

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на Актив Пропъртис АДСИЦ**  
**за периода 01 Януари 2022г. – 31 Декември 2022г.**

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА**

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 и дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/.

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА за периода 01 Януари – 31 Декември 2022г.**

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

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

Актив Сървисиз ЕООД се управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова.

Средносписъчният състав на персонала в Групата е 4 служителя.

През м.Февруари 2022г. приключи процедурата по отчуждаване на недвижим имот от Община Пловдив в местност Парк Отдих и култура, гр.Пловдив. Отчуждени са 3298 кв.м. площ, като за целта от Община Пловдив заплати парично обезщетение в размер на 127 600 лева без ДДС.

През отчетния период Актив Пропъртис АДСИЦ погаси част от главницата по банков кредит.

През м.Декември 2022г. Актив Пропъртис АДСИЦ емитира 30 000 /тридесет хиляди/ броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, със следните параметри:

Обща номинална стойност на облигационния заем: 30 000 000 BGN. /тридесет милиона лева/;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 30 000 000 BGN. /тридесет милиона лева/;

Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ лева;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ лева;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 /девет/ години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;

Амортизация на главницата: Първа, втора, трета и четвърта година – гратисен период без погашения по главницата.

От петата до деветата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 3 000 000 (три милиона) лв.

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). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Начин на извършване на лихвеното плащане: размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Цел на облигационния заем: Средствата от облигационния заем ще бъдат 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 ще бъдат придобиванията на недвижими имоти и реализирането на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС

През м.Декември 2022г. Актив Пропъртис АДСИЦ придоби недвижим имот в гр.София, бул.Тодор Алесандров № 144, на стойност 2 168 хил.лв.

През м.Декември 2022г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключи предварителни договори за покупка на дялове и акции в специализирани дружества, като плати съответни аванси, обща стойност на платените аванси 24 300 хил.лв.

През м.Декември 2022г. Актив Пропъртис АДСИЦ подписа предварителен договор за покупка на недвижим имот в гр. Варна, по който е платил аванс в размер на 1950 хил.лв.

На 22.12.2022г. Актив Пропъртис АДСИЦ подписа договор за банков кредит за дофинансиране инвестициите в недвижими имоти.

## **ПОРТФЕЙЛ НА ГРУПАТА**

Към 31.12.2022 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 31 067 хил. лв. Инвестиционните имоти следва да се отразят по пазарна /справедлива/ стойност. Дейността по изготвянето на оценки е възложена на пазарен оценител. Към датата на настоящия отчет е изготвена и одобрена оценката на поземлени имоти в с.Крумово, община Родопи, област Пловдив, въз основа на която тези имоти са отразени по справедлива стойност в отчета. Оценките на останалите инвестиционни имоти са в процес на уточнение предвид динамичния пазар на недвижими имоти и ще намерят отражение в окончателния годишен отчет на дружеството.

Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

**ПРОЕКТ № 1**



**Описание:** Административно – производствена сграда с РЗП от 2400 кв.м., гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 кв.м. прилежаща земя.

**Предназначение:** Отдаване под наем или продажба.

**Настоящ наемател:** “Ай Ти Дабълю Аплайанс Компонентс” ЕООД

**Срок на договора:** юни 2024 г.

**ПРОЕКТ № 2**

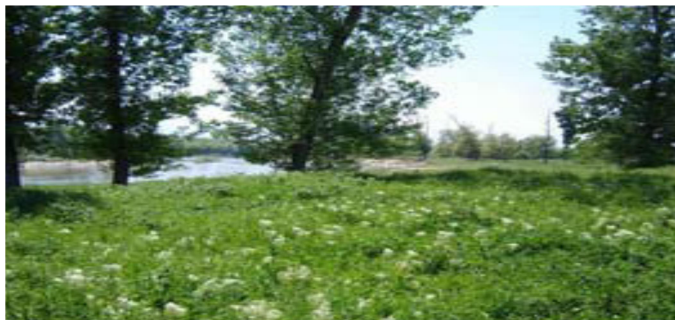


**Описание:** 30 Урегулирани поземлени имота (УПИ), в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ от 118 519 кв.м. Имотите попадат в Устройствена зона Пп, с възможна строителна реализация на складови бази за промишлени стоки и офиси – свободно застрояване, при следните 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 разрешение 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 83 644 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 48 557 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 поземлени имоти №012262, №012302 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 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup>. В ниското тяло (В и С) са проектирани общо 4 офисни етажа над партерните нива (от етаж 3 до етаж 6 вкл.) с обща площ 8 000 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup>

Разгърната застроена площ (РЗП): 85 467 м<sup>2</sup>

РЗП надземно: 57 676 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м<sup>2</sup>

**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 м<sup>2</sup>

Разгънатата застроена площ (РЗП): 6 143 м<sup>2</sup>

РЗП надземно: 2 884 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м<sup>2</sup>

**ПРОЕКТ № 6**



**Описание:** Общежитие “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 разгънатата 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 общежитие в общежитие 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 идентификатор 10135.5071.57 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 логистичен център, обособяване на търговски площи с цел отдаване под наем.

**ПРОЕКТ № 8**

**Описание:** Самостоятелен обект, находящ се в сграда с идентификатор № 68134.303.171.1.1 по кадастрална карта на гр.София, изградена със степен на завършеност на сградата „груб строеж“, адрес гр.София, бул.Тодор Александров № 144, а именно: Магазин №1, на три нива, с площ 728,37 кв.м., с предназначение за търговска дейност.

**РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА ЗА ПЕРИОДА 01 Януари 2022г. – 31 Декември 2022г.**

**Обобщени финансови данни**

Представените по-долу таблици дават кратка форма на отчетите на Групата за периода 01 Януари 2022г. – 31 Декември 2022г. с натрупване от началото на годината.

	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
<b>А К Т И В И</b>					
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	31 071	26 332	26 332	26 333	26 488
ТЕКУЩИ АКТИВИ	27 119	130	143	498	505
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>58 190</b>	<b>26 462</b>	<b>26 475</b>	<b>26 831</b>	<b>26 993</b>
<b>П А С И В И И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 785	21 672	23 844	23 861	23 909
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	31 320	1 500	1 500	1 750	1 900
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	3 085	3 290	1 131	1 220	1 184
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>58 190</b>	<b>26 462</b>	<b>26 475</b>	<b>26 831</b>	<b>26 993</b>

	С натрупване Януари- Декември	За IV-то тримесеч ие	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари- Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари- Март	За I-во тримесечие
<b>Приходи</b>	2 934	2 631	303	58	245	59	186	186
<b>Разходи</b>	(910)	(518)	(392)	(82)	(310)	(76)	(234)	(234)
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>2 024</b>	<b>2 113</b>	<b>(89)</b>	<b>(24)</b>	<b>(65)</b>	<b>(17)</b>	<b>(48)</b>	<b>(48)</b>

<b>Финансова информация и показатели</b>	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
Брой акции	2 192 011	2 192 011	2 192 011	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9	9	9	9
Счетоводна стойност на акция	10.85	9.89	10.88	10.89	10.91
Пазарна стойност на акция	7.5	7.5	8.85	8.1	8.5
Възвръщаемост за акция (EPS)	0.92	( 0.04 )	( 0.03 )	( 0.02 )	1.15
Цена/възвръщаемост (P/E)	8.12	( 184.72 )	( 298.45 )	( 369.90 )	7.39
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0.69	0.76	0.81	0.74	0.78
Дълг*/Активи	3.68%	5.67%	5.67%	6.52%	7.04%
Дълг*/ Собствен капитал	9.00%	6.92%	6.29%	7.33%	7.95%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	8.51%	( 0.41% )	( 0.27% )	( 0.20% )	10.54%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	3.48%	( 0.34% )	( 0.25% )	( 0.18% )	9.34%

/\*Дълг=привлечени заемни средства/

## ЛИКВИДНОСТ

Ликвидността на Групата към **31 Декември 2022г.** покрива напълно задълженията ѝ.

Коефициенти	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
Обща ликвидност	8.79	0.04	0.13	0.41	0.43
Бърза ликвидност	0.28	0.04	0.13	0.41	0.43
Абсолютна ликвидност	0.05	0.02	0.05	0.17	0.15

## Вътрешни източници на ликвидност

	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>					
Аванси за придобиване на инвестиции	26 250	-	-	-	-
Търговски и други вземания	705	60	83	294	322
Парични средства	164	70	60	204	183
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>27 119</b>	<b>130</b>	<b>143</b>	<b>498</b>	<b>505</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>					
Задължения по обезпечен банков кредит	820	-	-	-	-
Задължения за дивиденди	2 138	2 138	1	1	1
Пасиви по договори с клиенти	-	1 100	1 100	1 100	1 100
Търговски и други задължения	127	52	30	119	83
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>3 085</b>	<b>3 290</b>	<b>1 131</b>	<b>1 220</b>	<b>1 184</b>

## Външни източници на ликвидност

През отчетния период Актив Пропъртис АДСИЦ емитира облигационен заем с номинална стойност 30 000 000 лева /тридесет милиона лева/ и сключи договор за банков кредит в размер на 640 000 лв /шестотин и четиридесет хиляди лева/.

## КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ НА ГРУПАТА

### Собствен капитал на Групата

Към 31 Декември 2022г. собственият капитал на Групата възлиза на 23 785 хил.лв. /31.12.2021г. – 23 909 хил.лв./.

Промяната спрямо 31.12.2021г. се дължи на отчетената към 31.12.2022г. печалба в размер на 2 024 хил.лв., както и разпределението на печалбата от 2021г. под формата на дивидент, брутен размер на дивидента 2 148 хил.лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
Основен капитал	19 728	19 728	19 728	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	414	414	414	414	414
Премийни и общи резерви	473	473	473	473	473
Натрупана печалба(загуба)	1 146	1 146	3 294	3 294	773
Текуща печалба(загуба)	2 024	(89)	(65)	(48)	2 521
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>23 785</b>	<b>21 672</b>	<b>23 844</b>	<b>23 861</b>	<b>23 909</b>

### Привлечен капитал



През отчетния период Актив Пропъртис АДСИЦ погаси част от главницата по инвестиционен кредит, изтеглен през 2021г. Погасени са 400 хил.лв.

През м.12.2022г. Дружеството сключи нов договор за банков кредит за дофинансиране покупката на недвижим имот с параметри:

- Размер: 640 000 лв. /шестотин и четиридест хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 09.2023г.
- Обезпечение: ипотeka на недвижим имот

## СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ

Към 31 Декември 2022г. структурата на активите в Групата е следната:

	31.12.2022	% дял	30.09.2022	% дял	30.06.2022	% дял	31.03.2022	% дял	31.12.2021	% дял
			хил.лв.		хил.лв.		хил.лв.		хил.лв.	
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>31 071</b>	<b>53.40%</b>	<b>26 332</b>	<b>99.51%</b>	<b>26 332</b>	<b>99.46%</b>	<b>26 333</b>	<b>98.14%</b>	<b>26 488</b>	<b>98.13%</b>
<i>Инвестиционни имоти</i>	29 825	51.25%	25 086	94.80%	25 086	94.75%	25 086	93.50%	25 241	93.51%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	1 242	2.13%	1 242	4.69%	1 242	4.69%	1 242	4.63%	1 242	4.60%
<i>Стопански инвентар</i>	-	-	-	-	-	-	1	0.00%	1	0.00%
<i>Нематериални активи</i>	4	0.01%	4	0.02%	4	0.02%	4	0.01%	4	0.01%
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>27 119</b>	<b>46.60%</b>	<b>130</b>	<b>0.49%</b>	<b>143</b>	<b>0.54%</b>	<b>498</b>	<b>1.86%</b>	<b>505</b>	<b>1.87%</b>
<i>Търговски и други вземания</i>	705	1.21%	60	0.23%	83	0.31%	294	1.10%	322	1.19%
<i>Парични средства</i>	164	0.28%	70	0.26%	60	0.23%	204	0.76%	183	0.68%
<i>Аванси за придобиване на инвестиции</i>	26 250	45.11%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>58 190</b>	<b>100.00%</b>	<b>26 462</b>	<b>100.00%</b>	<b>26 475</b>	<b>100.00%</b>	<b>26 831</b>	<b>100%</b>	<b>26 993</b>	<b>100%</b>

## РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА

	С натрупване Януари- Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари- Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
<b>Приходи</b>								
Приходи от продажби	235	60	175	58	117	59	58	58
Други приходи	2 699	2 571	128	0	128	-	128	128
<b>Общо приходи</b>	<b>2 934</b>	<b>2 631</b>	<b>303</b>	<b>58</b>	<b>245</b>	<b>59</b>	<b>186</b>	<b>186</b>
<b>Разходи</b>								
Разходи за материали	(3)	-	(3)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	(240)	(107)	(133)	(42)	(91)	(43)	(48)	(48)
Разходи за амортизации	(1)	-	(1)	-	(1)	(1)	-	-
Разходи за персонала	(99)	(25)	(74)	(31)	(43)	(22)	(21)	(21)
Други разходи	(298)	(298)	-	-	-	-	-	-
Отчетна стойност на продадени активи	(155)	-	(155)	-	(155)	-	(155)	(155)
Финансови разходи	(114)	(88)	(26)	(8)	(18)	(9)	(9)	(9)
<b>Общо разходи</b>	<b>(910)</b>	<b>(518)</b>	<b>(392)</b>	<b>(82)</b>	<b>(310)</b>	<b>(76)</b>	<b>(234)</b>	<b>(234)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>2 024</b>	<b>2 113</b>	<b>(89)</b>	<b>(24)</b>	<b>(65)</b>	<b>(17)</b>	<b>(48)</b>	<b>(48)</b>

Реализираните **приходи** за периода 01 Януари 2022г. – 31 Декември 2022г. са в размер на **2 934 хил.лв.**, като **7,40%** от тях са приходи от наеми, **0,61%** са приходи от услуги, **4,36%** са приходи от отчуждаване на недвижим имот и **87,63%** са приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Направените **разходи** за периода 01 Януари 2022г. – 31 Декември 2022г. възлизат на **910 хил.лв.**, като **26,37%**, разходите за външни услуги, подробни описани в приложението към междинния консолидиран отчет, **10,88%** са разходите за възнаграждения, **32,75%** са разходи за неустойки, **17,03%** са отчетна стойност на отчужден имот, **12,53%** са финансови разходи /лихви/ по банкови кредити и облигационен заем и **0,34%** са разходи за материали

## **РИСКОВЕ, НА КОИТО Е ИЗЛОЖЕНА ГРУПАТА**

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

### ***Общи рискове***

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

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Кредитен риск
- Политически риск

### ***Специфични рискове***

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

*Подробно основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са по-подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ) одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Април 2005 г.*

## **Информация за важни събития, настъпили след 31 Декември 2022г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

На 31.01.2023г. с решение на Съветът на директорите бе свикано Извънредно общо събрание на акционерите, чийто дневен ред беше взимане на решения относно придобиването на дялове и акции в специализирани дружества, предвид разпоредбите на чл.114, т.1 от ЗППЦК. Поради наложена принудителна административна мярка от Комисия по финансов надзор събранието на акционерите не бе свикано.

## **Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет към 31 Декември 2022г.**

На междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31 Декември 2022г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

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

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

*период*

През отчетния период не са извършвани подобен тип сделки.

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

Неприложимо

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

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

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

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

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

Гр.Пловдив, 28 Февруари 2023г.

Изп.директор: \_\_\_\_\_  
/Георги Налбантски/