

ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО

ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Актив Пропъртис“ АД СИЦ ПРЕЗ 2021 Г.

със съдържание съгласно чл.39 от ЗСч, чл. 100н от ЗППЦК, чл. 10 и чл.20 от Наредба № 2 на КФН, чл. 31 от ЗДСИЦДС и чл. 247 от ТЗ

Дата 28.03.2022 г.

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

1.1 ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Правна рамка

„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.

Портфейл на дружеството

Към 31.12.2021 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава инвестиционни имоти, активи в процес на изграждане и материални запаси на обща балансова стойност 26 483 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2021 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 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 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 86 945 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 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

Разгърната 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

Разгърната застроена площ (РЗП): 6 143 м²

РЗП надземно: 2 884 м²

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м²

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 разгърнатата застроена площ от 7 473 кв.м. заедно със съответните 100% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Намерения: Преустройство на съществуващото 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.

1.2 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2021 г.

1.2.1 Преглед на дейността през 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 Дилиан 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 сайта 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 Май 2021г. се поднови договор за наем на недвижим имот в гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37, наемател „Ай Ти Дабълю Аплайанс Компонетс“ ЕООД.

На 24.06.2021г. в дружеството постъпи Заповед от Община Пловдив за отчуждаване на част от недвижим имот, находящ се в местност „Парк Отдих и култура“, гр.Пловдив. Предстои да бъдат отчуждени 3298 кв.м. площ, като за целта от Община Пловдив е определено парично обезщетение в размер на 127 600 лева без ДДС.

На 29.06.2021г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите, като протоколът от събранието е наличен на сайта на дружеството www.aktivproperties.com, в раздел „Информация за инвеститорите“.

На 26.11.2021г. Актив Пропъртис АДСИЦ продаде недвижими имоти – търговски площи в сграда Панорама-Житница в гр.София, ул.Житница № 21, продажна цена 4 199 243 лева без ДДС.

На 16.12.2021г. дружеството закупи 1936 кв.м. идеални части от поземлен имот, находящ се в гр.Пловдив, район Северен, местност Парк Отдих и култура, с които идеални части дружеството става изцяло собственик на този имот. Стойността на сделката е 132 524 лева без ДДС. Финансирането е от продажба на имоти.

На 22.12.2021г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключи договор за предоставяне на банков кредит с цел финансиране доплащане по покупка на Поземлен имот с идентификатор 10135.5071.57 ведно с построените в него 15 броя едноетажни сгради, находящ се в гр.Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия.

На 23.12.2021г. дружеството закупи от Поземлен имот ведно с построените в него 15 броя едноетажни сгради, находящ се в гр.Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия, стойността на сделката е 5 400 000 лева без ДДС.

1.2.2 Обобщени финансови данни

Годишният отчет за дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е самостоятелен и заедно с него е приет и Годишен отчет за дейността на дъщерното дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД. Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	<i>хил.лв.</i>		
	31.12.2021	31.12.2020	Изменение в %
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	25 241	19 399	30.11%
Активи в процес на изграждане	1 242	1 242	0.00%
Други активи	5	7	(28.57%)
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	26 488	20 648	28.28%
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Материални запаси	-	1 731	(100.00%)
Търговски и други вземания	322	70	360.00%
Парични средства	180	405	(55.56%)
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	502	2 206	(77.24%)
ОБЩО АКТИВИ	26 990	22 854	18.10%

**ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ****СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

Основен капитал	19728	19 728	0.00%
Преоценъчни резерви	414	423	(2.13%)
Премийни и общи резерви	473	473	0.00%
Натрупана печалба(загуба)	789	931	(15.25%)
Текуща печалба(загуба)	2 514	(142)	1870.42%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 918	21 413	11,70%

НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ

Задължения по обезпечен банков кредит	1900	-	100%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 900	-	100%

ТЕКУЩИ ПАСИВИ

Задължения за дивиденди	1	45	(97.78%)
Пасиви по договори с клиенти	1100	1 100	0.00%
Търговски и други задължения	71	296	(76.69%)
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 172	1 441	(18.81%)

ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	26 990	22 854	18.10%
---------------------------------------	---------------	---------------	---------------

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

	<i>хил. лв.</i>		
	2021	2020	Изменение в %
Приходи			
Приходи от продажби	4409	300	1369.67%
Други приходи	192	91	110.99%
Общо приходи	4 601	391	1076.73%
Разходи			
Разходи за материали	(2)	(6)	(66.67%)
Разходи за външни услуги	(259)	(282)	(8.16%)
Разходи за амортизации	(2)	(2)	0.00%
Разходи за персонала	(39)	(151)	(74.17%)
Разходи за обезценка	(52)	(16)	231.25%
Други разходи	(1)	-	100.00%
Отчетнат стойност на продадени материални запаси	(1 731)	(76)	2177.63%
Финансови разходи	(1)	-	100.00%
Общо разходи	(2 087)	(533)	291.56%
Печалба/(загуба) за периода	2 514	(142)	(1870.42%)

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

Структура на активите

	31.12.2021		31.12.2020	
	хил. лв.	% дял	хил. лв.	% дял
Нетекущи активи вкл.	26 488	98.14%	20 648	90.35%
<i>Инвестиционни имоти</i>	25 241	93.52%	19 399	84.88%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	1 242	4.60%	1242	5.43%
<i>Стопански инвентар</i>	1	0.00%	3	0.01%
<i>Нематериални активи</i>	4	0.01%	4	0.02%
Текущи активи вкл.	502	1.86%	2206	9.65%
<i>Търговски и други вземания</i>	322	1.19%	70	0.31%
<i>Парични средства</i>	180	0.67%	405	1.77%
<i>Материални запаси</i>	-	-	1731	7.57%
ОБЩО АКТИВИ	26 990	100.00%	22 854	100.00%

През 2021 г. са настъпили промени в структурата на активите на Дружеството, както следва:

- **Инвестиционни имоти**, които бележат ръст от 30,11% и представляват 93,52% от стойността на активите. Увеличението е в резултат на придобиване на Поземлен имот ведно с построените в него 15 броя едноетажни сгради, находящ се в гр. Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия. Инвестиционните имоти на Дружеството представляват 93,52% от активите;

- **Материални запаси**, които бележат спад от 100%, в резултата на извършена продажба на търговски площи в сграда Панорама Житница, гр. София, ул. Житинца № 21

Паричните средства на Дружеството към 31.12.2021 г. са рамер на 180 хил. лева и представляват 0,67% от стойността на активите.

Структурата на активите отразяват пълното инвестиране на собствените средства от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към края на 2021 г.

Капиталови ресурси

- **Собствен капитал**

Към 31.12.2021 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 23 918 хил. лева. Повишението с 11,70% спрямо 31.12.2020 г. се дължи на отчетената към 31.12.2021 г. печалба в размер на 2 514 хил. лева.

- **Привлечен капитал**

През 2021 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е ползвало следния привлечен капитал:

- Инвестиционен кредит от банкова институция за финансиране доплащането за покупка на Поземлен имот ведно с построените в него 15 броя едноетажни сгради, находящ се в гр. Варна, район Аспарухово, местно Арабтабия.

Параметрите на инвестиционния кредит са както следва:

- Размер: 1 900 000 лв. /едни милион и деветстотин хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 12.2031г.

Ликвидност

Коефициенти	31.12.2021	31.12.2020	Изменение в %
Обща ликвидност	0.43	1.53	(72.02%)
Бърза ликвидност	0.43	0.33	(29.94%)
Абсолютна ликвидност	0.15	0.28	(45.35%)

Ликвидността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2021г. позволява пълно покриване на задълженията на Дружеството.

Финансови показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2021	31.12.2020
Брой акции	2192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	10.91	9.77
Пазарна стойност на акция	8.5	9.5
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	1.15	(0.06)
Цена/възвръщаемост (P/E)	7.41	(146.65)
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0.78	0.97
Дълг*/Активи	7.04%	0.00%
Дълг*/ Собствен капитал	7.94%	0.00%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	10.51%	(0.66%)
Възвръщаемост/Активи (ROA)	9.31%	(0.62%)

/*Дълг=привлечени заемни средства/

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

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на този отчет. Към настоящия момент срещу Руската Федерация и свързани с нея определени физически и юридически лица са наложени различни ограничителни мерки. На този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от военния конфликт и последвалите санкции.

1.2.5 Вероятно бъдещо развитие на предприятието

През 2022 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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 дружеството дейност.

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

През 2021 г. Дружеството не е извършвало придобиване на собствени акции.

1.2.8 Наличието на клонове на предприятието

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е учредявало и регистрирало клонове през 2021 г. Дружеството, запазва в същия размер инвестицията си във вече съществуващото дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ с адрес на управление: Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, тел. 032/604 700
Адрес за кореспонденция: гр.Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, тел. 032/604 700

1.2.9 Използвани от предприятието финансови инструменти

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

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ използва през 2021 г. банково финансиране, 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 12, „Пасиви по договори с клиенти“ и точка 14 „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

Приходи	хил.лв.			
	2021	Относителен дял %	2020	Относителен дял %
Приходи от продажби	4 409	95.83%	300	76.73%
Други доходи	192	4.17%	91	23.27%
Общо приходи	4 601	100.00%	391	100.00%

Реализираните **приходи** за 2021г. са в размер на **4 601 хил.лв.**, като **4,56%** от тях са от наеми на недвижими имоти, **91,27%** са приходи от продажба на недвижими имоти – търговски площи в сграда Панорама Житница, гр.София, ул.Житница № 21 и **4,17%** са приходи от преоценка на недвижимите имоти към 31.12.2021г.

Разходи от дейността

Разходи	хил.лв.			
	2021	Относителен дял %	2020	Относителен дял %
Разходи за материали	(2)	0.10%	(6)	1.13%
Разходи за външни услуги	(259)	12.41%	(282)	52.91%
Разходи за амортизации	(2)	0.10%	(2)	0.38%
Разходи за персонала	(39)	1.87%	(151)	28.33%
Разходи за обезценка	(52)	2.49%	(16)	3.00%
Други разходи	(1)	0.05%	-	-
Отчетна стойност на продадени материални запаси	(1 731)	82.94%	(76)	14.26%
Финансови разходи	(1)	0.05%	-	-
Общо разходи	(2 087)	100.00%	(533)	100.00%

Направените **разходи** за 2021г. възлизат на **2 087 хил.лв.**, като **82,94%** от тях са отчетната стойност на продадените недвижими имоти – търговски площи в сграда Панорама Житница, гр.София, ул.Житница № 21, **12,41%** разходи за външни услуги, подробно описани в приложението към годишния финансов отчет към 31 Декември 2021г., **2,54 %** са разходи от обезценка на недвижимите имоти към 31.12.2021г., **1,87%** са разходи за възнаграждения и осигуровки.

Резултат от дейността

	хил.лв.		
	2021	2020	Изменение в %
Приходи	4 601	391	1076.73%
Разходи	(2 087)	(533)	291.56%
Печалба/(загуба) за периода	2 514	(142)	1870.42%

За 2021 г. Дружеството реализира печалба в размер на 2 514 хил. лева. Съгласно методиката, описана в чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и чл.247а от ТЗ, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ формира към 31.12.2021г. печалба подлежаща на разпределяне под формата на дивидент в размер на 2 375 хил. лева. Минимум 90% от тази печалба подлежи за разпределяне под формата на дивидент и изплащане до края на 2022 г. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ ще предложи конкретния процент за разпределяне на печалбата в Протокола за свикване на редовно годишно събрание на акционерите на Дружеството.

Ограничителни условия

Съгласно разпоредбите на чл. 30 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващите дружества), на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите на баланса на Дружеството.

	2021г.	2020г.
	хил.лв	хил.лв.
Възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващото дружество)	(71)	(102)
Възнаграждения и осигуровки	(39)	(149)
Наем офис	(3)	(18)
Консумативи офис	(1)	(4)
Възнаграждение одитор	(10)	(10)
Възнаграждение оценители	(4)	(3)
Такси КФН, ЦД, БФБ, маркетинг	(7)	(6)
Банка-депозитар	(1)	(1)
Общо разходи за управление	(136)	(295)
Стойност на актива на баланса	26 990	22 854
% на разходите спрямо актива на баланса	0.50 %	1,29 %

Разходите по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2021 г. възлизат на 0,50% от стойността на активите по баланса.

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**, са:

- Отчетна стойност на продадени обекти /недвижими имоти/ в сграда Панорама Житница, гр.София, ул.Житница № 21, формира 82,94 на сто от разходите за дейността;

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

- Купувачи на недвижими имоти в сграда Панорама Житница, гр.София, ул.Житница № 21, формиращи 91,27 на сто от приходите за продажби.

2.3 Информация за сключени съществени сделки

На 26.11.2021г. Актив Пропъртис АДСИЦ продаде недвижими имоти – търговски площи в сграда Панорама-Житница в гр.София, ул.Житница № 21, продажна цена 4 199 243 лева без ДДС.

На 16.12.2021г. дружеството закупи 1936 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № 56784.501.245, находящ се в гр.Пловдив, район Северен, местност Парк Отдых и култура, с които идеални части дружеството става изцяло собственик на този имот. Стойността на сделката е 132 524 лева без ДДС. Финансирането е от продажба на имоти.

На 22.12.2021г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключи договор за предоставяне на банков кредит, размер на кредита 1 900 000 лв. /един милион и деветстотин хиляди лева/, лихва - РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%, срок за погасяване 12.2031г. Целта на кредита е финансиране доплащане по покупка на недвижим имот в гр.Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия.

На 23.12.2021г. дружеството закупи от недвижим имот, находящ се в гр.Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия, стойността на сделката е 5 400 000 лева без ДДС.

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 във връзка §1 т.13 от допълнителните разпоредби на ЗППЦКС вързано лице с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и обслужващо дружество по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

През 2021г. на база сключен договор обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество, като Цената на услугата възлиза на 71 хил. лв. без ДДС.

През 2021 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 2021 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Дружеството и реализираните от него 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 2021 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Дружеството. Дружеството 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.

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

През 2021 г. Дружеството финансира своите проекти със собствени средства реализирани от търговска дейност и със банков кредит.

2.8 Информация относно сключенияте 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 2021г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за инвестиционен кредит от банкова институция със следните параметри:

- Размер: 1 900 000 лв. /едни милион и деветстотин хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 12.2031г.
- Обезпечение: ипотека на недвижим имот

Дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД през 2021 г. не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател

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 целеви

През 2021 г. в съответствие със законовите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както и неговото дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ 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.

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

През 2021 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 2021 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 2022 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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

С оглед икономическата обстановка в страната ръководството на дружеството не предвижда инвестиционни намерения в краткосрочен план.

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 2021 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

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“ АД СИЦ 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.

Общото Събрание на акционерите избра на 22 януари 2021 г. Одитен комитет. Изборът бе извършен в съответствие на изискванията на чл. 107, ал. 2 от ЗНФО. Дружеството прие правила за дейността Одитния комитет. Мандатът на Одитния комитет е 3 годишен, считан от датата на Общото събрание на акционерите от 22.01.2021 г.

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

На 22 Януари 2021г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, на което се избра **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 Дилиан Пейчев Панев, Димитър Георгиев Русев и Стоян Стефанов Лилов като членове на Съвета на директорите;

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, дължима 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.

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“ АДСИЦ не притежават, респективно, не са придобивали и прехвърляли акции на Дружеството през 2021г.

Уставът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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 31.12.2021г. Дружеството няма 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 31.12.2021 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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 31.12.2021 г., е както следва:

Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
физически лица	56	29 767	1,36%
юридически лица	35	2 162 244	98,64%
Общо:	94	2 192 011	100,00%

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга страна 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 31.12.2021 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са следните:

- **Велграф Асет Мениджмънт АД** чрез пряко акционерно участие, притежава **728657** броя акции, представляващи **33,24%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **7Q Financial Setvices Limited** чрез пряко акционерно участие, притежава **198694** броя акции, представляващи **9,06%** от капитала на „Актив Пропъртис“;
- **Павлекс - 97 ЕООД**, чрез пряко акционерно участие, притежава **168158** броя акции, представляващи **7,67%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **ПОК Съгласие АД**, чрез пряко акционерно участие, притежава **152872** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **УПФ „ЦКБ-Сила“**, чрез пряко акционерно участие, притежава **152820** броя акции, представляващи **6,97%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- **Капман Асет Мениджмънт АД**, чрез управляваните от него фондове, притежава непряко **109950** броя акции, представляващи **5,02%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:
- ДФ Капман Макс, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава **84000** броя акции, представляващи **3,83%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- ДФ Капман Капитал, управляван от Капман Асет Мениджмънт АД, притежава **25950** броя акции, представляващи **1,18%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

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“ АДСИЦ няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търговско предлагане. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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 2021 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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;

Относителният дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2021 г. възлиза на 6,51%.

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

През 2021г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е извършило продажба на недвижими имоти – търговски площи в сграда Панорама Житница, гр.София, стойност на сделката 4 199 хил.лв. Балансовата стойност на актива е 1 731 хил.лм., представляващи 6,41 на сто от стойността на активите на Дружеството.

През 2021г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е извършило покупка на недвижим имот – поземлен имот ведно с построените в него 15 броя едноетажни сгради, находящ се в гр.Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия, на стойност 5 400 хил.лв., представляващи 19,27 на сто от стойността на активите на Дружеството.

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 2021 г. 99,98% от активите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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 брунтните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл.5, ал.9 от ЗДСИЦДС

Към 31 Декември 2021г. 95,83% от брунтните приходи на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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).

4.5 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 2021 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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 2021 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е инвестирало 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 2021 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е инвестирал 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

Към 31 Декември 2021 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма инвестиция в специализирано дружество по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

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 2021 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД възлиза на 0,37% спрямо размера на активите на дружеството.

4.10 Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица

Към 31 Декември 2021 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е обезпечавал чужди задължения и не е предоставял заеми на трети лица.

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

Към 31 Декември 2021 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е емитирал ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

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 2021г. Актив Пропъртис АДСИЦ е сключило договор за банков инвестиционен кредит със следните параметри:

- Размер: 1 900 000 лв. /едни милион и деветстотин хиляди лева/
- Лихва: РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2%
- Погасяване: 12.2031г.
- Цел на кредита: финансиране доплащането за покупка на недвижим имот

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

Към 31 Декември 2021г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

4.14 Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

Към 31 Декември 2021г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството 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 2021 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 2021г. на членовете на Съвета на директорите са изплатени възнаграждения, чиято обща сума е 28 545,61 лева.

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

През 2021г. 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

Георги Илиев Налбантски – изпълнителен директор 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.

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.

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

През 2021 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.

Предвид икономическата ситуация в страната не се предвиждат инвестиционни намерения в краткосрочен план.

През 2022 г. Дружеството ще продължи своята политика на реструктуриране портфейла от активи, с цел финансиране дейността на дружеството.

6. 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/>.

Георги Налбантски,
изпълнителен директор