

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ
за периода 01 Януари 2021г. – 31 Март 2021 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Актив Пропъртис“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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

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

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

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

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

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 1-ВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021г.

На 22 Януари 2021г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, на което се приемат следните съществени промени:

- **Избира се Нов Съвет на директорите с мандат от 5 години** в състав:
 - Цветан Димитров Григоров – Председател на СД
 - Георги Илиев Налбантски – Изпълнителен директор
 - Илия Йорданов Цветков – Заместник-председател на СД

Освобождават се Делян Пейчев Панев, Димитър Георгиев Русев и Стоян Стефанов Лилов като членове на Съвета на директорите;

- **Избират се нови членове на Одитния комитет с мандат от 3 години**, както следва:
 - Йорданка Миткова Флорева
 - Цветослав Славеев Бойков
 - Павел Иванов Павлов

Освобождават се Куман Константинов Червенков и Стефан Василев Владев като членове на Одитния комитет.

Протоколът от извънредното Общо събрание на акционерите от 22.01.2021г. е наличен на сата на дружеството www.aktivproperties.com, в раздел „Информация за инвеститорите“.

На 04.03.2021г. г-н Преслав Живков бе назначен за Директор за връзки с инвеститорите на Актив Пропъртис АДСИЦ, по заместване.

През месец Февруари 2021г. започнаха преговори за подновяване на договор за наем на недвижим имот в гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37. Подписването на договора за наем се очаква в следващото тримесечие на 2021г., като в периода на договаряне наемните вноски се заплащат своевременно.

ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 31.03.2021 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава инвестиционни имоти, активи в процес на изграждане и материални запаси на обща балансова стойност 22 372 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.03.2021 г. 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 Аплъйанс Компонентс” ЕООД

Срок на договора: март 2021 г. (в процес на подновяване)

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 строеж; Заповедна книга.

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

Предназначение: Продажба.

Проект №3



Описание: 13 незастроени терени (дворни места) в регулация, които попадат в местност “Парк Отдых и култура”, гр. Пловдив, в обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север”, с обща площ от 85 009 кв.м.

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

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

Предназначение: Проектиране и парцелиране с цел продажба

Проект №4



Описание: 7 имота, представляващи земеделска земя в местността "АЛЕПУ", в плана на земеразделянето на гр. Созопол, с обща площ от 48 557 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 м2. Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота (УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско Шосе, местност НПЗ „Изток-Къро“, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизградения хотел NOVOTEL. Проектът е одобрен на фаза Технически проект от Направление Архитектура и Градоустройство към Столична община и е дело на Архитектурно бюро „А и А Архитекти“ ООД, а 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 м2. 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 м2. 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 м²

Разгъната застроена площ (РЗП): 85 467 м²

РЗП надземно: 57 676 м²

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м²

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 м²

Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 м²

РЗП надземно: 2 884 м²

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м²

Проект №6



Описание: Общешитие “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 общешитие в общешитие 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: Проект „Панорама Житница“, находящ се в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв.2, по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: град София, общ. Столична, р-н „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. „Панорама Житница“ се състои от 116 апартамента с квадратури от 27 до 120 кв.м. Сградата разполага с 4 магазина, 3 шоурума, зъболекарски кабинет, фитнес, заведение за бързо хранене, супермаркет. Към сградата са предвидени 37 паркоместа, 26 от които подземни. Сградата е с Разрешение за ползване №СТ-05-189/06.02.2019г.

Предназначение: Продажба на самостоятелни обекти

РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 1-ВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021г.

Обобщени финансови данни

Представените по-долу таблици дават кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за периода 01 Януари 2021г. – 31 Март 2021г. с натрупване от началото на годината.

	31.03.2021г. Хил.лв.	31.12.2020г. Хил.лв.
АКТИВИ		
Нетекущи активи	20 647	20 648
Текущи активи	1 963	2 206
ОБЩО АКТИВИ	22 610	22 854
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Собствен капитал	21 385	21 413
Текущи пасиви	1 225	1 441
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 610	22 854

С натрупване Януари – Март 2021г.

	Хил.лв.
Приходи	52
Разходи	(80)
Печалба/(загуба) за периода	(28)

Финансова информация и показатели	31.03.2021	31.12.2020
Брой акции	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	9.76	9.77
Пазарна стойност на акция	8.3	9.5
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	0.49
Възвръщаемост за акция (EPS)	(0.01)	(0.06)
Цена/възвръщаемост (P/E)	(649.77)	(146.65)
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0.85	0.97
Дълг*/Активи	0.00%	0.00%
Дълг*/ Собствен капитал	0.00%	0.00%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-0.13%	-0.66%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-0.12%	-0.62%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

ЛИКВИДНОСТ

Ликвидността на Актив Пропъртис АДСИЦ през първото тримесечие на 2021г. покрива напълно задълженията на Дружеството.

Коефициенти	31.03.2021	31.12.2020
Обща ликвидност	1.60	1.53
Бърза ликвидност	0.19	0.33
Абсолютна ликвидност	0.14	0.28

Вътрешни източници на ликвидност

Източници на ликвидност	31.03.2021	31.12.2020
	Хил.лв.	Хил.лв.
ТЕКУЩИ АКТИВИ		
Материали	1 731	1 731
Търговски и други вземания	66	70
Предплатени разходи по договори за продажба	-	-
Парични средства	166	405
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	1 963	2 206

ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.03.2021	31.12.2020
	Хил.лв.	Хил.лв.
Задължения за дивиденти	20	45
Пасиви по договори с клиенти	1 100	1 100
Търговски и други задължения	105	296
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 225	1 441

Външни източници на ликвидност

През първото тримесечие на 2021г. Дружеството не ползва външни източници на ликвидност.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Собствен капитал

За първото тримесечие на 2021г. собственият капитал на дружеството възлиза на 21 385 хил.лв. /31.12.2020г. – 21 413 хил.лв./. Намалението спрямо 31.12.2021г. се дължи на отчетената през първото тримесечие загуба от 28 хил.лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.03.2021г.	31.12.2020г.
	Хил.лв.	Хил.лв.
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	423	423
Премийни и общи резерви	473	473
Натрупана печалба(загуба)	789	931
Текуща печалба(загуба)	(28)	(142)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	21 385	21 413

Привлечен капитал

През първото тримесечие на 2021г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е ползвало привлечен капитал.

СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ

През първото тримесечие на 2021г. не са настъпили съществени промени в структурата на активите на Дружеството, видно от таблицата.

Структура на активите	31.03.2021	% дял	31.12.2020	% дял
	хил.лв.		хил.лв.	
Нетекущи активи вкл.	20 647	91.32%	20 648	90.35%
<i>Инвестиционни имоти</i>	19 399	85.80%	19 399	84.88%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	1 242	5.49%	1 242	5.43%
<i>Стопански инвентар</i>	2	0.01%	3	0.01%
<i>Нематериални активи</i>	4	0.02%	4	0.02%
<i>Инвестиции в дъщерни предприятия</i>	0	0.00%	0	0.00%
Текущи активи вкл.	1 963	8.68%	2 206	9.65%
<i>Търговски и други вземания</i>	66	0.29%	70	0.31%
<i>Парични средства</i>	166	0.73%	405	1.77%
<i>Материални запаси</i>	1 731	7.66%	1 731	7.57%
ОБЩО АКТИВИ	22 610	100%	22 854	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

С натрупване Януари-Март 2021г.

	Хил.лв.
Приходи	
Приходи от продажби	52
Общо приходи	52

Разходи

Разходи за материали	(1)
Разходи за външни услуги	(63)
Разходи за амортизации	(1)
Разходи за персонала	(14)
Други разходи	(1)
Общо разходи	(80)

Печалба/(загуба) за периода	(28)
------------------------------------	---------------

Реализираните приходи приходи за периода 01 Януари 2021г. – 31 Март 2021г. са в размер на 52 хил.лв., като 100% от тях са от приходи от наеми.

Направените разходи към 31.03.2021г. възлизат на 80 хил.лв., като 78,75% от тях са раходи за външни услуги, подробно описани в приложението към междинния финансов отчет към 31 Март 2021г.

РИСКОВЕ, НА КОИТО Е ИЗЛОЖЕНО ДРУЖЕСТВОТО

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

Общи рискове

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

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Кредитен риск
- Политически риск

Специфични рискове

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

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

Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2021г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

През първото тримесечие на 2021 г. не са настъпили важни събития, които да оказват влияния върху резултатите във финансовия отчет за първо тримесечие на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет за първото тримесечие на 2021г.

На междинния финансов отчет на Дружеството за първото тримесечие на 2021г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

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

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

Неприложимо

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

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

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

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

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ одобри 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 и април 2016 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Гр.Пловдив, 29 Април 2021г.

Изп.директор:


/Георги Налбантски/