Таблицата по-долу представя детайли за промените в задълженията на дружеството, възникващи от финансови дейности, включително парични и непарични промени. Задължения, възникващи от финансови дейности са тези,

за които са отчетени парични потоци или в бъдеще ще има парични потоци, представени в Отчета за паричните потоци, като такива от финансови дейности.

	01.01.2023г.	Получени парични потоци BGN'000	Погасени парични потоци BGN'000	31.12.2023г.
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения по получен стандартен кредит	2 140	7 544	820	8 864
	<u>2 140</u>	<u>7 544</u>	<u>820</u>	<u>8 864</u>

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

Актив Пропъртис АДСИЦ има задължение по облигационен заем с обща номинална стойност 30 000 000 BGN. /тридесет милиона лева/, ISIN код BG2100019228.

Емитирани са 30 000 /тридесет хиляди/ броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1 000 /хиляда/ лева.

От 01.08.2024г. с решение на Българска фондова борса АД облигационната емисия е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE с борсов код АКТВ.

Средствата от облигационния заем са използвани за покриване на разходите по емисията, погасяване на текущи задължения и в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз. Инвестиционен фокус на емитента са придобиванията на недвижими имоти и реализирането на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС

Лихвата по облигационната емисия е плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4.00 % и не повече от 6.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 4%, се прилага минималната стойност от 4% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Размерът на лихвено плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 9 /девет/ години с период на лихвено плащане на 6 месеца и падеж на лихвените плащания съответно на 07.06.2023г.; 07.12.2023г.; 07.06.2024г.; 07.12.2024г.; 07.06.2025г.; 07.12.2025г.; 07.06.2026г.; 07.12.2026г.; 07.06.2027г.; 07.12.2027г.; 07.06.2028г.; 07.12.2028г.; 07.06.2029г.; 07.12.2029г.; 07.06.2030г.; 07.12.2030г.; 07.06.2031г.; 07.12.2031г.

Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 3 000 000 лв. от 2027 до 2031 г., като съответно датите на

главничните плащания са както следва: 07.06.2027г.; 07.12.2027г.;07.06.2028г.; 07.12.2028г.; 07.06.2029г.; 07.12.2029г.; 07.06.2030г.; 07.12.2030г.;07.06.2031г.; 07.12.2031г.

Очакваните плащания за лихви през 2024 г., на база 6-месечен EURIBOR и надбавка 1% са 1 483 хил.лв. Очакваните изходящи потоци, при покачване на плаващия лихвен процент са представени в т.27 Управление на финансовия риск - лихвен риск.

Облигационната емисия е обезпечена със застрахователна полица и ипотeka на недвижими имоти. Очакваните плащания през 2024г. по застраховката възлизат на 68 хил.лв.

13. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Задължения по получен аванс по предварителен договор за продажба на недвижими имоти	542	-
Общо	542	-

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДИВИДЕНТИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Дивидент от печалба за 2021г.	-	2 137
Непотърсен дивидент (от печалба за 2019г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници	7	-
Непотърсен дивидент (от печалба за 2019г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници	1	1
Общо	8	2 138

След изтичане на 5 (пет) години от датата на взимане на решението за разпределяне на дивидент непотърсената сума на дивидента се признава на приход.

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Задължения към доставчици (начислени разходи текущ период по документи от 2024г.)	37	22
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	2	4
Данъчни задължения (ДДС и местни данъци)	118	1
Получени гаранции по договори за наем	22	22
Начислен разход за лихва по облигация	97	80
Получен заем от дъщерно дружество	760	-
Общо, това число:	1 036	129
Текущи	1 036	129

16. ПРИХОДИ

2023

2022

	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	261	217
Приходи от обслужване И Ар Джи Капитал З АДСИЦ	18	18
Приходи от продажба на недвижими имоти	-	128
Отчетна стойност на продадените имоти (активи и материални запаси)	-	(155)
Общо	279	208

В приходите е направена вътрешногрупова елиминация на приходите от възнаграждение към обслужващо дружество в размер на 101 хил.лв.

17. ПРОМЯНА В СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 672	2 623
Разходи от от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(37)	(113)
Общо	3 635	2 510

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Приходи от неустойка по прекратен договори	221	-
Общо	221	-

19. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Гориво и офис консумативи	(3)	(3)
Общо	(3)	(3)

20. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Разходи за такси и членски внос	(25)	(7)
Местни данъци и такси	(180)	(129)
Разходи за застраховки на инвестиционни имоти	(2)	(2)
Изготвяне на пазарни оценки	(6)	(4)
Разходи за такси по кредити	(51)	(9)
Юридически и консултантски услуги	(15)	(14)
Счетоводно обслужване И Ар Джи Капитал АДСИЦ	(20)	(18)
Възнаграждение маркетмейкър	(4)	(4)
Одиторски услуги	(20)	(13)

Разходи по облигации	(218)	(35)
Такси банка-депозитар	(5)	-
Банкови такси	(3)	-
Разходи по охрана	(9)	-
Разходи за скици и данъчни оценки имоти	(5)	-
Разходи за абонаментно обслужване	(10)	(2)
Други разходи	(2)	(3)
Общо	(575)	(240)

В разходите за външни услуги е направена вътрешногрупова елиминация на разходи за възнаграждение на обслужващо дружество в размер на 101 хил.лв.

21. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Възнаграждения и заплати	(122)	(89)
Разходи за социално осигуряване	(13)	(11)
Общо	(135)	(100)

22. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Наложена санкция от КФН	(14)	-
Годишна корекция на ползван данъчен кредит	(8)	-
Корекция на обезценено вземане при постъпило плащане	1	2
Платена неустойка по прекратен договор	-	(300)
Общо	(21)	(298)

23. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Лихва по договор за банков кредит	(216)	(36)
Лихва /начислена/ по облигация	(1 331)	(79)
Лихва по получен заем от дъщерно дружество	(19)	-
Общо	(1 566)	(115)

24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с Групата са:

- Акционерите:

Велграф Асет Мениджмънт АД чрез пряко акционерно участие притежава 728657 броя акции, представляващи 33,24% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ

- Ключов ръководен персонал:
 - Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ и управител на дъщерно дружество Рест енд Флай ЕООД
 - Илия Йорданов Цветков- член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ
 - Цветан Димитров Григоров- член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ
 - Красимира Ангелова Панайотова – управител на Актив Сървисиз ЕООД

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	2023	2022
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	(107)	(65)
Общо	(107)	(65)

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

25. ДОХОД НА АКЦИЯ

	2023	2022
	BGN'000	BGN'000
Финансов резултат в хил. лв	1 834	1 961
Брой акции (хил.)	2 192	2 192
Доход на акция в лева	0.837	0.895

26. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена 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.

26.1. 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

Лихвените задължения по емитираната облигация са изложени на риск от промяна на 6-месечен EURIBOR. Лихвеният процент е плаващ, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4.00 % и не повече от 6.50 %. Следващата таблица показва варианти на лихвени плащания при промяна в 6-месечен EURIBOR:

Дата на лихвено плащане	4%	5%	6%	6.50%
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
07.06.2024г.	600	750	900	900
07.12.2024г.	600	750	900	900
07.06.2025г.	598	748	898	898
07.12.2025г.	602	752	902	902
07.06.2026г.	598	748	898	898
07.12.2026г.	602	752	902	902
07.06.2027г.	598	748	898	898
07.12.2027г.	602	752	902	902

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

26.2. 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

Групата разполага с пари и парични еквиваленти към **31 Декември 2023г.**, възлизащи на 36 хил. лева (31.12.2022: 164 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 (BVB-)

26.3. 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.

26.4. 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.

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	411	414
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	4 941	3 107
Общо собствен капитал	25 553	23 734
Инвестиционни имоти (Приложение 3)	44 197	29 764
Задължения	40 450	34 407
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	1.58	1.45
Имоти към собствен капитал	1.73	1.25

27. 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:

- През месец Януари 2024г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на Актив Пропъртис АДСИЦ с основна точка в дневния ред промяна възнагражденията на управленския състав предвид увеличението на минималната работна заплата за страната от 01.01.2024г.
- През месец Февруари 2024г. се сключи предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в гр.Варна, местност Арабтабия, ведно с намиращите се в имота 15 броя сгради, на стойност 8 300 000 лева без ДДС.

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ на 26 Април 2024г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД,
Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Теодора Якимова-Дренска

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ПРЕЗ 2023 Г.

със съдържание съгласно чл.39 от ЗСч, чл. 100н от ЗППЦК, чл. 11 и чл.20 от Наредба № 2 на КФН и чл. 31 от ЗДСИЦДС

Дата 26.04.2023 г.

1. ОБЕКТИВЕН ПРЕГЛЕД, КОЙТО ПРЕДСТАВЯ ВЯРНО И ЧЕСТНО РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА, КАКТО И НЕЙНОТО СЪСТОЯНИЕ, ЗАЕДНО С ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО

1.1 ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Правна рамка

Групата включва дружествата „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „Актив Сървисиз“ ЕООД.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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.

„Актив Сървисиз“ ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Капиталът на дружеството е 100 000 лева, и е 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

С Решение №1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор, „Актив Сървисиз“ ЕООД е вписано като обслужващо дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ и на основание § 8 от ПЗР на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/ е трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„Рест енд Флай“ ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропърти“ АДСИЦ, придобито на 22.05.2023г. с капитал 3 000 400 лева, 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Портфейл на Групата

Към 31.12.2023 г. Групата притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 45 439 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Групата имоти към 31.12.2023 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Групата:

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 Отдих 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 Отдих 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 отдих 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-Кърво“, 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 проджект 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 разгъната 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.

ПРОЕКТ № 9

Описание: Земя и сграда, находящи се в гр.София, район Слатина, Летищен комплекс, 9 286 кв.м., с предназначение отдаване площи под наем, собственост на дъщерното дружество „Рест енд Флай4 ЕООД.

1.2 Развитие на дейността и състояние на Групата през 2023 г.

1.2.1 Преглед на дейността през 2023г.

Актив Пропъртис АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Цветан Димитров Григоров – Председател на СД
- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Изпълнителен директор
- Илия Йорданов Цветков – Заместник-председател на СД

Актив Сървисиз ЕООД се представява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова.

Рест енд Флай ЕООД се представлява и управлява от Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Средносписъчният състав на персонала в Групата е 4 служителя.

През м. Януари 2023 г. се проведе първо общо събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN код BG2100019228, издадена от Дружеството, на което бяха представени 29 900 бр. облигации, представляващи 99.67 % от общия брой облигации с право на глас от издадената облигационна емисия. Общото събрание на облигационерите избра „АБВ Инвестиции“ ЕООД, с ЕИК 121886369, за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, като на облигационерите беше представен договор за изпълнение на възложените дейности.

На 30.01.2023 г. Дружеството получи писмо от Комисията за финансов надзор, придружено с Решение № 111-ДСИЦ/ 30.01.2023 г. за прилагане на принудителна административна мярка (ПАМ), с която заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, задължава публичното дружество да не подлага на гласуване точките от дневния ред от общото събрание на акционерите, свикано за 31.01.2023 г. Във връзка с наложената ПАМ, общото събрание на акционерите не беше проведено.

През м.Януари 2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключи предварителни договори за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества (придобиване на дружествени дялове), които сделки предстои да се финализират през 2024г., 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 30.01.2023 г. дружеството подписа договор за банков кредит за финансиране инвестициите в недвижими имоти, обособени в дружества.

През м.Януари 2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключи предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти в местност Алепу, гр.Созопол.

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

На 22.03.2023г. в Търговски регистър по партидата на Актив Пропъртис АДСИЦ е публикувана Покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, както и уведомление в КФН, БФБ, Общественост и сайт. Събранието се свиква на 28.04.2023г. с дневен ред приемане на промени в състава на Съвета на директорите и приемане на решение за придобиване на дялове в специализирано дружество.

На 28.04.2023 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, на което бе освободен Георги Илиев Налбантски като изпълнителен член на Съвета на директорите и на негово място встъпва като нов изпълнителен член Теодора Георгиева Якимова-Дренска. На следващо място акционерите приеха решение за овластяване на Съвета на директорите и законния представител на Дружеството да сключат договор за покупко-продажба на дружествени дялове, по силата на който „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (купувач) да придобие от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, с ЕИК 148031273 (продавач), 100 % от дяловото участие на продавача в „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД, с ЕИК 204645178, при цени и условия съгласно изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и при спазване на изискванията ЗДСИЦДС.

През м.05.2023 г. Актив Пропъртис АДСИЦ придоби 100% от дяловете на специализирано дружество „Рест енд Флай“ ЕООД. Покупката на дяловете стана възможно след взето решение на акционерите на извънредното общо събрание от 28.04.2023г., позовавайки се на изискванията на чл.114, т.1 от ЗППЦК и на разпоредбите на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС.

В началото на м.Юни 2023 г. се прекрати договор за покупка на дружествени дялове в специализирано дружество. Преведеният аванс е изцяло възстановен на Актив Пропъртис АДСИЦ, ведно с договорена неустойка.

В началото на м.Юни 2023 г. Актив Пропъртис АДСИЦ преведе на Централен депозитар АД дължимия дивидент от разпределение на печалбата за 2021г., като в момента по специална сметка на дружеството е наличен дивидентът на акционери без сметки при инвестиционни посредници. Редът и начинът на изплащане на този дивидент е оповестен в сайта на дружеството.

На 28.06.2023 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството. Общото събрание одобри индивидуалния и консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г., както и съответните за 2022 г. доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството, доклад на одитния комитет на Дружеството, доклад на избрания регистриран одитор по годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети, отчет на директора за връзка с инвеститорите и доклад на управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражданията на членовете на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите прие решение във връзка с финансовия резултат на дружеството и избра регистриран одитор за 2023 г. На следващо място бе бяха приети промени в Устава на Дружеството, одобрени с решение на Комисията за финансов надзор. Общото събрание на акционерите прие решение за промяна в размера на възнаграждението на изпълнителния директор.

С протокол № 40 от 27.07.2023г. Съветът на директорите на Българска фондова борса АД взе решение за допускане до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазара BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100019228, емисионна стойност 30 000 000 /тридесет милиона/ лева. На емисията е присвоен борсов код АКТВ. Датата на въвеждане на търговия е 01.08.2023 г.

През м.Август 2023 г. Актив Пропъртис АД СИЦ преведе на Централен депозитар АД дължимата сума по първо лихвено плащане по облигационна емисия.

През месец Септември 2023 г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АД СИЦ приема решение за увеличаване на капитала на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД от 2 920 400 лв. (два милиона деветстотин и двадесет хиляди и четиристотин лева) на 3 000 400 лв. (три милиона и четиристотин лева) чрез издаване на нови 800 (осемстотин) дружествени дялове, всеки от които с номинална стойност 100 лв. и обща номинална стойност 80 000 (осемдесет хиляди) лева. Новоиздадените дялове се записват от Едноличния собственик на капитала. Увеличението е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията по партидата на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД.

На 04.10.2023 г. е проведено общо събрание на облигационерите по издадената емисия облигации с ISIN код BG2100019228, на което е прието решение за промяна в обезпечението по емисията. Информация за проведеното събрание и учреденото обезпечение е надлежно разкрита до обществеността.

През м.Декември 2023г. Актив Пропъртис АД СИЦ преведе на Централен депозитар АД дължимата сума по второ лихвено плащане по облигационна емисия.

През м. Декември 2023 г. Дружеството публикува покана и писмени материали за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, което да се проведе на 15.01.2024 г. Дневният ред на събранието включва промяна на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, като постоянен размер, зависещ от размера на минималната работна заплата за страната, а именно в размер на 2 минимални работни заплати за страната.

1.2.2 Обобщени финансови данни на Групата

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата за 2023 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	<i>хил.лв.</i>		
	31.12.2023	31.12.2022	Изменение в %
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	44 197	29 764	48.49%
Активи в процес на изграждане	1 242	1 242	0.00%
Други активи	13	4	225.00%
Положителна репутация	816	-	100.00%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	46 268	31 010	49.20%

**ТЕКУЩИ АКТИВИ**

Аванси за придобиване на инвестиции	19 589	26 250	-25.38%
Търговски и други вземания	110	705	-84.40%
Парични средства	36	164	-78.05%
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	19 735	27 119	-27.23%

ОБЩО АКТИВИ

66 003	58 129	13.55%
---------------	---------------	---------------

ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ**СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

Основен капитал	19 728	19 728	0.00%
Преоценъчни резерви	411	414	-0.72%
Премийни и общи резерви	473	473	0.00%
Натрупана печалба(загуба)	3 107	1 146	171.12%
Текуща печалба(загуба)	1 834	1 961	6.48%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25 553	23 722	7.72%

НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ

Задължения по обезпечен банков кредит	8 684	1 320	557.88%
Задължения по облигационен заем	30 000	30 000	0.00%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	38 684	31 320	23.51%

ТЕКУЩИ ПАСИВИ

Задължения по обезпечен банков кредит	180	820	100.00%
Задължения за дивиденди	8	2138	-99.63%
Пасиви по договори с клиенти	542	-	100.00%
Търговски и други задължения	1036	129	703.10%
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 766	3 087	-42.79%

ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ

66 003	58 129	13.55%
---------------	---------------	---------------

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

	хил.лв.		
	2023	2022	Изменение в %
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	279	363	-23.14%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 672	2 623	39.99%
Други приходи	221	-	
Общо приходи	4 172	2 986	39.72%
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	(3)	(3)	0.00%
Разходи за външни услуги	(575)	(240)	139.58%
Разходи за амортизации	(1)	(1)	0.00%
Разходи за персонала	(135)	(100)	35.00%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(37)	(113)	-67.26%

Други разходи	(21)	(298)	-92.95%
Отчетнат стойност на продадени материални запаси	-	(155)	-100.00%
Финансови разходи	(1 566)	(115)	1261.74%
Общо разходи	(2 338)	(1 025)	128.10%
Печалба/(загуба) за периода	1 834	1 961	-6.48%

1.2.3 Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

	31.12.2023	% дял	31.12.2022	% дял
	хил.лв.		хил.лв.	
Нетекущи активи вкл.	46 268	70.10%	31 011	53.35%
<i>Инвестиционни имоти</i>	44 197	66.96%	29 764	51.20%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	1 242	1.88%	1242	2.14%
<i>Стопански инвентар</i>	9	0.01%	1	0.00%
<i>Нематериални активи</i>	4	0.01%	4	0.01%
<i>Положителна репутация</i>	816	1.24%	0	0.00%
Текущи активи вкл.	19 735	29.90%	27119	46.65%
<i>Аванси за придобиване на инвестиции</i>	19 589	29.68%		
<i>Търговски и други вземания</i>	110	0.17%	705	1.21%
<i>Парични средства</i>	36	0.05%	164	0.28%
ОБЩО АКТИВИ	66 003	100.00%	58 130	100.00%

Структура на активите

През 2023 г. са настъпили промени в структурата на активите на Дружеството, както следва:

- **Инвестиционни имоти** бележат ръст от 48,49% и представляват 66,96% от стойността на активите. Увеличението е в резултат на придобиване на недвижим имот в гр.София, обособен в дружество, както и от промяна в справедливата стойност на недвижимите имоти

- **Аванси за придобиване на инвестиции**, които представляват 29,68% от стойността на активите бележат спад с 25,38%, в резултат на финализиране сделка по придобиване дялове в специализирано дружество.

Паричните средства на Групата към 31.12.2023 г. са размер на 36 хил. лева и представляват 0,05% от стойността на активите.

Структурата на активите отразяват пълното инвестиране на собствените средства от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към края на 2023г.

Капиталови ресурси

• **Собствен капитал**

Към 31.12.2023 г. собственият капитал на Групата възлиза на 25 553 хил. лева. Увеличението с 6,48% спрямо 31.12.2022 г. се дължи на отчетената към 31.12.2023 г. печалба в размер на 1 834 хил. лева.

• **Привлечен капитал**

През отчетния период Актив Пропъртис АДСИЦ погасява главницата по инвестиционен кредит, изтеглен през 2021г. съгласно действащия погасителен план. Погасени са 180 хил.лв.

През м.04.2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ изцяло погаси получения кредит от 2022г. – 640 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: до 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

Ликвидност

Коефициенти	31.12.2023	31.12.2022	Изменение в %
Обща ликвидност	11.17	8.78	27.21%
Бърза ликвидност	0.08	0.28	-70.63%
Абсолютна ликвидност	0.02	0.05	-61.63%

Ликвидността на "Актив Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2023г. позволява пълно покриване на задълженията на Дружеството.

Финансови показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2023	31.12.2022
Брой акции	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	11.65	10.82
Пазарна стойност на акция	6.65	7.5
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	0.84	0.89
Цена/възвръщаемост (P/E)	7.95	8.38
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0.57	0.69
Дълг*/Активи	58.88%	55.29%
Дълг*/ Собствен капитал	152.09%	135.49%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	7.18%	8.27%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	2.78%	3.37%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

1.2.4 Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

След края на отчетния период са настъпили следните събития:

- През месец Януари 2024г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на Актив Пропъртис АДСИЦ с основна точка в дневния ред промяна възнаграждениетана управленския състав предвид увеличението на минималната работна заплата за страната от 01.01.2024 г.
- През месец Февруари 2024г. се сключи предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в гр.Варна, местност Арабтабия, ведно с намиращите се в имота 15 броя сгради, на стойност 8 300 000 лева без ДДС.

1.2.5 Вероятно бъдещо развитие на Групата

През 2024 Групата ще развива приоритетно продажба на активи, с цел осигуряване текуща доходност.

1.2.6 Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Неприложимо за извършваната от Групата дейност.

1.2.7 Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2023 г. Дружеството не е извършвало придобиване на собствени акции.

1.2.8 Наличието на клонове на Групата

Дружествата от Групата не са учредявали и регистрирали клонове през 2023 г.

1.2.9 Използвани от предприятието финансови инструменти

Като дружество със специална инвестиционна цел до 10 на сто от активите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са инвестирани в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦДС), информация за което е представена в т. 0.

Като дружество със специална инвестиционна цел до 30 на сто от активите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са инвестирани в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, информация за което е представена в т. 0.

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ използва през 2023 г. банков заем, информация за което може да намерите в т. 2.8 от настоящия Доклад.

Инвестирането на останалите свободни парични средства на Дружество със специална инвестиционна цел се подчинява на режима и ограниченията, посочени в чл. 25 от ЗДСИЦДС.

Повече информация, относно другите видове финансови инструменти, с които дружеството разполага се намира в точка 8 „Търговски и други вземания“, точка 13 „Пасиви по договори с клиенти“, точка 14 „Задължения за дивиденди“ и точка 15 „Търговски и други задължения“ от Годишния финансов отчет на Дружеството.

2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 09.11.2021г.

2.1 Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Приходи от дейността

	хил.лв.			
	2023	Относителен дял %	2022	Относителен дял %
Приходи от продажби	279	6.69%	363	12.16%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 672	88.02%	2 623	87.84%
Други доходи	221	5.29%		
Общо приходи	4 172	100.00%	2 986	100.00%

Реализираните приходи за 2023г. са в размер на 4 172 хил.лв., като 6,26% от тях са от наеми на недвижими имоти, 88,02% са приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2023г. и 0,43% са приходи от счетоводно обслужване на И Ар Джи Капитал АД СИЦ

Разходи от дейността

Разходи	хил.лв.			
	2023	Относителен дял %	2022	Относителен дял %
Разходи за материали	(3)	0.13%	(3)	0.29%
Разходи за външни услуги	(575)	24.60%	(240)	23.41%
Разходи за амортизации	(1)	0.04%	(1)	0.10%
Разходи за персонала	(135)	5.77%	(100)	9.76%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(37)	1.58%	(113)	11.02%
Отчетна стойност на продадени материални запаси	-	-	(155)	15.12%
Други разходи	(21)	0.90%	(298)	29.07%
Финансови разходи	(1 566)	66.98%	(115)	11.22%
Общо разходи	(2 338)	100.00%	(1 025)	100.00%

Направените разходи за 2023г. възлизат на 2338 хил.лв., като 24.60% са разходи за външни услуги, подробно описани в приложението към Годишния консолидиран финансов отчет към 31 Декември 2023г., 5.77% са разходи за възнаграждения и осигуровки, 1.58% са разходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2023г., 66.98% са финансови разходи – лихви по банков кредит, облигационен заем и заеми към контрагенти.

Резултат от дейността

	хил.лв.		
	2023	2022	Изменение в %
Приходи	4 172	2 986	39.72%
Разходи	(2 338)	(1 025)	128.10%
Печалба/(загуба) за периода	1 834	1 961	-6.48%

За 2023 г. Групата реализира печалба в размер на 1 834 хил. лева.

2.2 Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

Продавачи/контрагенти на Дружеството, които формират над 10 на сто от **разходите за дейността**:

Контрагент	Относителен дял
Лихви по облигационна емисия	56,92 на сто

Купувачи/контрагенти на Дружеството, които формират над 10 на сто от **приходите от продажби**:

Контрагент	Относителен дял
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	88,02 на сто

2.3 Информация за сключени съществени сделки

През 2023г. Актив Пропъртис АД СИЦ сключи предварителен договор за придобиване на недвижими имоти, обособени в дружества. Платен е аванс в размер на 5 000 хил.лв., сделката предстои да се финализира през 2024г., 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-овърдрафт за финансиране инвестициите в недвижими имоти, обособени в дружества, като усвоената сума е 7544 хил.лв.

През м.Май 2023г. Актив Пропъртис АД СИЦ придоби 100% от дяловете на специализирано дружество Рест енд Флай ЕООД. Покупката на дяловете стана възможно след взето решение на акционерите на извънредното общо събрание от 28.04.2023г., позовавайки се на изискванията на чл.114, т.1 от ЗППЦК и на разпоредбите на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС. Стойност на сделката 10 884 хил.лв.

2.4 Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Съгласно т.3 от допълнителните разпоредби на Наредба 2 от 09.11.2021г. на КФН във връзка §1 т.13 от допълнителните разпоредби на ЗППЦКС свързани лице с „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са:

- „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ (отм.)).
През 2023г. на база сключен договор обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество, като Цената на услугата възлиза на 101 хил. лв. без ДДС.
- „Рест енд Флай“ ЕООД – дъщерно дружество и специализирано дружество по смисъла на чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

През 2023 г. не са постъпвали други предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които

Дружеството е страна. Извършените сделки със свързани лица са изцяло по пазарни цени и в рамките на предмета на дейност на дружеството, като ръководството спазва стриктно и разпоредбите на чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК.

2.5 Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2023 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Групата и реализираните от нея приходи и извършени разходи.

2.6 Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2023 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Групата. Групата няма условни ангажименти.

2.7 Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на „Актив Сървисиз“ ЕООД.

„Актив Сървисиз“ ЕООД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, ет. 2, с капитал от 100 000 лева, разпределен в 1 000 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, както и всякаква друга дейност, не забранена със закон.

С Решение № 1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор „Актив Сървисиз“ ЕООД е вписано като обслужващо дружество на Актив Пропъртис АДСИЦ (трето лице по чл. 27, ал. 3 от действащия ЗДСИЦДС).

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на „Рест енд Флай“ ЕООД.

„Рест енд Флай“ ЕООД е със седалище гр. София, район Слатина и адрес на управление бул. “Брюксел” № 1, с капитал към датата на придобиване на дяловете 2 920 400 (два милиона деветстотин и двадесет хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 29 204 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: изграждане и управление на бизнес център и хотел, придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, наем, лизинг, аренда или продажбата им. През месец Септември 2023г. Съветът на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ приема решение за увеличаване на капитала на „Рест енд Флай“ ЕООД от 2 920 400 лв. (два милиона деветстотин и двадесет хиляди и четиристотин лева) на 3 000 400 лв. (три милиона и четиристотин лева) чрез издаване на нови 800 (осемстотин) дружествени дялове, всеки от които с номинална стойност 100 лв. и обща номинална стойност 80 000 (осемдесет хиляди) лева. Новоиздадените дялове се записват от Едноличния собственик на капитала. Увеличението е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията по партидата на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД

Относно информация за инвестициите на Дружеството в недвижими имоти, виж. т. 1 в частта „Портфейл на Дружеството“.

През 2023 г. проектите се инвестират с приходи от дейността и с банков кредит.

2.8 Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

През 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: до 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

Към 31.12.2023г. Актив Пропъртис АД СИЦ има задължения по сключен през 2021г. договор за банков кредит с параметри:

- Дължима главница към 31.12.2023г.: 1 320 000 лв./един милион триста и двадесет хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 04.2031г.
- Обезпечение: ипотека на недвижим имот

Към 31.12.2023г. Актив Пропъртис АД СИЦ има задължения по емитиран през 2022г. облигационен заем с параметри:

- Дължима главница към 31.12.2023г.: 30 000 000 лв./тридесет милиона лева/
- Лихва: плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4.00 % и не повече от 6.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).
- Погасяване: 12.2031г.
- Обезпечение: застраховка и ипотека на недвижим имот

Дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД през 2023 г. не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател.

Дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД към 31.12.2023г. има задължения по договори за заем, както следва:

Контрагент	Дата на възникване	Падеж	Главница хил.лв.	Лихвен %	Предоставени гаранции/поемане на задължения
Дружество 1	28.06.2018	31.12.2024	30	4	НЕ
Дружество 2	29.05.2020	31.05.2024	30	4	НЕ
Дружество 3	31.12.2019	31.12.2024	119	4	НЕ
Дружество 4	10.09.2021	31.12.2024	190	4	НЕ
Дружество 5	10.01.2022	31.12.2024	52	2	НЕ
Дружество 6	04.07.2022	31.12.2024	238	4	НЕ

2.9 Информация за отпуснатите от емитента или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето



задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели

През 2023 г. в съответствие със законите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, както и неговите дъщерни дружества „Актив Сървисиз“ ЕООД и „Рест енд Флай“ ЕООД не са сключвали договори за заем, по силата на които те да са заемодатели, включително не са предоставяли гаранции и поемали задължения от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с изключение на предоставено обезпечение от Рест енд Флай ЕООД по облигационния заем на Актив Пропъртис АД СИЦ, представляващо ипотека на собствени недвижими имоти.

2.10 Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През 2023 г. Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

2.11 Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

За 2023 г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати, респективно не може да се направи Анализ на постигнати с прогнозни финансови резултати.

2.12 Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

През 2024 г. Групата възнамерява да финансира своите инвестиционни планове основно от наличните собствени средства и в следствие реструктуриране (продажба) на активите на Дружеството.

2.13 Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

През 2023 г. получи финансиране от банков кредит (посочен в настоящия доклад). Средствата са получени във връзка с извършването на дейности, свързани с предмета на дейност на дружеството - за придобиване на недвижими имоти и участия в специализирани дружества. Дружеството ще се съобразява с икономическата обстановка в страната, като придобиването на дялово участие в специализирано дружество е свързано с получаването на одобрение от ОСА.

2.14 Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

През 2023 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружествата от Групата.

2.15 Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е изградило система за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане чрез въвеждане на електронни тримесечни въпросници, обхващащи ключови моменти и принципи при съставянето на междинните и годишни финансови отчети. Лицата занимаващи се с финансовата отчетност на дружеството изготвят електронни тримесечни въпросници в срок не по-късно от 14 работни дни след края на всяко тримесечие. Попълнените въпросници да се изпращат в електронен формат до членовете на Одитния Комитет. Одитния комитет приема електронен формат за обсъждане и при нужда дава указания за отстраняване на нередностите във връзка с постъпилата информация. Председателят на Одитния комитет на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ следи за необходимост от актуализации на използвания въпросник във връзка с настъпили изменения в дейността на дружеството.

През 2023г. не са правени промени в състава на Одитния комитет в съответствие на изискванията на чл. 107, ал. 2 от ЗНФО. Дружеството е приело правила за дейността Одитния комитет. Мандатът на Одитния комитет е 3 годишен.

2.16 Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

През 2023г. са настъпили промени в управителните и надзорните органи на Групата, както следва:

На 28.04.2023г. се проведе Извънредно общо събрание на акционерите, на което се взе решение за промяна в състава на членовете на Съвета на директорите, както следва:

- Освобождава Георги Илиев Налбантски като член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Избира за нов член на Съвета на директорите Теодора Георгиева Якимова-Дренска

С решение на Съвета на директорите на Дружеството Теодора Якимова-Дренска е определена за изпълнителен член на Съвета на директорите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Промените в състава на Съвета на директорите са вписани по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 10.05.2023 г. съгласно вписване с № 20230510145358.

От 22.05.2023г. управител на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД е Теодора Георгиева Якимова-Дренска, след като „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придобива всички дялове.

2.17 Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) Получени суми и непарични възнаграждения;
- б) Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) Сума, дължимата от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество, което изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в размер, определен с решение на Общото събрание на акционерите, и съгласно приетата Политика за възнагражденията.

Информация за изплатените възнаграждения се съдържа в Доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията.

Управителите на дъщерните дружества „Актив Сървисиз“ ЕООД и „Рест енд Флай“ ЕООД са назначени по договор за управление и контрол и възнаграждението се определя от Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура. Дружеството няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации.

2.18 Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях по отделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не притежават, респективно, не са придобивали и прехвърляли акции на Дружеството през 2023г.

Уставът на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от Дружеството. На членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са предоставяни опции от емитента върху издадената единствена емисия ценни книжа ISIN код: BG1100003059. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимият член на Съвета на директорите не може да бъде акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице.

2.19 Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Не са известни такива договорености.

2.20 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Към 31.12.2023г. дружествата от Групата нямат висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

2.21 Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Преслав Пламенов Живков – гр. София, бул. „Брюксел“ № 1, тел.: +359 882 548 324

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 09.11.2021г.

3.1 Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2023 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ възлиза на 19 728 099, разпределен в 2 192 011 броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност лева, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2023 г., е както следва:

Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
физически лица	58	33 176	1,51%
юридически лица	35	2 158 835	98,49%
Общо:	93	2 192 011	100,00%

С протокол № 40 от 27.07.2023г. Съветът на директорите на Българска фондова борса АД взе решение за допускане до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазара BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100019228, емисионна стойност 30 000 000 /тридесет милиона/ лева. На емисията е присвоен борсов код АКТВ. Датата на въвеждане на търговия е 01.08.2023г.

Дружеството не е издавало ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

3.2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Лицата, които към 31.12.2023 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са следните:

- **Велграф Асет Мениджмънт АД** чрез пряко акционерно участие упражнява право на глас по **728657** броя акции, представляващи **33,24%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ;
- **7Q Financial Services Limited** чрез пряко акционерно участие, притежава **150694** броя акции, представляващи **6,87%** от капитала на „Актив Пропъртис“;
- **Павлекс - 97 ЕООД**, чрез пряко акционерно участие, упражнява право на глас по **168158** броя акции, представляващи **7,67%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ;
- **ПОК Съгласие АД**, чрез пряко акционерно участие, притежава **152872** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ;
- **УПФ „ЦКБ-Сила“**, чрез пряко акционерно участие, притежава **152820** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ;
- **Капман Асет Мениджмънт АД**, чрез управляваните от него фондове, притежава непряко **109950** броя акции, представляващи **5,02%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, както следва:
- ДФ Капман Макс, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава **84000** броя акции, представляващи **3,83%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ;
- ДФ Капман Капитал, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава **25950** броя акции, представляващи **1,18%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ;

3.3 Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права

3.4 Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Дружеството няма информация относно споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

3.5 Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е било предмет на търгово предлагане.



4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 г.

4.1 Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

През 2023 г. Групата е отдавало срещу заплащане следните активи:

- Триетажна административно-производствена сграда с РЗП 2400 кв. м. в гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37;
- 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;
- УПИ в гр.София, бул.Брюксел 1

Относителният дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2023 г. възлиза на 18,73%.

4.2 Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти

През отчетния период „Актив Пропърти“ АД СИЦ придобива 100% от дяловете на дружество „Рест енд Флай“ ЕООД на обща стойност 10 884 хил. лв., в резултат на което увеличава инвестициите си в недвижимите имоти.

4.3 Информация какъв дял от активите на дружеството е в резултат на основната му дейност по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС

Към 31 Декември 2023 г. 98,74% от активите на Групата са в резултат на основната му дейност по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупка-продажба на вземания).

4.4 Информация какъв дял от brutните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл.5, ал.9 от ЗДСИЦДС

Към 31 Декември 2023г. 6,25% от brutните приходи на Групата са в резултат на основната й дейност по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупка-продажба на вземания).

4.5 Информация за размера на инвестицията в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

През 2023 г. Групата не е инвестирало в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

4.6 Информация за размера на инвестицията в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка, спрямо общия размер на активите на дружеството.

През 2023 г. Групата не е инвестирала в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

4.7 Информация за размера на инвестицията в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, спрямо общия размер на активите на дружеството

Към 31 Декември 2023г. дружествата от Групата не са инвестирали в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

4.8 Информация за размера на инвестицията в специализирано дружество по чл.28, ал.1, във връзка с чл.25, ал.4 от ЗДСИЦДС, спрямо общия размер на активите на дружеството

През 2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ придоби 100% от дяловете на специализирано дружество „Рест енд Флай“ ЕООД.

Към 31 Декември 2023 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в специализираното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД възлиза на 16,68 на сто спрямо размера на активите на дружеството.

4.9 Информация за размера на инвестицията в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, спрямо размера на активите на дружеството

Към 31 Декември 2023г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД възлиза на 0,15% спрямо размера на активите на дружеството.

4.10 Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица

Към 31 Декември 2023 г. дружествата от Групата не са обезпечавали чужди задължения и не са предоставяли заеми на трети лица.

4.11. Информация за емитирани дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар

През отчетния период ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ предприе действия емисията облигации, емитирана през 2022г. с размер на главница 30 000 000 (тридесет милиона) лева, да бъде регистрирана за търговия на „Българска фондова борса“ АД, като за целта преди това емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД и в регистъра на Комисията за финансов надзор след потвърден Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти.

С протокол № 40 от 27.07.2023г. Съветът на директорите на Българска фондова борса АД взе решение за допускане до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазара BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100019228, емисионна стойност 30 000 000 /тридесет милиона/ лева. На емисията е присвоен борсов код АКТВ. Датата на въвеждане на търговия е 01.08.2023г.

В съответствие с изискванията на чл. 100е от ЗППЦК дружеството публикува в законовите срокове доклад за изпълнението на задълженията по емисията корпоративни облигации.

4.12 Срок, размер и предназначение (придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация или изплащане на лихви) на получен от дружеството банков кредит

През месец Януари 2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключва договор за банков кредит – стандартен овърдрафт с параметри:

- Размер: до 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.
- Цел на кредита: финансиране сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти, обособени в дружества

4.13 Информация за недвижими имоти на територията на друга държава членка, по държави

Към 31 Декември 2023г. Групата не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

4.14 Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

През 2023г. не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Групата имоти.

4.15 Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Делът на неплатените наеми към 31 Декември 2023 г. възлиза на 0,00 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

5.1 Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.

През 2023г. на членовете на Съвета на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ и на управителя на Актив Сървисиз ЕООД са изплатени възнаграждения, чиято обща сума е 98 755 лева.

5.2 Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

През 2023г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали и прехвърляли акции и облигации на дружеството.

5.3 Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Уставът на Дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

5.4 Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и управител на „Рест енд Флай“ ЕООД:

1. Притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание, както следва:
 - „Евро Тръст Консулт“ ЕООД, ЕИК 200869606 – едноличен собственик на капитала.
2. Участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - Фондация „Черноморско-средиземноморска медицинска академия“, ЕИК 176360906 – член на управителен съвет;
 - НИД „Индустриалн фон“ АД, с ЕИК 121247332 – прокурист (в периода до 17.07.2023 г.);
 - „Юг Маркет Фонд Мендиджмънт“ ЕАД, ЕИК 160021594 – прокурист;
 - „Юг Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159 – изпълнителен директор;

Цветан Димитров Григоров – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, 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.

Илия Йорданов Цветков – зам.председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, 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.

Красимира Ангелова Панайотова – управител на Актив Сървисиз ЕООД, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на Никрас Консулт ООД, ЕИК 200988717, и участва в управлението на Никрас Консулт ООД като управител и в управлението на Сдружение Училищно настоятелство Петко Каравелов – Асеновград като председател.

5.5 Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината

През 2023 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

5.6 Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

През 2024 г. Дружеството ще продължи своята политика на реструктуриране портфейла от активи, с цел финансиране дейността на дружеството.

6. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯ И СОЦИАЛНА ПОЛИТИКА

Въздействието върху околната среда от използването на енергия (енергийните характеристики и подобренията в енергийните характеристики)

Политиката на ръководството да се сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда и да се постигне устойчивост на енергийната ефективност намира отражение в дейността на Дружеството. Ръководството на дружеството, водено от стремежа да управлява предприятието в съответствие с глобалните усилия да се сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда, така че цялостната дейност да отговаря на основните характеристики на идеята за устойчивост на енергийната ефективност, намаляване на въглеродния интензитет и отпечатък.

Ръководството е пряко ангажирано към реализиране на енергийни спестявания на територията му.

Преките и непреките емисии в атмосферата (емисиите на парникови газове в метрични тонове еквивалент на въглероден диоксид (CO₂) и интензитета на емисиите на парникови газове)

Дейността на дружеството не е свързана с отделяне на преки и непреки емисии в атмосферата. Предвид това не може да бъде представена информация относно емисиите на парникови газове в метрични тонове еквивалент на въглероден диоксид, както и относно интензитета на парниковите газове.

СОЦИАЛНИ ВЪПРОСИ И ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ СЪС СЛУЖИТЕЛИТЕ

В своята политика и практика Дружеството разработва и прилага съвременни форми за управление на човешките ресурси с разбирането, че това са фактори с изключително значение за развитието на бизнеса и постигането на високи резултати.

Постигането и поддържането на баланс на интересите между работодателя и работната сила се основава на спазване на законодателството, придържане към висока бюджетна дисциплина и социално партньорство със синдикалните организации.

Числеността на служители от различни полове по области на заетост и по професии

В Дружеството няма пряка или непряка дискриминация между мъжете и жените по отношение на условията на:

- наемане на работа, достъпа до заетост и до самостоятелна заетост;
- работни условия, включително заплащане и освобождаване от работа;

- професионално обучение и повишение;
- членство в организации на работници или служители.

Жените и мъжете се третират еднакво по професионални социално-осигурителни фондове, засягащи по-специално:

- обхвата и условията за достъп до фондовете;
- вноските;
- изчисляването на обезщетенията, включително допълнителните обезщетения, както и условията, регулиращи продължителността и запазването на правото на обезщетения.

В края на отпуск по майчинство, за бащинство и за осиновяване служителите имат право:

- да се завърнат на работното си място или на равностойна позиция в срокове и при условия, които са не по-малко благоприятни за тях;
- да се възползват от всяко подобряване на условията на труд, на което биха имали право по време на отсъствието си.

Тези принципи се прилагат по отношение на всички служители и работници.

Ръководството поставя на водещо място защитата на човешките права и недопускането на никакви форми на поведение, което накърнява достойнството и правата на отделната личност, нито толерира прояви на дискриминация.

Дружеството не допуска проявления на никакви форми на дискриминация спрямо свои работници и служители, като изискванията към тях и задълженията им, определени в трудовите договори и длъжностните характеристики се основават единствено на изискванията на трудовото законодателство.

В своята политика по наемане на работници и служители, мениджмънтът на дружеството се ръководи от принципа за равнопоставено третиране на всички кандидати, независимо от тяхната раса, народност, етническа принадлежност, пол, произход, религия, образование, убеждения, политическа принадлежност, лично и обществено положение или имуществено състояние.

Всички работници и служители на дружеството се съобразяват с йерархическата си подчиненост в рамките на установената вътрешна структура, като не допускат злоупотреби със служебното си положение, изразяващи се в оказване на натиск или тормоз под каквато и да е форма спрямо подчинени служители.

Актив пропъртис АД СИЦ в качеството си на работодател, както и всички служители на дружеството, които поради естеството на служебните си задължения имат достъп до лични данни, спазват изискванията на Закона за защита на лични данни и не допускат разпространяването им по неправомерен начин.

7. ЕЛЕКТРОННА ПРЕПРАТКА КЪМ МЯСТОТО НА ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО, КЪДЕТО Е ПУБЛИКУВАНА ВЪТРЕШНАТА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ИЗТЕКЛАТА ГОДИНА, ИЛИ ЕЛЕКТРОННА ПРЕПРАТКА КЪМ ИЗБРАНАТА ОТ ЕМИТЕНТА ИНФОРМАЦИОННА АГЕНЦИЯ ИЛИ ДРУГА МЕДИЯ, ЧРЕЗ КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО ОПОВЕСТЯВА ПУБЛИЧНО ВЪТРЕШНАТА ИНФОРМАЦИЯ.

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ разкрива вътрешна информация на Комисията по финансов надзор, „Българска Фондова Борса“ АД и обществеността чрез системите за предоставяне на информацията по електронен път, както и на интернет страницата на Дружеството – <http://www.aktivproperties.com/>. Системата e-Register е на Комисията за финансов надзор и публикуваната чрез нея информация може да бъде намерена на електронната страница на КФН - <https://www.fsc.bg/bg/>. Разкритата от дружеството вътрешна информация може да бъде намерена на сайта на дружеството (http://www.aktivproperties.com/bg/vytreshna_informaciya/7) и в профила на дружеството в Investor.BG: <https://www.investor.bg/bulletin/index/1/428/0/0/0/1/>.

Теодора Якимова-Дренска,
изпълнителен директор

**Декларация за корпоративно управление
2023 година**

Дата: 26.04.2024 г.

1. Информация дали емитента спазва по целесъобразност:

Всички позовавания в настоящия документ на „емитент“ и/или „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и/или Дружеството, се отнасят до Групата, включваща „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (дружество – майка) и дъщерното дружество: „Актив Сървисиз“ ЕООД, освен ако контекстът не предполага друго.

а/ Кодекса за корпоративно управление, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" одобри Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ) като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с чл.100н, 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 г.) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Преди одобряването на списъка от КФН, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е включено в публикувания на страницата на „БФБ“ АД Списък на публичните дружества, декларирали, че ще се съобразяват с принципите на Националния кодекс за корпоративно управление.

б/ Информация дали емитента спазва по целесъобразност друг кодекс за корпоративно управление

„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 април 2016 и юли 2021 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на Кодекса се отчита на принципа „спазвай или обяснявай“, който означава, че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

Действията на ръководството и служителите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на дружеството и поощряване на успешните стопански дейности на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и устойчиво развитие.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ се стреми да налага и спазва по целесъобразност правилата на Националния кодекс за корпоративно управление в Групата.

в/ Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“

В допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“ „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има приет Етичен кодекс, като спазва заложените в него практики.

2. Обяснение от страна на емитента кои части от кодекса за корпоративно управление по т.1, буква „а“ или буква „б“ не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

„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 г.), със следните изключения:

Глава първа - КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

2.3. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Основания: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ прилага тази практика частично. Договорите за Управление на членовете на Съвета на директорите в частта им за основания за освобождаване са максимално опростени с цел еднозначното им тълкуване при възникване на спор, доколкото освобождаването става с решение на Общото събрание на акционерите.

2.4 Дейността на членовете на Съвета на директорите следва да бъде обект на ежегодна оценка.

Основания: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създавал орган, който да извършва оценка на дейността на Съвета на директорите. В компетентността на общото събрание на акционерите е да освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите, които се отчитат ежегодно за дейността си пред акционерите.

3.5. Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите следва да бъде техен постоянен ангажимент.

Основания: Практиката се прилага частично, доколкото повишаването на квалификацията на членовете на СД се извършва с оглед конкретните нужди на Дружеството.

3.6. Членовете на Съвета на директорите трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения. Препоръчително е устройствените актове на дружеството да определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

Основания: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не поставя ограничения за броя дружества, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, поради факта, че оперативната дейност се изпълнява от Изпълнителния директор, който е назначен на договор за управление и контрол.

3.7. Препоръчително е броят на последователните мандати на независимите членове да бъде ограничен.

Основания: Този текст е препоръчителен и не се прилага с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

4.3. Препоръчително е възнаграждението на членовете на Съвета на директорите да се състои от постоянен и променлив компонент.

4.3.1. Структурата и вида на променливото възнаграждение следва да бъдат конкретно определени или определяеми и да бъдат обвързани с ясни и конкретни критерии и показатели по отношение на резултатите на дружеството и/или с постигането на предварително определени от Съвета на директорите цели.

4.3.2. Дружеството може да предостави като променливо възнаграждение на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тези точки, доколкото съгласно приетата от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията не се изплащат променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси следва да бъдат регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Основания: Практиката се прилага частично. В чл. 40 и 46 от Устава (достъпен на: http://www.aktivproperties.com/bg/registracionni_dokumenti/11) са посочени изискванията към членовете на Съвета на директорите. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, правният механизъм за избягване и разкриване на конфликти на интереси в достатъчна степен гарантира правата на настоящите и потенциални акционери и на дружеството като такова. Дружеството стриктно съблюдава пряко приложимите разпоредби на чл. 237 от ТЗ, чл. 114, 114а, 114б, 116б и 116г, ал. 6 от ЗППЦК, чл. 26 от ЗДСИЦ, както и чл. 19 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014.

6.1. Препоръчително е работата на Съвета на директорите да се подпомага от комитети, като Съветът на директорите определя необходимостта от тяхното създаване съобразно спецификата на дружеството.

Основания: Този текст е препоръчителен. Към момента Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е идентифицирало необходимост от създаването на такива комитети. Дружеството ползва услуги на външни консултанти по конкретни казуси в своята дейност.

Глава първа – ДВУСТЕПЕННА СИСТЕМА

Основания: Практиките в тази част са неприложими, доколкото Дружеството е с едностепенна система на управление.

Глава втора - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

19. Желателно е да се прилага ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор.

Основания: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не прилага тази практика. Предложението за избор на външен одитор идва от страна на Одитния комитет, а избора му е в компетенциите на Общото събрание на акционерите. Считаме, че ротационния принцип за избор на външен одитор, не е целесъобразен за дейността на дружеството и ротацията на външен одитор, сама за себе си, изпраща противоречиви сигнали към акционерите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ.

Съгласно ЗНФО регистриран одитор, който извършва задължителен финансов одит на финансов отчет на предприятие от обществен интерес, следва да се оттегли, след като е изпълнявал одиторски ангажименти в продължение на 7 поредни години от датата на назначаването му, и не може да изпълнява ангажименти за задължителен финансов одит в това предприятие в продължение на 4 години от датата на оттеглянето си. Отговорен одитор, който извършва задължителен финансов одит на финансов отчет от името на одиторско дружество в предприятие от обществен интерес, следва да бъде заменен, след като е изпълнявал одиторски ангажименти по задължителен финансов одит в продължение на 7 поредни години от датата на назначаването на одиторското дружество в това предприятие. Този регистриран одитор не може да изпълнява в качеството си на отговорен одитор ангажименти за задължителен финансов одит в предприятието в продължение на 4 години от датата на оттеглянето му.

21. Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя следва да гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Основания: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ прилага тази практика частично. Гарантирането на ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация се извършва от Съвета на директорите и Одитния комитет.

Глава трета – ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

23.2. Препоръчително е корпоративните ръководства да поддържат база данни с контакти на своите акционери, притежаващи 5 или над 5% от капитала на дружеството, позволяваща изпращане на директни съобщения до тях или до определено от тях лице.

Основания: Този текст е препоръчителен и се прилага частично от Дружеството. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, дружеството не поддържа отделна база данни с контакти на своите акционери, притежаващи 5 или над 5 % от капитала на дружеството. Първоначална информация за контактите на акционерите, притежаващи 5 % и над 5 % се получава чрез получените уведомления за значително дялово участие по смисъла на чл. 145 и сл. от ЗППЦК. Във връзка със свикването на извънредни и редовни общи събрания на акционерите, Дружеството се стреми да изпраща и лични покани до своите по-големи акционери. В допълнение назначеният Директор за връзки с инвеститорите осъществява постоянен контакт с инвеститорите.

Глава четвърта - РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тази глава. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, законовият механизъм за разкриване на информация, предвиден в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН и Регламент 596/2014 г., се явява достатъчен за гарантиране правата на инвеститорите. На следващо място, с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

Всички акционери на Дружеството имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона, в това число за финансовите резултати на дружеството и корпоративните събития. Дружеството поддържа интернет страница <http://www.aktivproperties.com/>, на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на Дружеството може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Дружеството спазва изискванията на закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез Е-регистър, „Българска фондова борса“ АД и в „Централен депозитар“ АД.

С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация чрез <https://www.investor.bg/>.

С оглед осигуряване на ефективно взаимодействие с всички заинтересовани лица, инвеститори и/или акционери, Дружеството и през 2023 г. има назначен директор за връзки с инвеститорите. Директорът осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

34. Когато това е приложимо, корпоративните ръководства приемат правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство и приложимото европейско право. В тази връзка корпоративните ръководства трябва да включват към годишните си доклади информация как и до каква степен дейностите на компанията могат да се квалифицират като екологично устойчиви, като например: каква част от оборота му е в резултат на продукти и услуги, които са свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви; каква част от капиталовите му разходи, когато е приложимо, както и каква част от оперативните разходи са свързани с активи или процеси свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви. Когато корпоративното ръководство изготвя отделен доклад за нефинансово отчитане, тази информация трябва да е включена в доклада.

Основания: Изискванията на тази точка не са приложими спрямо Дружеството с оглед естеството, мащаба и неговия размер. Съгласно чл. 8 от Регламент (ЕС) 2020/852 посоченото изискване се отнася единствено до дружествата, които са длъжни да публикуват нефинансова информация съгласно член 19а или член 29а от Директива 2013/34/ЕС.

35.1. Препоръчително е дружествата да поддържат и англоезична версия на корпоративната интернет страницата с аналогично съдържание.

Основания: Дружеството се стреми да представя в максимален обем разкриваната информация на интернет страницата си и на английски език.

Глава пета - ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ

Ръководството на Дружеството подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Дружеството се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Дружеството осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено. Основни принципи са разумно и ефективно управление на активите на дружеството и контрол на риска при и тяхното влияние върху околната среда. Същите са залегнали в приетата от дружеството Групова политика за устойчивост.

40. Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. В допълнение корпоративното ръководство дава насоки, одобрява и контролира политиката за ангажиране на заинтересованите лица. Към групата на заинтересованите лица се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т. ч. доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

Основания: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ прилага тази практика частично. Дружеството не е приело политика, доколкото установените в Дружествата практики осигуряват ефективно взаимодействие със заинтересованите лица.

Ръководството на дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

43. Препоръчително е в съответствие с тази политика корпоративните ръководства да изработят и конкретни правила за съобразяване с интересите на заинтересованите лица. Правилата трябва да осигуряват участието на заинтересованите лица и тяхното привличане при решаване на конкретни, изискващи позицията им въпроси. Тези правила следва да гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Основания: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е разработвало такива правила. Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

44. Препоръчително е периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда и нарушаване правата на човека.

Основания: Този текст е препоръчителен и с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и строгия контрол на корпоративното ръководство без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е изградил система за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация в Групата. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Групата и подпомагане тяхното ефективно управление. Ръководството е въвело електронни тримесечни въпросници, обхващащи ключови моменти и принципи при съставянето на междинните и годишни финансови отчети. Лицата занимаващи се с финансовата отчетност на дружеството изготвят електронни тримесечни въпросници в срок не по-късно от 14 работни дни след края на всяко тримесечие. Попълнените въпросници се изпращат в електронен формат до членовете на Одитния Комитет. Одитният комитет приема електронен формат за обсъждане и при нужда дава указания за отстраняване на нередностите във връзка с постъпилата информация. Председателят на Одитния комитет на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ следи за необходимост от актуализации на използвания въпросник във връзка с настъпили изменения в дейността на дружеството. Във връзка с необходимостта от овластяване на изпълнителното ръководство по повод на извършване на действия от съществен за Дружеството характер, както и при нормативни изисквания и корпоративни практики, Съветът на директорите имплементира своите решения под формата на изрични протоколи.

При отчитане естеството, мащаба и характера на извършваната дейност, Дружеството не е отчело нужда от въвеждане на конкретна информационна система. Използват се стандартни компютърни програми за текстообработка при изготвяне на отделни справки, които се създават за нуждите на управлението и контрола. Изготвените по този начин справки са достатъчни, за да вземе управлението адекватни и надеждни решения.

Дружеството не разполага с наеман персонал и всички дейности се извършват от обслужващото дружество и от външни изпълнители. Обслужващото дружество извършва водене на счетоводна отчетност на всички нива, управление на имоти, контрол за изпълнение на сключените договори.

Съветът на директорите е колективният орган, осигуряващ надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове и взема решения, съгласно правомощията му, регламентирани в чл. 42 от Устава на Дружеството. За приемането на тези решения се свикват заседания на СД, надлежно протоколирани за целта. За членовете на Съвета на директорите се прилагат изискванията за заемане на длъжността съгласно ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон.

Оперативната дейност по управлението и представителството на Дружеството е възложена на изпълнителния директор. Независимият директор, от своя страна, контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

В своята контролна дейност, Дружеството ежесечно извършва инвентаризация на каса, а ежегодно се извършва инвентаризация на разчети и активи.

При избора на счетоводни политики във връзка с финансовото отчитане се провеждат ежегодно срещи за преразглеждане на счетоводната политика, като се съобразяват целите на управлението и новите счетоводни стандарти.

Дружеството не ползва задбалансово финансиране, предприятия със специално предназначение и други сложни договорености за финансиране.

С оглед на това, Дружеството счита, че създадената на Групово ниво система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която следва да се разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Дейността на Групата е изложена на различни рискове, които се идентифицират, измерват и наблюдават чрез различни контролни механизми с цел определяне на адекватни цени на услугите, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните инвестиции и формите за поддържане свободните ликвидни средства. Ръководството на дружеството счита, че при действието на изградената система за вътрешен контрол вероятното проявление на рисковете е сведено под границата на търпимост.

Въпреки това, следва да се отбележи, че инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др. 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.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004г. относно предложенията за поглъщане

4.1 Информация по член 10, параграф 1, буква „в“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004г. относно предложенията за поглъщане – значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Велграф Асет Мениджмънт АД чрез пряко акционерно участие, упражнява право на глас по **728 657** броя акции, представляващи **33,24%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

7Q Financial Services Limited чрез пряко акционерно участие, притежава **150 694** броя акции, представляващи **6,87%** от капитала на „Актив Пропъртис“;

Павлекс - 97 ЕООД, чрез пряко акционерно участие, упражнява право на глас по **168 158** броя акции, представляващи **7,67%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

ПОК Съгласие АД, чрез пряко акционерно участие, притежава **152 872** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

УПФ ЦКБ – Сила, чрез пряко акционерно участие, притежава **152 820** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Капман Асет Мениджмънт АД, чрез управляваните от него фондове, притежава **109 950** броя акции, представляващи **5,02 %** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

ДФ Капман Макс, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава **84 000** броя акции, представляващи **3,83%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

ДФ Капман Капитал, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава **25 950** броя акции, представляващи **1,18%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

4.2 Информация по член 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004г. относно предложенията за поглъщане – притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални права на контрол.

4.3 Информация по член 10, параграф 1, буква „е“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане-всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4.4 Информация по член 10, параграф 1, буква „з“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членовете на съвета и внасянето на изменение в учредителния договор

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно разпоредбите на чл.37, ал.2 във връзка с чл.31, ал.1 от Устава на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, избирането и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, определянето на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона, както и изменението и допълнението на устава на Дружеството, се изисква мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените на Общо събрание акции с право на глас.

4.5 Информация по член 10, параграф 1, буква „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – правомощия на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват акции

Правомощията на Съвета на директорите са посочени в чл. 42 – чл. 44 от Устава на Дружеството.

Съгласно актуалната редакция на чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС (в случай на прието решение за отказ от лиценз).

5. Състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление, представена от Съвет на директорите, в състав:

Цветан Димитров Григоров – Член на Съвета на директорите и Председател на Съвета на директорите
Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Илия Йорданов Цветков – Независим Член на Съвета на директорите

Извадка от актуалния устав на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:

Чл. 42. (1) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите:

1. приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;

2. в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква Общото събрание;

3. след одобрение от КФН сключва, изменя и допълва договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и заменя банката-депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско законодателство. Съветът на директорите прекратява договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и уведомява КФН в 7-дневен срок от настъпване на обстоятелството;

4. контролира изпълнението на договорите с трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и с Банката-депозитар и съдейства на трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и на Банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;

5. избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от Дружеството, както и довереник по смисъла на чл.100а и сл. от ЗППЦК в случаите на издаване на емисии обезпечени облигации;

6. въз основа на обосновано предложение от трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и този Устав;

7. застрахова недвижимите имоти след придобиването им;

8. възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;

9. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на Устава и при спазване на особения режим за овластяване от Общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения;

10. взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити по т. 9, включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;

11. взема решения за инвестиране до 10% от активите на Дружеството в трето/и лице/а по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

12. избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;

13. (изм. с решение на ОСА – 28.06.2023 г.) взема решения за издаване на облигации при условията и по реда на чл. 44б от този Устав;

14. (изм. с решение на ОСА – 28.06.2023 г.) взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството в рамките на овластяването по чл. 44а от този Устав;

15. взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право при спазване на ограниченията заложи в Устава и действащото законодателство;

16. назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК и определя размера на трудовото им възнаграждение;

17. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;

18. приема предложение за разпределение на печалбата;

19. взема решения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи при спазване на ограниченията предвидени в Устава и закона;

20. взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

21. предлага на Общото събрание на акционерите решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано Дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;

22. определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;

23. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(3) Съветът на директорите решава всички въпроси от своята компетентност при спазване на решенията на Общото събрание, този Устав и действащите нормативни актове.

(4) Съветът на директорите извършва преглед на дейността на лицата по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

(5) Съветът на директорите решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание по силата на закона или на този Устав или са му възложени по решение на Общото събрание.

Чл. 43. (отм. с решение на ОСА – 28.06.2023 г.).

Чл. 44. (отм. с решение на ОСА – 28.06.2023 г.).

Чл. 44а. (нов с решение на ОСА – 28.06.2023 г.) **(1)** В срок до 5 /пет/ години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съветът на директорите може да приема решения за увеличение на капитала на Дружеството до 50 000 000 (петдесет милиона) лева, вкл. чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

(3) В срок до 5 /пет/ години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съвета на директорите има право да приема решения за издаване на варанти, даващи право да се запишат акции от бъдещо

увеличение на капитала на дружеството до достигане на общ номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева като се отчита възможността правата по всички варианти да бъдат упражнени. В случай, че Дружеството издаде варианти, в изпълнение на овластяването по предходното изречение, Съветът на директорите има право да взема решения под условие съгласно чл.113, ал.2, т.2 от ЗППЦК с цел осигуряване на правата на притежателите на варианти.

(4) Предвиденият праг до 50 000 000 лв. (петдесет милиона лева) по ал. 1 и ал. 3 се прилага общо за сумата от стойностите на всички увеличения на капитала, включително акциите, които са/ ще бъдат издадени чрез упражняване на варианти.

(5) Решенията на Съвета на директорите по ал.3 се взимат с мнозинство 2/3 от всички членове на Съвета на директорите. В решението за издаване на емисия варианти, Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение чрез упражняване на варианти; броя на новите варианти и издаваните чрез упражняването им акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на варианти; тяхната номинална и емисионна стойност, срок и условия за записване и заплащане на стойността на вариантите и издаваните чрез упражняването им акции; избор на инвестиционен посредник за обслужване на емисията варианти, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство.

Чл. 44б. (нов с решение на ОСА – 28.06.2023 г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации, включително конвертируеми облигации, в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 (петдесет милиона) лева, вкл., независимо от броя на емисиите. Видът на облигациите, начинът на формиране на дохода по тях, размерът и всички останали условия на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

С влизането в сила на новия Закон за независимия финансов одит и съобразно предвидените в него срокове, Дружеството в качеството си на предприятие от обществен интерес създаде одитен комитет и приеме правила за дейността му в съответствие с чл. 107, ал. 7 от новия ЗНФО.

Към 31.12.2023г. съставът на Одитния комитет е: Йорданка Миткова Флорева (председател), Цветан Димитров Григоров и Павел Иванов Павлов.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорни органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Неприложимо съгласно чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Теодора Якимова-Дренска

Цветан Григоров

Илия Цветков

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Теодора Георгиева Якимова-Дренска, в качеството си на изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ,
 2. Цветан Димитров Григоров, в качеството си на председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ,
 3. Илия Йорданов Цветков, в качеството си на заместник-председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ,
- и
4. Красимира Ангелова Панайотова, в качеството си на управител на „Актив Сървисиз“ ЕООД, трето лице по смисъла на чл. 27 ал. 3 от ЗДСИЦДС, водещо счетоводната отчетност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и изготвило финансовия отчет за 2023 г.,

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Доколкото ни е известно, консолидираният годишен финансов отчет за 2023 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и на дружеството, включено в консолидацията;
2. Доколкото ни е известно, годишният доклад за дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2023 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

26 Април 2024 г.

ДЕКЛАРАТОРИ:

.....
Теодора Георгиева Якимова-Дренска

.....
Цветан Димитров Григоров

.....
Илия Йорданов Цветков

.....
Красимира Ангелова Панайотова

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и консолидирания отчет за печалбата загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2023 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в

България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Инвестиционни имоти 44 197 хил.лв

Виж точка 3 от Пояснения към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Инвестиционни имоти отчитани по справедлива стойност

Определили сме инвестиционните имоти, като ключов одиторски въпрос:

- Поради тяхната същественост за дружеството – формират 66.96 % от общата стойност на активите
- Периодичната оценка по справедлива стойност оказва съществено влияние върху финансовия резултат на дружеството
- Оценките включват съществено ниво на преценки и предположения, направени от външни независими оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2023 г..

В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:

- Оценка и проверка за адекватност и последователно приложение на счетоводните политики по отношение на инвестиционните имоти на дружеството
- обективността, независимостта и експертизата на външните оценители. Също така ние оценихме верността на входящите данни, свързани с инвестиционните имоти.
- Възложихме на наш експерт преглед на изготвените от външен оценител на дружеството оценки.
- Оценка на адекватността и пълнотата на оповестяванията свързани с инвестициите.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на

основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че

неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, приложен в електронния файл 894500700Q2U6T16B579-20231231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2023 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажменти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за контрол върху качеството

Ние прилагаме изискванията на Международен стандарт за контрол върху качеството (МСКК) 1 и съответно, поддържахме всеобхватна система за контрол върху качеството, включително документираните политики и процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазиме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2023 година съдържа се в приложения електронен файл 894500700Q2U6T16B579-20231231-BG-CON.zip, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, декларацията за корпоративно управление на Групата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната от чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 24 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Теодора Цветанова е назначена за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ („Дружество-майка“) и неговите дъщерни дружества (заедно „Групата“) от Общото събрание на акционерите, с Решение от 28 юни 2023 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на Групата представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството-майка, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

Регистриран одитор:

Теодора Цветанова

26 АПРИЛ 2024 г.,

гр.София

Адрес на одитора:

гр.София,

ул.„Бунтовник“ 3, офис 1А

До
Акционерите на
АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Долуподписаната:

Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор с рег. № 0771 по чл.20 от Закона за независимия финансов одит, **декларираме, че**

Бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на **консолидирания финансов отчет** на **АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ** /дружество-майка/ и неговите дъщерни дружества /заедно „Групата“/ за 2023 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 26.04.2024 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад с дата 26.04.2024 г. относно годишния консолидиран финансов отчет на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за 2023 година, изготвен на 26.04.2024 година:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Групата със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 24 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури

- върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов
3. отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (страница 10 от одиторския доклад)
 4. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.(страница 10 от одитния доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния консолидиран финансов отчет на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2023 година, с дата 26 април 2024 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 26 април 2024 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

26 април 2024 г.

Гр. София

(Отговорен за ангажимента ДЕС, регистриран одитор)