

ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

ПО ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на листваните ценни книжа:	30 000
---------------------------------	--------

Номинална стойност на 1 облигация:	1,000 (хиляда) лева
------------------------------------	---------------------

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за техническо листване, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

04 Юли 2023 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ	
	Адрес	гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2
	Телефон	+359 32 604700
	Ел. поща	office@aktivproperties.com
	Web	www.aktivproperties.com
	Лице за контакт	Теодора Якимова-Дренска
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД	
	Адрес	гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" № 7А
	Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402
	Ел. поща	office@ugmarket.com
	Web	https://ugmarket.com
	Лице за контакт	Васил Атанасов- Инвестиционен консултант на „Юг Маркет“ ЕАД 09.00 – 17.30 ч.

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (www.aktivproperties.com) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП "Юг Маркет" ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	6
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	8
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	10
1. РИСКОВИ ФАКТОРИ	13
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	13
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)	23
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	26
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	31
2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА	31
2.2. ДЕКЛАРАЦИИ	31
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	31
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА	32
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	33
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	34
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	34
4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА	34
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	35
5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ	35
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	40
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	40
7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	40
7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ	40
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	41
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	41
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ	41
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	43
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	43
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	43
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента	43
10.3. Договорености за промяна в контрола на Емитента	44

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА	44
11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	44
11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	52
11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	52
11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	53
11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	53
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	53
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	53
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	53
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	53
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	54
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	58
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС	58
15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	59
15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	59
15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	59
15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	61
15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	63
15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	63
15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	63
15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	64
15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	67
15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА	70
15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	71
15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА	73
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	73
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО	73
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	73
16.3. ЦЕНА	74
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	75
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ	75
17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	75
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	75

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС	75
17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	75
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	75
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	76
18.1. КОНСУЛТАНТИ.....	76
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	76
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА	76
19. ГАРАНЦИИ	76
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА	76
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	76
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ.....	78
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	94
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	94
20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	94
20.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ	94
20.2. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	96
20.3. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	96
20.4. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО..	97
20.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	97
20.6. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	121
20.7. ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС	122
20.8. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	125
20.9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	128
20.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА (СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА) ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ УЧАСТВА/ПРИТЕЖАВА	128
20.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	129
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ		
А.1 Наименование и ISIN на ценната книга		
Емитент на облигациите е "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ. Облигациите са с ISIN код BG2100019228. CFI код: DBVUFR. FISN код: AKTIVPROPARTIS/VARBD 20311207.		
А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента		
"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и лицензирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115869689, и с LEI код 894500700Q2U6T16B579. Данни за контакт: Адрес гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2; Телефон +359 32 604700; Ел. поща office@aktivproperties.com; Web www.aktivproperties.com; Лице за контакт Теодора Якимова-Дренска.		
А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник		
Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП "Юг Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А, телефон +359 32 625 401; Ел. поща office@ugmarket.com; Web www.ugmarket.com; Лице за контакт Васил Атанасов.		
А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта		
Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg ; e-mail: delovodstvo@fsc.bg		
А.5 Дата на потвърждение на проспекта		
Проспектът е потвърден от с Решение №-Е/..... г. на КФН.		
А.6 Предупреждения		
Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез преpraщане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разностите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.		
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА		
Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?		
"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и лицензирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115869689, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2. Дружеството е с LEI код 894500700Q2U6T16B579. Правно организационната форма на Емитента е дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).		
Основна дейност на Дружеството: Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.		
Към момента на изготвяне на настоящия проспект "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ има следните дъщерни дружества:		
Име на Дружеството	ЕИК	% на собственост
"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД	200199440	100%
Основни акционери и отношения на контрол		
Дружеството има шест лица, които притежават пряко над 5 на сто от капитала му. Те са описани по-долу:		

- Велграф Асет Мениджмънт АД чрез пряко акционерно участие, притежава 728657 броя акции, представляващи 33,24% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- 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;
- 7Q Financial Services Limited чрез пряко акционерно участие, притежава 150694 броя акции, представляващи 6,87% от капитала на „Актив Пропъртис“;
- „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 112795 броя акции, представляващи 5,14% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:
- Косвено акционерно участие чрез ДФ „Квест Вижън“, притежава 56570 броя акции, представляващи 2,58% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- Косвено акционерно участие чрез ДФ „Прайм Асет“, притежава 56225 броя акции, представляващи 2,56% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- „Капман Асетс Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 109950 броя акции, представляващи 5,01% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:
- Косвено акционерно участие чрез ДФ „Капман Макс“, притежава 84000 броя акции, представляващи 3,83% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- Косвено акционерно участие чрез ДФ „Капман Капитал“, притежава 25950 броя акции, представляващи 1,18% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

Към датата на изготвяне на този Проспект няма физическо или юридическо лице, което да упражнява контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

“АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

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

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор с диплома от ИДЕС№0771.

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2022	2021	31.3.2023	31.3.2022
Печалба преди данъци	1 961	2 521	3 025	(48)
Общ всеобхватен доход	1 961	2 512	3 025	(48)
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2022	2021	31.3.2023	
Общо активи	58 129	26 993	69 120	
Собствен капитал	23 722	23 909	26 747	
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс	34 243	2 901	42 202	

краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)				
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	8.78	0.43	10.03	
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	1.45	0.13	1.58	
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	18.05	2 522.00	10.03	
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2022	2021	31.3.2023	31.3.2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(1 541)	4 379	(8)	181
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(28 682)	(6 820)	(7 500)	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	30 204	1 856	7 515	(160)

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Емитента за 2021 и 2022 г., и неодитираните консолидирани финансови отчети на Емитента към 31.03.2022 г. и 31.03.2023 г.

Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.
2. Несистематични рискове – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове); рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. ISIN кодът е BG2100019228. CFI код: DBVUFR. FISN код: AKTIVPROPRTIS/VARBD 20311207.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в български лева. Номиналната стойност на една облигация е 1000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 30 000 000 лева. Броят на облигациите е 30 000. Срокът на емисията изтича 108 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 07 декември 2022 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора, трета и четвъртата година – гратисен период без погашения по главницата, а от петата до деветата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 3 000 000 (три милиона) лв.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на

акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповед. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Политика по отношение на дивидентите или изплащането

Облигационният заем е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания. Лихвеният процент по облигациите и е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4 % 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). Датите на лихвените плащания са: 07.06.2023, 07.12.2023, 07.06.2024, 07.12.2024, 07.06.2025, 07.12.2025, 07.06.2026, 07.12.2026, 07.06.2027, 07.12.2027, 07.06.2028, 07.12.2028, 07.06.2029, 07.12.2029, 07.06.2030, 07.12.2030, 07.06.2031, 07.12.2031. Датите на главничните плащания са: 07.06.2027, 07.12.2027, 07.06.2028, 07.12.2028, 07.06.2029, 07.12.2029, 07.06.2030, 07.12.2030, 07.06.2031, 07.12.2031. На 7.06.2023 г. дружеството трябваше да извърши лихвено плащане, което не беше направено в срок. Във връзка с планирани сделки и стартирани проекти, свързани с покупко-продажба на недвижими имоти, паричният поток не можеше да бъде изчислен с точност, което доведе до посочената забава. Не по-късно от края на месец август се очаква дружеството да плати дължимата лихва по облигационната емисия, като съответно заплати и начислена лихва за забава. Въпреки посочената забава дружеството не изпитва финансови затруднения и е в състояние да обслужва плащанията по своите задължения, включително и облигационната емисия.

В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Кредитен риск ➤ Лихвен риск ➤ Липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации ➤ Риск при реинвестиране ➤ Риск от предплащане | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа ➤ Спиране на търговията с облигациите по инициатива на емитента, надзорния орган или регулирания пазар ➤ Риск от невъзможност за обслужване на облигационния заем ➤ Риск от неплащане на главница и лихви ➤ Инфлационен риск ➤ Риск от неплащане на застрахователно обещание от страна на гаранта |
|--|--|

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа ➤ Валутен риск ➤ Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Риск от промяна в обезпечението на облигациите 	
В.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?		
<p>За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 30 000 000 лв., включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ е сключил със ЗАД „Армеец“ АД и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът е планирал да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, като към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите е предприел действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотечи върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотечи върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от края на м.септември 2023 г.</p> <p>"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.</p> <p>Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2021 г. и 2022 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.</p> <p>Съгласно отчета на дружеството общият размер на изплатените от ЗАД „Армеец“ обезщетения през 2021 г. е 93 190 654 лв. (95 424 897 лв. през 2020 г.), а съгласно отчета към края на 2022 г. изплатените обезщетения са в общ размер на 96 097 372 лв.. Реализираната от компанията брутна и нетна квота на щетимост през 2021 г. са благоприятни на нива съответно 26.4% (43.9% през 2020 г.) и 32.1 % (46.1 % през 2020 г.). Съгласно отчета към края на 2022 г. тези показатели са 41.2%, съответно 39.9%. Брутният и нетният технически резултат за 2021 година са съответно 70 057 077 лв. (37 103 520 лв. през 2020 г.) и 37 513 185 лв. (16 416 553 лв. през 2020 г.). Съгласно отчета към края на 2022 г. тези показатели са 37 835 хил. лв., съответно 25 498 хил. лв.</p> <p>Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:</p> <p>Застрахователен риск: По данни от КФН през последните години застрахователния пазар расте. През 2020 г. общия размер на активите на застрахователните и презастрахователните предприятия, оценени в съответствие с член 75 от Директива 2009/138/ЕО е 9 051 млн. лв., а през следваща 2021 г. расте до 10 159 млн. лв. Застрахователният сектор не бе пряко засегнат от пандемията от COVID-19. През 2022 г. застрахователния сектор продължава да расте. Към 30.10.2022 г. брутно реализирания премиен приход в общото застраховане достига 2 424 млн. лв. като отчита ръст от 10.6% спрямо съответния период на 2021 г. Изплатените обезщетения в общото застраховане са на стойност 959 млн. лв., като при тях отчетения ръст е в рамките на 8.9%. В условията на галопираща инфлация основният застрахователен риск е този събраните застрахователни премии да не са достатъчни за дружества, за изплащането на обезщетения по сключените полици. От посочените по-горе статистически данни можем да заключим, че към момента местните компании успяват да се справят с него.</p> <p>Пазарен риск: Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в О тчета за всеобхватния доход. Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. За периода от създаване на дружеството до края на последната пълна финансова година, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.</p> <p>Другите по-съществени рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа са: Валутен риск; Лихвен риск; Инфлационен риск; Ценови риск; Кредитен риск; Ликвиден риск</p>		
<h2 style="margin: 0;">РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ</h2>		
<h3 style="margin: 0;">Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?</h3>		
<p>Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ.</p>		

Г.2 Защо е съставен този проспек?

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Въпреки изтичането на посочения срок, няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ на притежаваните от тях облигации.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 30 000 облигации от първоначално предложените 30 000 облигации. 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.

Решенията за инвестиции в конкретните дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС са взети след внимателно проучване на финансовото им състояние, анализ на дейността, перспективите и възможните рискове пред компанията от страна на СД на Емитента. Мениджмънтът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ разполага с необходимия опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение за придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС или за придобиване на недвижими имоти, отговаря на интересите на дружеството и акционерите му.

Дружеството е изразходвало(с изключение на част от средствата по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК, които предстои да бъдат изразходвани) средствата от набрания облигационен заем в размер на 30 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 02.12.2022 г. за издаването му:

- Неустойка по прекратен предварителен договор за покупко-продажба на имот от 16.12.2020 г. с допълнителни споразумения от 30.08.2021 г., 28.02.2022 г. и 07.12.2022 г. Заплатената неустойка по прекратен предварителен договор за покупко-продажба на имот е в размер на 300 000 лв.

- Възстановен аванс по допълнително споразумение за прекратяване на предварителен договор за покупко-продажба на имот от 16.12.2020 г. с допълнителни споразумения от 30.08.2021 г., 28.02.2022 г. и 07.12.2022

Продажната цена на имотите е сума в общ размер на 2 483 700 лв. без включен ДДС или 2 980 440 лв. с включен ДДС, като купувачът е заплатил авансово на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сума в общ размер на 1 320 000 лв. с ДДС. Причината за прекратяване на договора е промяна на инвестиционните намерения на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, относно структурата на инвестиционният си портфейл, като ръководството на Дружеството прецени, че предвид развитието на пазара на недвижими имоти в последните две години, прекратяването на договора, при неустойка в договорения размер и възстановяване на купувача на получения аванс, е в интерес на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и акционерите му. Възстановеният аванс по допълнително споразумение за прекратяване на предварителен договор за покупко-продажба на имот е в размер на 1 100 000 лв.

- Аванс по предварителен договор за покупка на дружествени дялове от 07.12.2022 г. на 100% от капитала на дружеството „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД. Продавач е „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, а покупната цена е в размер на 10 800 000 лв. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента. На проведено на 28.04.2023 г. извънредно ОСА на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ овласти Съвета на директорите и законният представител на Дружеството да сключат договор за покупко-продажба на дружествените дялове, при цени и условия съгласно изготвения Мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и при спазване на изискванията ЗДСИЦДС.

Заплатеният аванс по предварителен договор за покупка на дружествени дялове е в размер на 10 800 000 лв.

Окончателният договор за покупко-продажба на дружествените дялове беше сключен на 15.05.2023 г., с което „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби 100% от капитала на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД.

- Аванс по предварителен договор за покупка на акции от 06.12.2022 г. на 100% от капитала на дружеството „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД. Продавач е „Алтерон“ АДСИЦ, а покупната цена е в размер на 13 500 000 лв. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента. Заплатеният аванс по предварителен договор за покупка на дружествени дялове е в размер на 13 500 000 лв. В изпълнение на наложена с Решение № 111-ДСИЦ/30.01.2023 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ принудителна административна мярка (ПАМ), ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е включило в ИОСА, проведено на 24.04.2023г., вземането на такова решение и е предприело действия за одобряване на промени в устава, които да осигурят възможност в бъдеще за увеличаване на капитала на дружеството чрез решение на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към настоящия момент не е вземал решения за конкретно увеличение на капитала и не е определял неговата цел и срокове за осъществяването му, но намерения на ръководството са това да се случи до края на календарната година. За да се реализира увеличаване на капитала са направени изменения в устава на дружеството, същият е одобрен от КФН и приет на Общото събрание на акционерите, проведено на 28.06.2023г. Предстои вписване на промените в Търговския регистър, след което незабавно ще се пристъпи към процедура по увеличаване капитала на дружеството, което ще даде възможност за финализиране на сделката. В тази връзка между дружествата „Алтерон“ АДСИЦ и „Актив пропъртис“ АДСИЦ е сключен на 29.06.2023г. анекс във връзка с предварителния договор, с който срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 29.03.2024г. Двете дружества са се обединили, че сделката е в техен интерес и следва да бъде успешно завършена, като след промените в устава на „Актив пропъртис“ АДСИЦ това ще може да бъде осъществено. В случай на неизпълнение предварителния договор предвижда да бъде платена неустойка от неизправната страна в размер на 1 /един/ % от пазарната цена. С допълнителното споразумение е уговорено между страните тази неустойка да се дължи към срока по него - 29.03.2024г., в случай че сделката не бъде реализирана в този период.

Ръководството на „Актив пропъртис“ счита, че сделката ще бъде от полза за дружеството и следва да бъде реализирана, след като се увеличи капитала му и в съответствие със законовите изисквания. Целите на облигационната емисия не са се променили, поради което не се налага свикване на Общо събрание на облигационерите.

- Аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 06.12.2022 г. Покупната цена е 2 100 000 лв. без включен ДДС/2 520 000 лв. с включен ДДС/.

Заплатеният аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижимият имот е в размер на 2 100 000 лв. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е придобил недвижимият имот на 21.12.2022 г.

- Аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.12.2022 г.

Покупната цена е 2 200 000 лв. без включен ДДС, а заплатеният аванс по предварителен договор за покупко-продажба е в размер на 1 950 000 лв.. С допълнително споразумение от 03.01.2023 г. договорът е прекратен по инициатива на продавача, като съгласно споразумението в срок до 02.06.2023 г. на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е трябвало да бъде възстановен целият аванс в размер на 1 950 000 лв., както и неустойка в размер на 5% от платения аванс(1 950 000 лв.), равняваща се на 97 500 лв.Към момента е подписан анекс във връзка с дължимата сума със срок 31.12.2023г.,като е уговорена допълнителна неустойка за забавата в размер на 5% от платения аванс.

- Покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар. - 250 000 лв

При емитирането на корпоративните облигации на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД*	270.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД*	1 813.20
Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект*	24 000.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200
Такса потвърждаване проспект в КФН*	10 000
Общо	37 283.20

* Разходи, които към датата на проспекта за заплатени от Емитента

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 283.20 лв. или 1.243 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 30 млн. лв. представляват 0.12 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 29 962 716.80 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

1.РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му

1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Световната икономика и икономиката на ЕС имаха сравнително силен растеж през първото полугодие на 2022 година, но високата степен на несигурност, значителното повишение на цените на енергийните суровини и проблемите с веригите за доставка се очаква да охладят икономическата активност началото на 2023 година. Стартиралият процес на повишение на лихвените проценти от водещите централни банки, в отговор на исторически високите инфлационни равнища, се очаква допълнително да ограничи икономическия растеж в света и особено в еврозоната през 2023 година.

На 19 Октомври 2022 г. Националният статистически институт публикува ревизирани редове от данни по Националните сметки. Според тях най-значителната промяна в отчетните числа се отнася за 2021 година, като номиналната стойност на БВП е по-висока с 6.3 млрд. лв., а реалният растеж на БВП е ревизиран от 4.2 на 7.6%. През първото полугодие на 2022 година БВП на България се е увеличил с 4.1% по постоянни цени. През второто полугодие се прогнозира растежът да се забави и за цялата година да бъде 2.9%. Влошеното външно търсене ще ограничи нарастването на износа през 2023 година, а растежът на БВП ще се забави до 1.6%.

В сравнение с пролетната прогноза, ръстът в заетостта за 2022 година е съществено намален до 0.9%, поради значително по-малкия брой украински бежанци, които се интегрираха към българския трудов пазар. През 2023 година се прогнозира заетостта да продължи да нараства, но с по-нисък темп от 0.4%, което ще бъде следствие на забавянето на икономическия растеж. Коефициентът на безработица за 2022 година се очаква да бъде 4.6%, а през периода 2023-2025 година да следва тенденция на намаление и да достигне до 4.2%.

Прогнозни макроикономически показатели

Основни макроикономически показатели	Отчетени данни		Прогноза			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Международна среда						
Световна икономика [реален растеж, %]	-3.00	6.00	3.20	2.70	3.20	3.40
Европейска икономика - ЕС [%]	-5.60	5.40	3.20	0.70	2.10	2.20
Валутен курс [щ.д./евро]	1.14	1.18	1.04	0.98	0.98	0.98
Цена на петрол "Брент" [щ.д./барел]	42.30	70.40	100.70	83.60	76.60	72.70
Цена на неенергийни суровини [в щ.д., %]	3.30	32.70	8.30	-14.20	-2.00	-1.00
EURIBOR 3м. [%]	-0.40	-0.50	-0.20	0.80	1.10	1.00
България						
БВП [млн. лв.]	120,553	139,012	161,721	173,826	186,001	197,715
БВП [реален растеж, %]	-4.00	7.60	2.90	1.60	3.40	3.30
Потребление	1.40	6.70	3.80	2.70	3.00	3.00
Бруто образуване на основен капитал	0.60	-8.30	-3.60	4.90	9.50	6.10
Износ на стоки и услуги	-10.40	11.00	5.40	1.50	4.80	4.90
Внос на стоки и услуги	-4.30	10.90	7.60	3.40	5.50	5.10

Заб.: При изготвяне на прогнозата са използвани статистически данни, публикувани до 10.10.2022 г. с изключение на данните за БВП, публикувани към 19.10.2022 г. Източници МФ и БНБ.

С оглед високата несигурност в глобален план съществуват редица рискове пред макроикономическата прогноза. Ясен пример за това е отчетената годишна инфлация в България за декември 2022 година

спрямо декември 2021 година с 16,9 на сто. Ръстът на тези стойности надмина всички прогнози на финансови институции за посочения период. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 година спрямо периода януари - декември 2021 година е 15,3 на сто. Трябва да се отбележи, че разгледана по месеци инфлация показва темп на намаление.

Геополитическата ситуация около войната в Украйна остава силно нестабилна, с възможни значителни отрицателни ефекти за икономиката на ЕС и на България.

Съществен риск представлява евентуално допълнително ограничаване на вноса на енергийни суровини от Руската федерация в ЕС и България, и невъзможност за бърза замяна с доставки от други страни. Това би дало отражение с по-ускорено нарастване на цените на енергоносителите и електроенергията и нарушения в производствените процеси както в страната, така и в основни търговски партньори, съответно очакван по-съществен отрицателен ефект върху производството и износа на стоки от България.

Рисковете по отношение на прогнозата за инфлацията са най-вече във възходяща посока и се свързват главно с очакваната динамика на цените на международно търгуваните суровини и свързаните с тях вторични ефекти. С оглед високата несигурност в глобален план съществуват редица рискове пред макроикономическата прогноза.

В отговор на покачващата се инфлация водещите централни банки предприеха действия по затягане на паричната политика. По-ускореното нарастване на лихвените проценти може да повиши съществено разходите за обслужване на задълженията, както на частния сектор, така и на някои страни (вкл. членки на ЕС). Увеличените разходи за обслужване на дълга биха ограничили възможностите за подкрепа чрез бюджетни средства за уязвимите групи от населението, малкия и среден бизнес. В условията на висока инфлация и несигурност това допълнително би ограничило съвкупното търсене. В случай, че повишението на лихвените проценти не доведе до понижение на инфлацията до желаните нива, това може да формира представата, че централните банки не могат да се справят с покачването на цените и би формирало самоподхранващи се очаквания за задържане на инфлацията над официално обявените цели в средносрочен период. Съответно, това би се отразило в съществено отклонение от очакваната динамика за икономическия растеж и цените в глобален план.

Пред прогнозите съществуват и рискове в положителна посока. Темповете на растеж в ЕС и еврозоната през първото полугодие надминаха предварителните очаквания и, ако тази тенденция продължи, е възможно да се реализира по-висок растеж на износа. Възможно е очакваното забавяне на растежа в основни търговски партньори да не се отрази толкова съществено в понижението на външното търсене, и съответно отрицателните ефекти върху износа да са по-ограничени от представените в прогнозата. Същевременно, успокояване на геополитическата ситуация би намалило натиска върху инфлацията, което ще окаже положителен ефект върху покупателната способност.

Основни рискове през 2023 година са възможно отлагане на изпълнението на инвестиционни проекти, финансирани с национални средства, по-бавен от заложените в прогнозата темп на усвояване на средствата по европейските програми, както и забавено изпълнение на инвестиционните проекти от Националния план за възстановяване и устойчивост спрямо заложените очаквания на експертите от БНБ. Друг основен риск е свързан с реализиране на по-висока инфлация спрямо базисния сценарий, което би

оказало допълнителен негативен ефект върху прогнозираните реални доходи на домакинствата и би влошило в по-голяма степен нагласите на икономическите агенти. Това би довело до по-ниска оценка спрямо базисния сценарий за размера на частното потребление и инвестиции.

Прогнози на Европейската комисия

Европейската комисия (ЕК) повиши прогнозата си за растежа на БВП на България за 2022 година от 2,8 % на 3,1 %. В същото време очакванията за 2023 г. бяха понижени от 2,3 % на 1,1 %. За 2024 г. ЕК очаква ускорение на растежа на БВП до 2,4 %. Според техните анализатори повишението на цените и на лихвените проценти ще потисне растежа на потреблението на домакинствата през втората половина на 2022 и през 2023 година. В същото време се очаква стабилно нарастване на инвестициите през 2023 и 2024 година, подкрепено от европейските фондове и средствата по Националния план за възстановяване и устойчивост. Растежът на износа ще се забави значително през 2023 година и ще се ускори през 2024 година в синхрон с външното търсене. Очаква се забавянето както на вътрешното, така и на външното търсене да потисне решенията за наемане на труд и да ограничи по-нататъшното бързо увеличение на трудовите възнаграждения. Номиналният растеж на компенсацията на един нает се очаква да се забави от 15,4 % през 2022 година до 9 % през 2023 година и до 6,7 % през 2024 година. Очакванията на ЕК са средногодишната инфлация според Хармонизирани индекси на потребителските цени (ХИПЦ) постепенно да се понижи до 7,4 % през 2023 година и до 3,2 % през 2024 година. Инфлацията при енергийните стоки ще се забави съществено, като се очакванията са те да имат отрицателен принос през втората половина на 2023 година, както и през 2024 година. Поскъпването при храните също ще се свие, но ще оказва влияние върху ценовите процеси в общественото хранене. Дефицитът на сектор „Държавно управление“ се прогнозира да се забави до 3,4 % от БВП през 2022 година. Мерките за смекчаване въздействието на високите енергийни цени се очаква да имат нетен бюджет ефект от 2 % от БВП през 2022 година, като те частично са финансирани чрез облагане на извънредните приходи на предприятията от енергийния сектор и фонд „Сигурност на електроенергийната система“. Подобни мерки се очаква да бъдат продължени и през 2023 година.

Прогнози на Министерството на финансите (МФ)

Есенните прогнози на МФ предвиждат забавяне ръста на БВП през втората половина на 2022 година като е заложено за цялата година да достигне 2.9%. Растежът на потреблението на домакинствата ще бъде ограничен от продължаващото нарастване на цените и повишената несигурност. В резултат реалният растеж на частното потребление за годината ще бъде 2.5%, при 3.8% за първото полугодие. Очакванията за растежа на БВП през 2023 година са понижени спрямо пролетната прогноза. Нарастването на БВП ще се забави до 1.6%. По-слабият растеж в страни, които са важни търговски партньори на България, ще доведе до забавяне на външното търсене и респективно на растежа на износа спрямо 2022 година. За 2024-2025 година се очаква растеж на БВП в рамките на 3.4-3.3%. Допълнително се очаква публичните инвестиции да подкрепят растежа на икономиката. Предвижданото възстановяване на потреблението в търговските партньори на България ще ускори нарастването на износа, което ще намали отрицателния принос на нетния износ към икономическия растеж.

През 2022 година Министерството на финансите очаква номиналният растеж на компенсацията на един нает да е оценен на 15%. Нарастването на заплатите в частния сектор ще има водещо влияние за икономиката, в съответствие с отчетените резултати през първото полугодие на 2022 година. През 2023

година номиналният растеж на компенсацията на един нает се очаква да бъде по-нисък спрямо предходната година, в резултат от очакваното отслабване на инфлационните процеси, и ограничаването на икономическата активност в страната, както и планираното по-слабо увеличение на разходите за труд в публичния сектор. Така през 2023 година нарастването на номиналните заплати ще се забави до 9.9%, но ще остане силно в исторически план. Предвижда се частично възстановяване на ръста на реалната компенсация на един нает, но едва през 2024-2025 година динамиката на реалните доходи от труд да се доближи до темповете, наблюдавани в периода преди 2021 година. В номинално изражение, растежът на компенсацията на един нает е оценен на 8.7% през 2024 година и 7.5% през 2025 година.

Забавянето на икономическата активност през втората половина на 2022 и 2023 година отразява основно по-ниския принос на производителността на труда. Реалният растеж на показателя общо в икономиката е оценен средно на 2.1% през 2022-2025 година, като по-съществено нарастване, близко до средните темпове в исторически план, може да се очаква през последните две години на прогнозния период. В края на прогнозния период се очаква номиналните разходи за труд на единица продукция значително да забавят темпа си на растеж до около 4.5%, а реалните разходи за труд на единица продукция да се повишават приблизително с 1.5% средногодишно.

Очакванията на екипа на МФ през следващите години са инфлацията да продължи да се забавя най-вече във връзка с прогнозираната низходяща динамика в международните цени на суровините и изчерпването на наблюдаваните вторични ефекти. Прогнозите са средногодишното повишение на ХИПЦ през 2023 година да бъде 6.4%, а инфлацията в края на периода да се забави до 3.8%. В съответствие с котировките на фючърсите, международната цена на петрола тип „Брент“ се очаква да се понижи с малко над 13% в края на 2023 година, което да доведе до поевтиняване на транспортните горива за съответния период. Във връзка с това, енергийните стоки биха имали отрицателен принос за формиране на инфлацията в края на годината. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ както поради споменатите косвени ефекти, така и поради нарастването на разходите за труд в икономиката.

През 2024 и 2025 година отрицателният принос на енергийните стоки към инфлацията ще се запази, поради очакваната низходяща динамика на международните цени. Вследствие на това прогнозата за инфлацията е в края на годината да продължи да се забавя, достигайки 2.6% и 2.2%. До края на прогнозния период приносът на базисните компоненти на ХИПЦ ще остане водещ за формиране на инфлацията в страната, но ще се забавя. Средногодишният темп на инфлация ще бъде 3.2% през 2024 година и 2.4% през 2025 година.

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе нова пандемия на някой нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ✓ риск от политическа дестабилизация,
- ✓ промени в управлението,
- ✓ законодателната политика,
- ✓ икономическата политика,
- ✓ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, от парламентарната криза и честите избори, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

България е член на НАТО от 29 март 2004 година, а от 1 януари 2007 година е член на Европейския Съюз (ЕС). Интеграцията на страната към европейските структури все още не е приключила. Предстои включването на държавата към страните членки на Шенген и Евроразона. Няма категорична яснота кога ще завършат за успешното тези процеси, при зачитане в пълнота на националния интерес на България, както и какви предизвикателства ще отправят те пред стопанските субекти, които извършват дейност в страната. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01 януари 2007 година и евентуалното присъединяване към Европейски валутен съюз („ЕВС“), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата бъдеща политика.

Към момента политическата обстановка в България е по-скоро нестабилна, пораждаща несигурност и възможност за формиране на фактори, които да усилят общественото и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка негативна промяна в политическите и икономическите условия, а от там и до съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата.

В този труден момент за държавата, произтичащ основно, но не само от политическата нестабилност предприятията продължават да работят без приет бюджет за 2023 година. До приемането на Закона за бюджета за 2023 година, разходите ще следват тяхното месечно изпълнение от предходната година. В този контекст се прогнозира бюджетният дефицит през 2023 година да спадне до 2,8 % от БВП и до 2,5 % през 2024 година. Държавният дълг на България се очаква да спадне до 22,5% от БВП през 2022 година, а в следващите години да нарасне като достигне до 25,6 % през 2024 година.

Военен конфликт на територията на Република Украйна

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване на основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика

през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. В следствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми свързани със събираемостта на вземанията. Нарушените вериги на доставки в следствие на глобалната пандемия COVID-19 бяха усилени негативно от конфликта. Въведените финансови санкции на Русия предизвикаха затруднения в много сектори на икономиката. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. Не трябва да се изключва и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този проспект Емитентът няма директни експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи пряк ефект върху дейността си. Независимо от това горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността на Групата, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, както поради общото нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По последни данни на НСИ към трето тримесечие на 2022 година безработни в България са 122,5 хил. души или 3,7%. Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 6.2%, 5.2% и 4.2% в края на 2017 г., 2018 г. и 2019 година съответно. Тази тенденция се обръща временно след въвеждането на ограничителните мерки свързани с COVID-19 (SARS-CoV-2).

Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициентът на заетост се понижи до 51.4%. Впоследствие се отчита плавно, но ясно намаление и връщане към основния тренд за спад на равнището на регистрираната безработицата: 6.1% за м. април, 5.7% за м. май, 5.2% за м. юни, 5.0% за м. юли и 4.9% за м. август, 4.7% за м. септември и октомври, 4.8% за м. ноември .

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, включително пандемията от COVID-19, би се отразил негативно на дейността на Групата, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти в следствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Групата и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Групата, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Кредитният рейтинг на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

- Standard & Poor's – Дългосрочен BBB със стабилна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (25.11.2022 г.);
- Moody's – Дългосрочен Baa1 със стабилна перспектива, в чуждестранна и местна валута (09.10.2020 г.);
- Fitch Ratings – дългосрочен BBB с положителна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (18.11.2022 г.).

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация. Последното повишение бе със 50 базисни пункта (0,50 процентни пункта през декември 2022 година, така лихвата по операциите за рефинансиране нараства до 2,5 на сто. Лихвеният процент по депозитите става 2 на сто, а ставката по пределното кредитно улеснение достига 2,75 на сто.

Повишаването на лихвените нива не е благоприятно за предприятията от Групата. Покачването цената на кредитите води до увеличение на разходите за лихви и значително би намалило финансовия резултат на цялата група.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

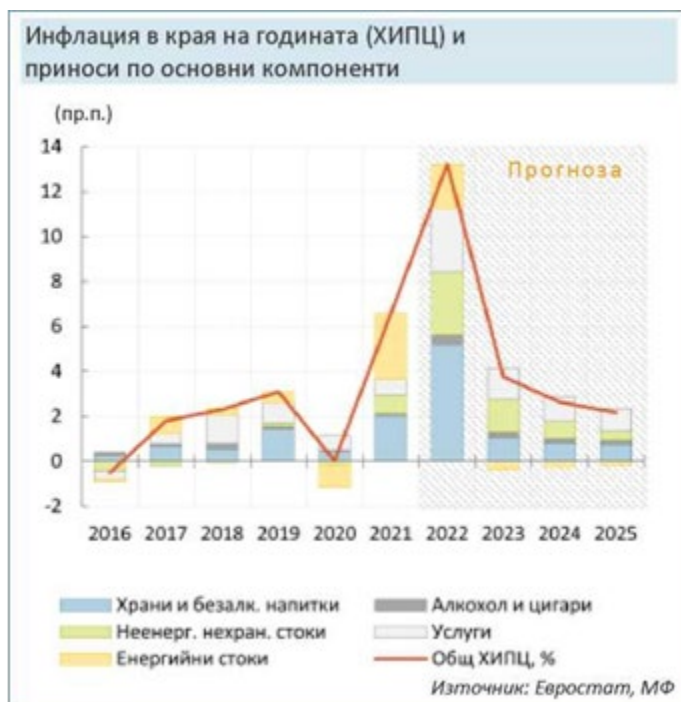
Инфлацията, според Хармонизирани индекси на потребителските цени ХИПЦ, се забавя от четвъртото тримесечие на годината и в края на 2022 година се очаква да достигне до 14,3% (декември 2022 година спрямо декември 2021 година), поради динамиката на международните цени на суровините, но също така и от ефектите на по-високата база през 2021 година. През следващите години инфлацията ще

продължи да се забавя от низходящата динамика в международните цени на суровините и изчерпването на вторичните ефекти. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ, който в края на 2023 година се прогнозира да се забави до 3.8%, а средногодишната инфлация - до 6.4% на годишна база, във връзка с вторичните ефекти от поскъпването най-вече на енергийните суровини.

Влиянието на компонентите на базисната инфлация също ще се засилва както по линия на косвените ефекти от по-високите цени на енергоресурсите, така и поради отражението на по-високите разходи за труд в икономиката. Инфлацията при услугите се очаква да се ускори до 10.4% на годишна база през декември, а тази при неенергийните промишлени стоки - до 9.1%. Средногодишната инфлация се очаква да бъде 12.7% за 2022 година.

През следващите години инфлацията ще продължи да се забавя най-вече във връзка с очакваната низходяща динамика в международните цени на суровините и изчерпването на наблюдаваните вторични ефекти. Очакванията са средногодишното повишение на ХИПЦ през 2023 година да бъде 6.4%, а инфлацията в края на периода да се забави до 3.8%. В съответствие с котировките на фючърсите, международната цена на петрола тип „Брент“ се очаква да се понижи с малко над 13% в края на 2023 година, което ще доведе до поевтиняване на транспортните горива за съответния период. Във връзка с това, енергийните стоки ще имат отрицателен принос за формиране на инфлацията в края на годината. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ както поради споменатите косвени ефекти, така и поради нарастването на разходите за труд в икономиката.

През 2024 и 2025 година отрицателният принос на енергийните стоки към инфлацията ще се запази, поради очакваната низходяща динамика на международните цени. Вследствие на това инфлацията в края на годината се очаква да продължи да се забавя, съответно до 2.6% и 2.2%. До края на прогнозния период приносът на базисните компоненти на ХИПЦ ще остане водещ.



<https://www.minfin.bg/bg/866>

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава)

реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 година, както и други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на

въглерода. Докато операциите на Емитента понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, те са косвено изложени на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използват.

1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние.

Секторни рискове

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, съгласно неговия устав е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Оперативните и финансовите резултати на Емитента и дъщерното му дружество, са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който оперират. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата на основните дейности, определящи приходната част на Групата. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти, опериращи в тези сектори и са резултат от външни за Групата фактори, върху които тя не може да оказва влияние. Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрита от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Въпреки това, ръководството отчита риск от спад в икономическите показатели в страната, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. Всички приходи на дружеството се дължат на подписани търговски договори за отдаване на инвестиционни имоти под наем. Ръководството счита, че няма концентрация на кредитен риск. Ръководството на дружеството сключва договори с клиенти, обикновено за период по - дълъг от една финансова година и признава загуби от обезценка за тези клиенти. При наблюдението на кредитния риск клиентите се групират по кредитните си характеристики, включително и дали те са физическо или юридическо лице, времеви профил, падеж и съществуване на предишни финансови затруднения.

Основните източници на кредитен риск за „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са извършени авансови плащания по три предварителни договори за покупка на дялове в специализирани дружества- за 100% от дяловете на „Ти ей пропъртис“ ЕАД с „Алтерон“ АДСИЦ на стойност 13 500 000 лв.; предварителен договор за покупка на дялове в специализирано дружество, по който авансово са заплатени 5 000 000 лв.; и прекратен предварителен договор за покупка на дялове в специализирано дружество, по който авансово са заплатени 2 500 000 лв, съответно от тях са възстановени 2 150 000 лв., като останалата част предстои да бъде възстановена до края на годината/31.12.2023г./. Друг източник на кредитен риск е прекратен по инициатива на продавача предварителен договор за покупка на недвижими имоти, по който до 02.06.2023 г. на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ трябва да бъдат възстановени изплатен аванс на стойност 1 950 000 лв., както и неустойка на стойност 97 500 лв. Към момента тази сума не е възстановена и е подписан анекс между двете дружества за възстановяването и ведно с дължимата неустойка в срок до 31.12.2023г., като е уговорена и допълнителна неустойка за забавата.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища. Дружеството управлява ликвидния риск чрез поддържане на адекватни резерви, банкови облекчения и резерви за заеми, като непрекъснато наблюдава прогнозните и реалните парични потоци, както и чрез съчетаване на профили на падежа на финансовите активи и пасиви.

Регулаторен риск

На Групата не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в който оперира заедно с дъщерното си дружество, но при възникването на такива е възможно те да затруднят

неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

Избор на погрешна стратегия

Изборът на неподходящ проект или стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби и/или пропуснати ползи за Групата. Политиката на Групата е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултатите от дейността, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента и на дъщерните дружества се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки убедеността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на Групата да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията на Групата може да засегне способността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на Групата.

Риск от невъзможност на Емитента може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Бизнесът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ изисква извършване на капиталови разходи. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и дружествата от неговата група.

Риск от напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Групата да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, Групата е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Групата. Това може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата, а оттам да окаже съществен ефект върху кредитния портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата.

Риск от сделки със свързани лица при условия различни от пазарните

Групата извършва сделки със свързани лица. Макар и неговата цел да е тези сделки да се осъществяват по пазарни условия, възможно е по различни причини да бъдат сключени такива сделки при условия, различаващи се от пазарните, които да не са в най-добрия интерес на Групата и неговите облигационери. В тази връзка, Емитентът ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри за Емитента условия за изпълнение от пазарните.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Групата разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения биха довели до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на Групата. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могло да има същите отрицателни последици.

Риск от неетично и незаконно поведение

Това е риска от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Групата не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества

Възможно е дъщерното дружество да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което Групата-майка „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Риск от неплащане, или частично, или забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията Облигационерите са изложени на риск при настъпване на съответния падеж, да не получат навреме или изцяло полагащите им се лихвени и/или главнични плащания. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационният заем.

Рисковете от неплащане, или частично, или забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията са свързани основно с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти и дялове на специализирани дружества, характерни за дейността на Емитента, както и от потенциалната възможност Емитентът да не получи в предвиденият срок и/или размер дължими вземания от контрагенти на дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с неблагоприятна промяна в цената на облигациите, в резултат на изменение на лихвените равнища. При повишаване на лихвените нива, очакваната доходност до падежа на ценните книжа с фиксиран доход се повишава, което води до понижаване на пазарната цена и обратно – при понижаване на лихвените равнища - очакваната доходност до падежа на облигациите с фиксирана доходност намалява и цената им се повишава. Настоящата емисия е с плаващ лихвен процент, така че до известна степен е защитена от лихвен риск, но съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Освен това настоящата облигационна емисия има максимален лихвен процент в размер на 6.50 % и при достигането му е изложена на риск от последващо допълнително повишаване на лихвените равнища.

Към датата на този Проспект лихвите в Евророната се повишиха спрямо изключително ниските нива през последните години, което доведе до ръст в лихвите на облигациите с плаващ лихвен процент. В тези условия инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което може да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден, или не.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Риск от предсрочна изискуемост на облигационния заем

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за последните една или две години преди падежа на облигациите. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на облигации.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива, както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва

пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите е предприел действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от края на м. септември 2023 г. Замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Групата на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Валутният риск, който носят ценните книжа, издадени от Групата, произтича от факта, че са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. В този смисъл евентуална обезценка на лева би довела до намаляване на доходността от инвестиране в ценните книжа на Групата. Функциониращият механизъм на валутен борд в страната, при който българският лев е с фиксиран курс към еврото, елиминира в голяма степен валутния риск, като ограничава колебанията на обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути, в зависимост от поведението на общата европейска валута.

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довела до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия.

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB- от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Групата носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ - Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Изпълнителен директор, Илия Йорданов Цветков - Член на Съвета на директорите и Цветан Димитров Григоров - Член на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. „Актив Сървисиз“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2, и управителят му Красимира Ангелова Панайотова, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. Теодора Иванова Цветанова, отговаря за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа - "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 8 и Приложение 14 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта) са:

- Васил Атанасов Атанасов – инвестиционен консултант на ИП „Юг Маркет“ ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7А, ет. 1;

- Марияна Пенчева Пенчева - главен счетоводител на ИП "Юг Маркет" ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7А, ет. 1;

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 8 и Приложение 14 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;
- Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)
- Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)
- Cushman & Wakefield и Forton (<https://cwforton.com>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ Е ИЗГОТВЕН КАТО ЧАСТ ОТ ОПРОСТЕН ПРОСПЕКТ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишните консолидирани финансови отчет на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор с рег. № 0771 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители, със служебен адрес гр. София, кв. Лозенец, ул. "Бунтовник" № 3, офис 1а, тел. 0884 710 102, e-mail: teodora.tsvetanova@gmail.com, office@investex-audit.com и интернет страница: <http://investex-audit.com/>.

Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК е изготвена от Теодора Иванова Цветанова в качеството ѝ на регистриран одитор с Регистрационен номер № 0771.

Лицата по-горе отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Дружеството е с LEI код 894500700Q2U6T16V579. "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗДСИЦДС и ЗППЦК.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка и електронната страница на Дружеството са както следва:

Адрес: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2

Телефон +359 32 604700

Ел. поща: office@aktivproperties.com

Web: www.aktivproperties.com

Лице за контакт: Теодора Якимова-Дренска

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

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 и на дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/ инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. „Актив Сървисиз“ ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, чийто предмет на дейност е 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, както и всяка друга дейност незабранена със закон. Капиталът на „Актив Сървисиз“ ЕООД е 100 000 лв и е 100% собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Средносписъчният състав на персонала в Групата през 2023 г. е 4 служителя.

През 2022 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставят емитента и неговото дъщерно дружество са следните:

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	217	210
Приходи от обслужване И Ар Джи Капитал 3 АДСИЦ	18	23
Приходи от продажба на недвижими имоти	128	4 199
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 623	192
Общо	2 986	4 624

*В приходите е направена вътрешногрупова елиминация на приходите от възнаграждение към третото лице по смисъла на т. 27 от ЗДСИЦДС в размер на 72 хил.лв.

Ако вземем предвид и промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти на стойност 2 623 хил.лв., реализираните приходи за 2022г. са в размер на 2 986 хил.лв., като 7,27% от тях са от наеми на недвижими имоти, 4,29% са приходи от продажба /замяна/ на недвижими имоти в гр.Пловдив, 87,84% са приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2022г. и 0,6% са приходи от счетоводно обслужване на И Ар Джи Капитал АДСИЦ.

Реализираните приходи за периода 01 Януари 2023г. – 31 Март 2023г. са в размер на 3 548 хил.лв., като 1,75% от тях са приходи от наеми, 0,11% са приходи от услуги и 98,14% са приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

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

През м.Февруари 2022г. и месец Април 2022г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ погаси част от главницата по банков кредит.

През м.Юли 2022г. се проведе Общо събрание на акционерите, на което се взе решение като дивидент да се разпредели сумата от 2 148 170,78 лева /два милиона сто четиридесет и осем хиляди сто и седемдесет лева и 0,78ст./ , представляваща 90,465% от печалбата на дружеството за 2021г., преобразувана съгласно чл.29, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и

дружествата за секюритизация. Дружеството не беше изплатило дължимият за финансовата 2021 г. дивидент в срок, за което е приложена принудителна административна мярка(ПАМ) и е съставен акт за установяване на административно нарушение(АУАН) от страна на КФН. Причините за неплащане в срок на дивидента се дължаха на необходимостта да бъдат завършени инвестиционни намерения на дружеството, свързани с предмета му на дейност. Значителни средства бяха вложени в сключването на предварителни договори за закупуване на специализирани дружества, част от които към момента са реализирани. Ръководството на дружеството е преценило, че това е важно както за защита интересите на акционерите, така и за развитието на дружеството. Изплащането на дивидента за финансовата 2021 г. беше извършено на 08.06.2023 г.

През м.Декември 2022г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ емитира облигационната емисия с размер от 30 млн. лв., обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

През м.Декември 2022г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби недвижим имот в гр.София, бул.Тодор Александров № 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 договорите 24 300 хил.лв. Впоследствие, съгласно тези договори, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през м. май 2023 г. окончателно придоби от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ 100% от дяловете на специализираното дружество „Рест енд флай“ ЕООД срещу 10 800 000 лв. Другият предварителен договор е за придобиване от „Алтерон“ АДСИЦ на 100 % от дяловете на специализираното дружество „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД. Заплатеният аванс по предварителен договор за покупка на дружествени дялове е в размер на 13 500 000 лв. В изпълнение на наложена с Решение № 111-ДСИЦ/30.01.2023 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ принудителна административна мярка(ПАМ), ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е включило в ИОСА, проведено на 24.04.2023г., вземането на такова решение и е предприело действия за одобряване на промени в устава, които да осигурят възможност в бъдеще за увеличаване на капитала на дружеството чрез решение на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към настоящия момент не е вземал решения за конкретно увеличение на капитала и не е определял неговата цел и срокове за осъществяването му, но намеренията на ръководството са това да се случи до края на календарната година. За да се реализира увеличаване на капитала са направени изменения в устава на дружеството, същият одобрен от КФН и приет на Общото събрание на акционерите, проведено на 28.06.2023г. Предстои вписване на промените в Търговския регистър, след което незабавно ще се пристъпи към процедура по увеличаване капитала на дружеството, което ще даде възможност за финализиране на сделката В тази връзка между дружествата „Алтерон“ АДСИЦ и „Актив пропъртис“ АДСИЦ е сключен на 29.06.2023г. анекс във връзка с предварителния договор, с който срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 29.03.2024г. Двете дружества са се обединили, че сделката е в техен интерес и следва да бъде успешно завършена, като след промените в устава на „Актив пропъртис“ АДСИЦ това ще може да бъде осъществено. В случай на неизпълнение предварителния договор предвижда да бъде платена неустойка от неизправната страна в размер на 1/един/% от пазарната цена. С допълнителното споразумение е уговорено между страните тази неустойка да се дължи към срока по него-29.03.2024г., в случай че сделката не бъде реализирана в този период. Ръководството на „Актив пропъртис“ счита, че сделката ще бъде от полза за дружеството и следва да бъде реализирана, след като се увеличи капитала му и в съответствие със законите изисквания. Целите на облигационната емисия не са се променили, поради което не се налага свикване на Общо събрание на облигационерите.

На 22.12.2022г. дружеството подписа договор за банков кредит на стойност 640 хил.лв. за дофинансиране инвестициите в недвижими имоти.

На 30.01.2023 г. дружеството подписа договор за банков кредит на стойност 7 600 хил.лв.

През м.Януари е подписано споразумение за прекратяване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, вследствие на което платеният аванс от 1 950 хил.лв. подлежи на връщане. За развалянето на договора по вина на ответната страна, на Дружеството ще бъде изплатена

неустойка в размер на 5% /пет процента/, в размер на 97 500лв.Срокът за плащане на сумата е изтекъл на 2.06.2023г.,като същият е удължен с анекс до 31.12.2023г. и е уговорена допълнителна неустойка за забавата в размер на 5% от платения аванс.

През м. Януари 2023 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи два предварителни договори за покупка на дружествени дялове с дружествата „Денис 2001“ЕООД и „Булфинанс инвестмънтс“АД,на обща стойност на договорите 8 200 хил.лв. Единият предварителен договор е на стойност 5 600 000 лв, като платеният по него аванс е в размер на 5 000 000 лв., а другият е на стойност 2 600 000 лв., като платеният по него аванс е в размер на 2 500 000 лв.Към настоящият момент договорът с „Булфинанс инвестмънтс“АД е развален по вина на продавача и е върната сумата от 2150 000лв..В съответствие с клаузите във връзка с развалянето на този договор останалата платена сума по него в размер на 350 000 лв. и съответна неустойка в размер 1% от платения аванс следва да бъдат възстановени до 31.12.2023г.Другият предварителен договор е със срок на изпълнение 30.06.2023г.

Към 31.03.2023 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 34 487 хил. лв. Инвестиционните имоти следва да се отразят по пазарна /справедлива/ стойност. Дейността по изготвянето на оценки е възложена на пазарен оценител.

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 Аплайнс 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 Отдых 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 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 отдых 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-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 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: 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 разгърната 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. Идеятният 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 еднофамилни жилищни сгради с прилежаща инфраструктура. 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.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията по § 1, точка 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, "дъщерно на публично дружество" е дружество, в което публичното дружество упражнява контрол. Контрол е на лице, когато Дружеството-майка: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Икономическата група се състои от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ и неговото дъщерно дружество, което е посочено в по-долу в таблицата.

Таблица с дъщерните дружества

Име на Дружеството	ЕИК	% на собственост
"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД	200199440	100%

Основната дейност на дъщерното предприятие на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ се състои в следното:

"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД - 100% собственост на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

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, , както и всякаква друга дейност незабранена със закон.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван финансов отчет (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2023 г. г.) на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента или във финансовото състояние на Групата.

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Предвид факта, че инвестиционните имоти са съществена част от всички активи на Групата, тенденциите при тях биха имали най-съществено значение за способността на Групата да генерира печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

По предварителна информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2022 година е малко над 270 млн. евро като преобладаващи са сделките с традиционните за пазара активи – офис и търговски площи. Раздвижване се наблюдава и в сегмента на индустриалните имоти. Очакванията за 2023 година са за запазване на активността на пазара на бизнес имоти на нивата от предходната година и ръст на наемите във всички сегменти на пазара на бизнес имоти, в резултата на високите нива на инфлация. Темпът на растеж при строителството на нови офис площи се очаква да се забави, предвид трайната тенденция към повишаване на цените на строителните материали, на труда, на горивата и електроенергията, което води до трудности в планирането на разходите, ценообразуването и продажните цени на имотите.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през втората половина на 2023 г. както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна и енергийна криза в Европа. В България инфлацията през 2022 г. достигна най-високото си равнище от 1998 г. насам. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходите са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване. В тази връзка потенциално задълбочаване на енергийната криза ще окаже негативен ефект върху всички икономически отрасли.

Основната тенденция, свързана с развитието на осъществяваната дейност и проектите на емитента от края на 2022 г. е рязкото нарастване на размера на активите, което се очаква да продължи и през настоящата 2023 г. Активите към края на 2022 г. нараснаха до 58 129 хил. лв., спрямо 26 993 хил. лв., а към 31.03.2023 г. са вече в размер на 69 120 хил. лв. Ръстът на активите до края на 2023 г. се предвижда да се финансира от банкови кредити и увеличаване на капитала на дружеството. Основната част от новите инвестиции на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ са насочени към придобиване на дялове в специализирани дружества и в по-малка степен – към покупка на недвижими имоти. Събитие от съществено значение за дейността на Емитента през 2023 г. е изплащането на дивидента за финансовата 2021 г. в размер на 2 148 170.78 лв на 08.06.2023г.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

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

1. Цветан Димитров Григоров – Председател на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет.2.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

Няма такава

Образование:

Висше техническо;

Квалификация:

IT експерт

Професионален опит:

IT експерт във финансовата сфера, период 2001 г. – 2023 г.

2. Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет.2.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

ИП "Юг Маркет" - изпълнителен директор

УД "Юг Маркет Фонд Мениджмънт" - прокурист

НИД "Индустриален фонд" - Прокурист

„Рест енд флай“ ЕООД - управител

„Евро тръст консулт“ ЕООД - едноличен собственик на капитала.

Образование:

Висше юридическо, Магистър по право

Квалификация:

Дългогодишен опит като адвокат и на управленски позиции в частни и държавни структури

Професионален опит:

Адвокат, Мениджър в сферата на финансовите услуги с над 20-годишен опит

3. Илия Йорданов Цветков – Заместник-председател на на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет.2.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

Няма такава

Образование:

Висше - металургия;

Квалификация:

IT експерт

Професионален опит:

IT експерт във финансовата сфера, период 2001 г. – 2023 г.

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Емитента към 19.05.20223 г. са следните:

- Велграф Асет Мениджмънт АД чрез пряко акционерно участие, притежава 728 657 броя акции, представляващи 33,24 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- Павлекс - 97 ЕООД, чрез пряко акционерно участие, притежава 168 158 броя акции, представляващи 7,67 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- ПОК „Съгласие“ АД, чрез пряко акционерно участие, притежава 152 872 броя акции, представляващи 6,97 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- УПФ „ЦКБ-Сила“, чрез пряко акционерно участие, притежава 152 820 броя акции, представляващи 6,97 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- 7Q Financial Setvices Limited чрез пряко акционерно участие, притежава 150 694 броя акции, представляващи 6,87 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 112 795 броя акции, представляващи 5,14 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва: Акционерно участие чрез ДФ „Квест Вижън“, притежава 56 570 броя акции, представляващи 2,58 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ; Акционерно участие чрез ДФ „Прайм Асетс“, притежава 56 225 броя акции, представляващи 2,56 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- „Капман Асетс Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 109 950 броя акции, представляващи 5,01 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва: Акционерно участие чрез ДФ „Капман Макс“, притежава 84 000 броя акции, представляващи 3,83 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ; Акционерно участие чрез ДФ „Капман Капитал“, притежава 25 950 броя акции, представляващи 1,18 % от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Изброените по-горе акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

10.3 ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ не са известни договорности, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 31.12.2022 г., както и неаудитираният консолидиран финансов отчет за тримесечието на 2023 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Емитента (www.aktivproperties.com) и са достъпни на обществеността чрез платформата „Бюлетин“ на „ИНВЕСТОР.БГ“ АД, с електронен адрес: www.investor.bg/bulletin/. Консолидираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за 2022г.(Одитиран)

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
ПРИХОДИ		
Приходи от продажби	363	4432
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 623	192
	2 986	4624
РАЗХОДИ		
Разходи за материали	(3)	(4)
Разходи за външни услуги	(240)	(220)
Разходи за амортизация	(1)	(3)
Разходи за персонала	(100)	(91)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(113)	(52)

Други разходи	(298)	(1)
Отчетна стойност на продадени активи и материални запаси	(155)	(1 731)
Оперативни разходи общо	(910)	(2 102)
Резултат от оперативна дейност	2 076	2 522
Финансови разходи	(115)	(1)
Финансови приходи/разходи нетно	(115)	(1)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци	1 961	2 521
Нетна печалба / загуба за периода	1 961	2 521
Друг всеобхватен доход		
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата или загубата</i>		
Преоценка на имоти	-	(9)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	(9)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	1 961	2 512
Основен нетен доход на акция (в лева)	0.895	1.150

През 2022 г. приходите на Групата намаляват до 2 986 хил. лв., спрямо 4 624 хил. лв. за 2021 г./-35.42%/ , като основен дял в структурата на приходите има промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти/87.84%/. Нетната печалба за периода е в размер на 1 961 хил. лв., спрямо 2 521 хил. лв за 2021 г./-22.21%/.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за периода от 01 Януари 2023г. до 31 Март 2023г.

	Януари-Март 2023г.	Януари-Март 2022г.
	BGN'000	BGN'000
ПРИХОДИ		
Приходи от продажби	66	58

Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 482	128
	3 548	186
РАЗХОДИ		
Разходи за материали	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	(161)	(48)
Разходи за персонала	(25)	(21)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(1)	-
Отчетна стойност на продадени активи и материални запаси	-	(155)
Оперативни разходи общо	(188)	(225)
Резултат от оперативна дейност	3 360	(39)
Финансови разходи	(335)	(9)
Финансови приходи/разходи нетно	(335)	(9)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци	3 025	(48)
Данъци върху дохода	-	-
Нетна печалба / загуба за периода	3 025	(48)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	3 025	(48)
Основен нетен доход на акция (в лева)	1.380	(0.022)

През първото тримесечие на 2023 г. приходите на Групата нарастват до 3 548 хил. лв., спрямо 186 хил. лв. за съпоставимият период на 2022 г./1 807.53 %/, като основен дял в структурата на приходите има промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти/98.14%/. Финансовите разходи за периода нарастват до 335 хил. лв., спрямо 9 хил. лв. за съпоставимият период на 2022 г. Нетната печалба за периода е в размер на 3 025 хил. лв., спрямо загуба в размер на 48 хил. лв за съпоставимият период на 2022 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

на 31 Декември
2022г.(Одитиран)

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	29 764	25 241
Активи в процес на изграждане	1 242	1 242
Други активи	4	5
Общо нетекущи активи	31 010	26 488
Текущи активи		
Аванси за придобиване на инвестиции	26 250	-
Търговски и други вземания	705	322
Парични средства	164	183
Общо текущи активи	27 119	505
ОБЩО АКТИВИ	58 129	26 993
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	414	414
Премийни и общи резерви	473	473
Натрупана печалба (загуба)	3 107	3 294
Общо собствен капитал	23 722	23 909
Нетекущи пасиви		
Задължения по обезпечен банков кредит	1 320	1 900
Задължения по облигационен заем	30 000	-
Общо нетекущи пасиви	31 320	1 900
Текущи пасиви		

Задължения по обезпечен банков кредит	820	-
Задължения по дивиденди	2 138	1
Пасиви по договори с клиенти	-	1 100
Търговски и други задължения	129	83
Общо текущи пасиви	3 087	1 184
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	58 129	26 993

През отчетният период активите на Групата нарастват от 26 993 хил. лв. на 58 129 хил. лв. Нетекущите активи нарастват до 31 010 хил. лв., спрямо 26 488 хил. лв. година по-рано, като основен дял в тях имат инвестиционните имоти на стойност 29 764 хил. лв. Текущите активи през периода нарастват от 505 хил. лв. на 27 119 хил. лв., като основната част от тях са аванси за придобиване на инвестиции в размер на 26 250 хил. лв. Собственият капитал през периода намалява от 23 909 хил. лв. до 23 722 хил. лв. Нетекущите пасиви нарастват от 1 900 хил. лв. на 31 320 хил. лв., като основната част от тях са задълженията по настоящият облигационен заем в размер на 30 млн. лв. Текущите пасиви нарастват от 1 184 хил. лв. на 3 087 хил. лв., като основната част от тях са задълженията по дивиденди в размер на 2 138 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

на 31 Март 2023г.

	31.03.2023	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	33 245	29 764
Активи в процес на изграждане	1 242	1 242
Други активи	4	4
Общо нетекущи активи	34 491	31 010
Текущи активи		
Аванси за придобиване на инвестиции	33 750	26 250
Търговски и други вземания	708	705
Парични средства	171	164
Общо текущи активи	34 629	27 119

ОБЩО АКТИВИ	69 120	58 129
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	414	414
Премийни и общи резерви	473	473
Натрупана печалба (загуба)	6 132	3 107
Общо собствен капитал	26 747	23 722
Нетекущи пасиви		
Задължения по обезпечен банков кредит	8 920	1 320
Задължения по облигационен заем	30 000	30 000
Общо нетекущи пасиви	38 920	31 320
Текущи пасиви		
Задължения по обезпечен банков кредит	775	820
Задължения по дивиденди	2 138	2 138
Търговски и други задължения	540	129
Общо текущи пасиви	3 453	3 087
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	69 120	58 129

През отчетният период активите на Групата нарастват от 58 129 хил. лв. на 69 120 хил. лв. Нетекущите активи нарастват до 34 491 хил. лв., спрямо 31 010 хил. лв. към края на 2022 г., като основен дял в тях имат инвестиционните имоти на стойност 33 245 хил. лв. Текущите активи през периода нарастват от 27 119 хил. лв. на 34 629 хил. лв., като основната част от тях са аванси за придобиване на инвестиции в размер на 33 750 хил. лв. Собственият капитал през периода нараства от 23 722 хил. лв. до 26 747 хил. лв. Нетекущите пасиви нарастват от 31 320 хил. лв. на 38 920 хил. лв., като основната част от тях са задълженията по настоящият облигационен заем в размер на 30 млн. лв. Текущите пасиви нарастват от 3 087 хил. лв. на 3 453 хил. лв., като основната част от тях са задълженията по дивиденди в размер на 2 138 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за 2022г.(Одитиран)

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	289	5 328
Плащания на доставчици	(169)	(87)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(99)	(93)
Платени местни данъци и такси	(134)	(152)
Платен / възстановен данък добавена стойност	203	(255)
Други постъпления / плащания	(1 631)	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 541)	4 739
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения	(4 382)	(6 820)
Плащания по придобиване на акции и дялове	(24 300)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(28 682)	(6 820)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	30 000	-
Получен заем по договор за банков кредит	640	1 900
Погасен заем по договор за банков кредит	(400)	-
Погасени лихви по заеми	(36)	-
Изплатен дивидент	-	(44)
Нетен паричен поток от финансова дейността	30 204	1 856
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	(19)	(225)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	183	408
Парични средства и еквиваленти на 31 Декември	164	183

През 2022 г. нетният паричен поток от оперативна дейност на Групата е отрицателен в размер на 1 541 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е отрицателен в размер на 28 682 хил. лв. в следствие на плащанията по придобиване на акции и дялове в размер на 24 300 хил. лв. и плащанията за покупка на имоти в размер на 4 382 хил. лв. Отрицателните парични потоци от оперативна и инвестиционна дейност през периода са компенсирани от положителният паричен поток от финансова

дейност в размер на 30 204 хил. лв., основно в резултат на постъпленията от емитиране на настоящата облигационна емисия в размер на 30 млн. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за периода от 01 Януари 2023г. до 31 Март 2023г.

	Януари-Март 2023г. BGN'000	Януари-Март 2022г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	153	221
Плащания на доставчици	(92)	(21)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(24)	(15)
Платен / възстановен данък добавена стойност	(2)	(3)
Други постъпления / плащания	(43)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(8)	181
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения		
Плащания по придобиване на акции и дялове	(7 500)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(7 500)	-
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		-
Получен заем по договор за банков кредит	7 600	-
Погасен заем по договор за банков кредит	(45)	(150)
Погасени лихви по заеми	(40)	(10)
Нетен паричен поток от финансова дейността	7 515	(160)

Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	7	21
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	164	183
Парични средства и еквиваленти на 31 Март	171	204

През първото тримесечие на 2023 г. нетният паричен поток от оперативна дейност на Групата е отрицателен в размер на 8 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е отрицателен в размер на 7 500 хил. лв. в следствие на плащанията по придобиване на акции и дялове. Отрицателните парични потоци от оперативна и инвестиционна дейност през периода са компенсирани от положителният паричен поток от финансова дейност в размер на 7 515 хил. лв., основно в резултат на постъпленията от банков кредит в размер на 7.6 млн. лв.

11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишните финансови отчети на дружеството за 2021 г. и 2022 г. са одитирани. Тези отчети съдържат отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от Теодора Иванова Цветанова, регистриран одитор с диплома от ИДЕС № 0771.

11.2.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

11.2.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Настоящият Проспект съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неодитираните междинни финансови отчети на емитента към 31.03.2022 г. и 31.03.2023 г

11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

На 8.06.2023г дружеството изплати дължимият за финансовата 2021 г. дивидент в размер на 2 148 170,78 лева /два милиона сто четиридесет и осем хиляди сто и седемдесет лева и 0,78ст./, представляваща 90,465% от печалбата на дружеството за 2021г., преобразувана съгласно чл.29, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Дивидентът е следвало да бъде изплатен в срок до 31.12.2022г., за което е приложена принудителна административна мярка(ПАМ) и е съставен акт за установяване на административно нарушение(АУАН) от страна на КФН. Причините за неплащане в срок на дивидента се дължаха на необходимостта да бъдат завършени инвестиционни намерения на дружеството, свързани с предмета му на дейност. Значителни средства бяха вложени в сключването на предварителни договори за закупуване на специализирани дружества, част от които към момента са реализирани. Ръководството на дружеството е преценило, че това е важно както за защита интересите на акционерите, така и за развитието на дружеството.

Изплащането на дължимият за финансовата 2021 г. дивидент извън законовия срок не е оказало съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

Няма други държавни, правни или арбитражни производства през период, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата

11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Няма значителни промени във финансовото състояние на Групата, настъпили след края на последния финансов период, за който е публикувана междинна финансова информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2023 г.)

11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Информацията, оповестена от Емитента по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца е следната:

- Годишни и тримесечни финансови отчети на индивидуална и консолидирана база;
- Информация, свързана с провеждането на редовните общи събрания на акционерите;
- Получени уведомления по чл.19 от Регламент (ЕС)596/2014;
- Информация, свързана с издаването на емисията облигации, предмет на настоящия Проспект;

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

С изключение на издаденият облигационен заем, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, дружествата от групата нямат сключени договори от съществено значение извън обичайната си дейност.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Емитента, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2. Проспектът може да бъде намерен и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) и на страницата на КФН.

Актуалния учредителен акт и устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър. Тези документи могат да бъдат намерени и на страницата на Емитента на www.aktivproperties.com.

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Корпоративните облигации на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на СД на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от 02.12.2022 г.

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството, 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.

Решенията за инвестиции в конкретните дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС са взети след внимателно проучване на финансовото им състояние, анализ на дейността, перспективите и възможните рискове пред компанията от страна на СД на Емитента. Мениджмънтът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ разполага с необходимия опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение за придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС или за придобиване на недвижими имоти, отговаря на интересите на дружеството и акционерите му.

Дружеството е изразходвало(с изключение на част от средствата по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК, които предстои да бъдат изразходвани) средствата от набрания облигационния заем в размер на 30 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 02.12.2022 г. за издаването му:

- Неустойка по прекратен предварителен договор за покупко-продажба на имот от 16.12.2020 г. с допълнителни споразумения от 30.08.2021 г., 28.02.2022 г. и 07.12.2022 г. Недвижимите имоти, предмет на договора са следните:

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 68 953 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за складова база, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 327 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 185 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 199 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 599 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 32 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за складова база, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 253 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

Продажната цена на имотите е сума в общ размер на 2 483 700 лв. без включен ДДС или 2 980 440 лв. с включен ДДС, като купувачът е заплатил авансово на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сума в общ размер на 1 320 000 лв. с ДДС. Причината за прекратяване на договора е промяна на инвестиционните намерения на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, относно структурата на инвестиционният си портфейл, като ръководството на Дружеството прецени, че предвид развитието на пазара на недвижими имоти в последните две години, прекратяването на договора, при неустойка в договореният размер и възстановяване на купувача на получения аванс, е в интерес на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и акционерите му.

Заплатената неустойка по прекратен предварителен договор за покупко-продажба на имот е в размер на 300 000 лв.

- Възстановен аванс по допълнително споразумение за прекратяване на предварителен договор за покупко-продажба на имот от 16.12.2020 г. с допълнителни споразумения от 30.08.2021 г., 28.02.2022 г. и 07.12.2022 г. Недвижимите имоти, предмет на договора са следните:

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 68 953 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за складова база, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 327 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 185 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 199 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 599 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 32 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за складова база, категория на земята при неполивни условия:4.

-Поземлен имот, находящ се в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Орешака с площ от 253 кв. метра, трайно предназначение на територията:земеделска, начин на трайно ползване: за селскостопански, горски, ведомствен път, категория на земята при неполивни условия:4.

Продажната цена на имотите е сума в общ размер на 2 483 700 лв. без включен ДДС или 2 980 440 лв. с включен ДДС, като купувачът е заплатил авансово на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сума в общ размер на 1 320 000 лв. с ДДС. Причината за прекратяване на договора е промяна на инвестиционните намерения на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, относно структурата на инвестиционният си портфейл, като ръководството на Дружеството прецени, че предвид развитието на пазара на недвижими имоти в последните две години, прекратяването на договора, при неустойка в договореният размер и възстановяване на купувача на получения аванс, е в интерес на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и акционерите му.

Възстановеният аванс по допълнително споразумение за прекратяване на предварителен договор за покупко-продажба на имот е в размер на 1 100 000 лв.

- Аванс по предварителен договор за покупка на дружествени дялове от 07.12.2022 г. на 100% от капитала на дружеството „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД. Продавач е „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, а покупната цена е в размер на 10 800 000 лв. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента. На проведено на 28.04.2023 г. извънредно ОСА на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ овласти Съвета на директорите и законният представител на Дружеството да сключат договор за покупко-продажба на дружествените дялове, при цени и условия съгласно изготвения Мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и при спазване на изискванията ЗДСИЦДС.

Заплатеният аванс по предварителен договор за покупка на дружествени дялове е в размер на 10 800 000 лв.

Окончателният договор за покупко-продажба на дружествените дялове беше сключен на 15.05.2023 г., с което „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби 100% от капитала на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД.

- Аванс по предварителен договор за покупка на акции от 06.12.2022 г. на 100% от капитала на дружеството „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД. Продавач е „Алтерон“ АДСИЦ, а покупната цена е в размер на 13 500 000 лв. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента.

Заплатеният аванс по предварителен договор за покупка на дружествени дялове е в размер на 13 500 000 лв. В изпълнение на наложена с Решение № 111-ДСИЦ/30.01.2023 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ принудителна административна мярка(ПАМ), ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е взело решение на ИОСА, проведено на 28.04.2023г. за окончателното придобиване на дружеството и е предприело действия за одобряване на промени в устава, които да осигурят възможност в бъдеще за увеличаване на капитала на дружеството чрез решение на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към настоящия момент не е вземал решения за конкретно увеличение на капитала и не е определял неговата цел и срокове за осъществяването му, но намеренията на ръководството са това да се случи до края на календарната година. За да се реализира увеличаване на капитала са направени изменения в устава на дружеството, същият одобрен от КФН и приет на Общото събрание на акционерите, проведено на 28.06.2023г. Предстои вписване на промените в Търговския регистър, след което незабавно ще се пристъпи към процедура по увеличаване капитала на дружеството, което ще даде възможност за финализиране на сделката. В тази връзка между дружествата „Алтерон“ АДСИЦ и „Актив пропъртис“ АДСИЦ е сключен на 29.06.2023г. анекс във връзка с предварителния договор, с който срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 29.03.2024г. Двете дружества са се обединили, че сделката е в техен интерес и следва да бъде успешно завършена, като след промените в устава на „Актив пропъртис“ АДСИЦ това ще може да бъде осъществено. В случай на неизпълнение предварителния договор предвижда да бъде платена неустойка от неизправната страна в размер на 1/един/% от пазарната цена. С допълнителното споразумение е уговорено между страните тази неустойка да се дължи към срока по него-29.03.2024г., в случай че сделката не бъде реализирана в този период. Ръководството на „Актив пропъртис“ счита, че сделката ще бъде от полза за дружеството и следва да бъде реализирана, след като се увеличи капитала му и в съответствие със законовите изисквания. Целите на облигационната емисия не са се променили, поради което не се налага свикване на Общо събрание на облигационерите.

- Аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 06.12.2022 г. Недвижимият имот, предмет на договора е самостоятелен обект в сграда със смесено предназначение с адрес на имота: гр. София, общ. Столична, р-н „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 144, ет. 1, обект- магазин № 1, с предназначение: за търговска дейност, с брой нива на обекта; 3, с разгърната застроена площ от 728.37 кв. м., заедно с 24.95% идеални части от търговската и административната част

от сградата, заедно с 18.82% идеални части от стопанските площи на сградата, и заедно с 18.82% от правото на строеж. Покупната цена е 2 100 000 лв. без включен ДДС/2 520 000 лв. с включен ДДС/.

Заплатеният аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижимият имот е в размер на 2 100 000 лв. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е придобил недвижимият имот на 21.12.2022 г.

- Аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.12.2022 г. Недвижимите имоти, предмет на договора са следните:

-Цех за малц, представляващ сграда с административен адрес гр. Варна, р-н „Владислав Варненчик“, „Западна промишлена зона“, бул. „Владислав Варненчик“ № 281, със застроена площ от 2 958 кв. м., брой етажи- 7, с предназначение- промишлена сграда, ведно със съответното право на строеж върху поземленият имот, в който е построена.

-Силози за ечемик, представляващи сграда с административен адрес гр. Варна, р-н „Владислав Варненчик“, „Западна промишлена зона“, бул. „Владислав Варненчик“ № 281, със застроена площ от 824 кв. м., брой етажи- 1, с предназначение- промишлена сграда, ведно със съответното право на строеж върху поземленият имот, в който е построена.

-Елеваторна кула към силози за ечемик, представляваща сграда с административен адрес гр. Варна, р-н „Владислав Варненчик“, „Западна промишлена зона“, бул. „Владислав Варненчик“ № 281, със застроена площ от 74 кв. м., брой етажи- 1, с предназначение- промишлена сграда, ведно със съответното право на строеж върху поземленият имот, в който е построена.

-Котелна парова централа, представляваща сграда с административен адрес гр. Варна, р-н „Владислав Варненчик“, „Западна промишлена зона“, бул. „Владислав Варненчик“ № 281, със застроена площ от 594 кв. м., брой етажи- 1, с предназначение- промишлена сграда, ведно със съответното право на строеж върху поземленият имот, в който е построена.

-Открит склад за материали, представляващ сграда с административен адрес гр. Варна, р-н „Владислав Варненчик“, „Западна промишлена зона“, бул. „Владислав Варненчик“ № 281, със застроена площ от 724 кв. м., брой етажи- 1, с предназначение- промишлена сграда, ведно със съответното право на строеж върху поземленият имот, в който е построена и ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения.

Покупната цена е 2 200 000 лв. без включен ДДС, а заплатеният аванс по предварителен договор за покупко-продажба е в размер на 1 950 000 лв.. С допълнително споразумение от 03.01.2023 г. договорът е прекратен по инициатива на продавача, като съгласно споразумението в срок до 02.06.2023 г. на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е трябвало да бъде възстановен целият аванс в размер на 1 950 000 лв., както и неустойка в размер на 5% от платения аванс(1 950 000 лв.), равняваща се на 97 500 лв.С анекс срокът за плащане на аванса и дължимата неустойка е удължен до 31.12.2023г.,като е уговорена допълнителна неустойка за забавата в размер на 5% от платения аванс..

- Покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар. - 250 000 лв

При емитирането на корпоративните облигации на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД*	270.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД*	1 813.20

Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект*	24 000.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200
Такса потвърждаване проспект в КФН*	10 000
Общо	37 283.20

* Разходи, които към датата на проспекта за заплатени от Емитента

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 283.20 лв. или 1.243 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 30 млн. лв. представляват 0.12 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 29 962 716.80 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална стойност от 1000 лева всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100019228. CFI код: DBVUFR. FISN код: АКТИВPROPARTIS/VARBD 20311207.

С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 30 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 30 000 000 лева.

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик

изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията. Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност. Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Дружеството към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други кредитори. Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в български лева (BGN).

15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 02.12.2022 г. Съвета на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 28, ал. 4 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с девет годишен срок на емисията, плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4 % 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). Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими и обезпечени;

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрацията на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат облигации на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповест. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложникът кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на

облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 3, със връзка с § 1, т. 7 ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 2 и ал. 4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещът на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
 - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
 - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;
 - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платещът на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещът на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
 - В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
 - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115869689, и с LEI код 894500700Q2U6T16B579.

15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

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

Лихвеният процент по облигациите и е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4 % 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;

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 плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат 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 плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период:

За първият шестмесечен период с падеж 07.06.2023 г. бе изчислена лихва в размер от 4.00 % (четири процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (02.12.2022 г.), която е в размер на 2.40 6% прибавяме фиксираната надбавка от 1.00 % и се получава лихва 3.406 % на годишна база;

2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 3.406 % обаче е по-ниска от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 4.00%, затова приемаме 4.00% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 07.06.2023 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Изчисление на лихвата за втория шестмесечен период:

За вторият шестмесечен период с падеж 07.12.2023 г. бе изчислена лихва в размер от 4.728 % (четири процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (02.06.2022 г.), която е в размер на 3.728% прибавяме фиксираната надбавка от 1.00 % и се получава лихва 4.728 % на годишна база;

2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4.728% е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 4.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 6.50%, затова приемаме 4.728% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за втория шестмесечен период (до 07.12.2023 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Датите на лихвените плащания са: 07.06.2023, 07.12.2023, 07.06.2024, 07.12.2024, 07.06.2025, 07.12.2025, 07.06.2026, 07.12.2026, 07.06.2027, 07.12.2027, 07.06.2028, 07.12.2028, 07.06.2029, 07.12.2029, 07.06.2030, 07.12.2030, 07.06.2031, 07.12.2031.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
1	07.06.2023	182	365	4.000%
2	07.12.2023	183	365	4.728%
3	07.06.2024	183	366	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%

4	07.12.2024	183	366	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
5	07.06.2025	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
6	07.12.2025	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
7	07.06.2026	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
8	07.12.2026	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
9	07.06.2027	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
10	07.12.2027	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
11	07.06.2028	183	366	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
12	07.12.2028	183	366	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
13	07.06.2029	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
14	07.12.2029	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
15	07.06.2030	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
16	07.12.2030	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
17	07.06.2031	182	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%
18	07.12.2031	183	365	6M Euribor + 1.0%, min 4.0%,max 6.5%

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Месец	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
07.06.2023	6	182	365	4%	598 356.16
07.12.2023	12	183	365	4.728%	711 143.01
07.06.2024	18	183	366	4.728%	718 500.00 лв.
07.12.2024	24	183	366	4.728%	718 500.00 лв.
07.06.2025	30	182	365	4.728%	716 531.51 лв.
07.12.2025	36	183	365	4.728%	720 468.49 лв.
07.06.2026	42	182	365	4.728%	716 531.51 лв.
07.12.2026	48	183	365	4.728%	720 468.49 лв.
07.06.2027	54	182	365	4.728%	716 531.51 лв.
07.12.2027	60	183	365	4.728%	648 421.64 лв.
07.06.2028	66	183	366	4.728%	574 800.00 лв.
07.12.2028	72	183	366	4.728%	502 950.00 лв.
07.06.2029	78	182	365	4.728%	429 918.90 лв.
07.12.2029	84	183	365	4.728%	360 234.25 лв.
07.06.2030	90	182	365	4.728%	286 612.60 лв.
07.12.2030	96	183	365	4.728%	216 140.55 лв.
07.06.2031	102	182	365	4.728%	143 306.30 лв.
07.12.2031	108	183	365	4.728%	72 046.85 лв.

Забележка: плащанията от 07.06.2024 г. са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 14.06.2023 г. в размер на 3.728%.

На 7.06.2023 г. дружеството трябваше да извърши лихвено плащане, което не беше направено в срок. Във връзка с планирани сделки и стартирани проекти, свързани с покупко-продажба на недвижими

имоти, паричният поток не можеше да бъде изчислен с точност, което доведе до посочената забава. Не по-късно от края на месец август се очаква дружеството да плати дължимата лихва по облигационната емисия, като съответно заплати и начислена лихва за забава. Въпреки посочената забава дружеството не изпитва финансови затруднения и е в състояние да обслужва плащанията по своите задължения, включително и облигационната емисия.

15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 9 /девет/ години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период. 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.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Право да получат главнични 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 главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от “Централен Депозитар” АД.

Датите на главничните плащания са: 07.06.2027, 07.12.2027, 07.06.2028, 07.12.2028, 07.06.2029, 07.12.2029, 07.06.2030, 07.12.2030, 07.06.2031, 07.12.2031.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Брой дни в периода	Брой дни в годината	амортизационни плащания (лева)
1	07.06.2027	182	365	3000000
2	07.12.2027	183	365	3000000
3	07.06.2028	183	366	3000000
4	07.12.2028	183	366	3000000
5	07.06.2029	182	365	3000000
6	07.12.2029	183	365	3000000
7	07.06.2030	182	365	3000000
8	07.12.2030	183	365	3000000
9	07.06.2031	182	365	3000000
10	07.12.2031	183	365	3000000

Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В

случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

Емитентът се задължава да спазва през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване следните финансови показатели/съотношения:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни отчети, съответно посочените финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, показателите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай показателите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена. Инвеститорите следва да бъдат наясно, че неспазването на определените финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Съгласно данните от неаудитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.03.2023 г. стойностите на финансовите показатели, които Актив Пропъртис АД СИЦ се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 61.3% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 42 373 хил. лв. и консолидирани активи 69 120 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 10.03 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана печалба от 3 025 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви 335 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 10.03 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 34 629 хил. лв. и консолидирани текущи пасиви 3 453 хил. лв.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да сключи и поддържа Застраховка за обезпечение на емисията;
- настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
- неизпълнение на приета програма за осигуряване на финансов ресурс, в случай на просрочване на задължение по емисията.

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно вземането на решение на Общото събрание на облигационерите за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
- 2) При вземането на решение на Общото събрание на облигационерите за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът предприема съответните мерки;
- 3) При вземането на решение на Общото събрание на облигационерите против обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът осъществява контакт с емитента, с цел предприемане на мерки за по-бързото уреждане на неговото задължение;

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издава не на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция АСТ/365 (Реален брой дни/365 дни) по формулата:

$$K = (НС * Л * П) / РДг$$

където:

К - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

НС - номинална стойност на една облигация

Л - фиксиран лихвен процент за съответния период

П - период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на следващо купонно плащане

РДг – реален брой дни в годината

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за довереник.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 04.01.2023 г. в Пловдив потвърждава избирането на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (www.aktivproperties.com)

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
2. Да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение

за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;

3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;

г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява иски против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Първо общо събрание на облигационерите

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 04.01.2023 в Пловдив. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. Дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите избира "АБВ Инвестиции" ЕООД, ЕИК 121886369, да изпълнява функцията Довереник на облигационерите, по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), по емисията облигации с ISIN: BG2100019228, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от настоящата емисия.

Всички решения на общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 07.12.2022 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 24.07.2023 г.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореджането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1,000 лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на регулиран пазар с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ.

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1,000 лева за една облигация.

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран да допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК: 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от лицата, посочени в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

19. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 22-100-1404-0000955358 от 07.12.2022 год.

След изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът е планирал да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, като към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите е предприел действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от края на м. септември 2023 г.

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 22-100-1404-0000955358 от 07.12.2022 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ с ISIN код BG2100019228. Застрахователната

полица се сключва в полза на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019228.

Застраховач (емитент): "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, ЕИК 115869689, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия от 30 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационните емисии застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието: за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката, не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застраховачия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума: 38 099 342.47 лева. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 07.12.2022г. Край: 20.01.2032 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 1 053 403,33 лв.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 23 шестмесечни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии" на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Застрахователят може да откаже изплащане на застраховката, обезпечаваща вземанията на облигационерите, само в случаите, посочени в Кодекса за застраховането.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицата се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ.ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНИТЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: ЗАСТРАХОВКА ЗЛОПОЛУКА, ЗАСТРАХОВКА НА СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ЗАСТРАХОВКА НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ, ЗАСТРАХОВКА ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ, ЗАСТРАХОВКА ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАСТРАХОВКА ГРАБЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА МПС, ЗАСТРАХОВКА ОБЩА ГРАБЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, ЗАСТРАХОВКА "ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА "ГРАБЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА НА КРЕДИТИ,ЗАСТРАХОВКА "ЗАБОЛЯВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА "ГРАБЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ",СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ,ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСКИ/ПРАВНА ЗАЩИТА/, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА".

Дружеството е с капитал 33 019 000 лв., разпределен в 330 190 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 100 лв. всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна

рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 22.02.2023 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB-;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: от А (BG) на А (BG);

перспектива : Стабилна с което изразява становището си относно:

- поддържаните от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл, положителни и подобрени застрахователни резултати по всички основни продукти в портфолиото и продължено подобрение на постигания нетен финансов резултат;
- поддържани в периода на преглед стабилни нива по основните показатели за състоянието на дружеството и продължени позитивни изменения по голяма част от тях;
- продължило в периода на преглед подобрение в нивата на пруденциалните показатели за платежоспособност (покритие на КИП и МКИ).

(<https://www.bkra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.). След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милена Станкова Пенева, Милен Кънчев Кънчев.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и е изтекъл през 2022 г., но одитният комитет продължава да изпълнява своите функции до избор на нов одитен комитет или до определяне на нов мандат на одитния комитет.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 831 бр., като около 35% от тях са иски за производство, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 751 бр.
3. Административни дела – 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател – 208 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. „РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2021 г. и 2022 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

ЗАД „Армеец“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2022 г.

Анализ и проявление на рисковете:

Застрахователен риск

Съгласно отчета на дружеството общият размер на изплатените от ЗАД „Армеец“ обезщетения през 2021 г. е 93 190 654 лв. (95 424 897 лв. през 2020 г.), а съгласно отчета към края на 2022 г. изплатените

обезщетения са в общ размер на 96 097 372. лв.. Реализираната от компанията брутна и нетна квота на щетимост през 2021 г. са благоприятни на нива съответно 26.4% (43.9% през 2020 г.) и 32.1 % (46.1 % през 2020 г.). Съгласно отчета към края на 2022 г. тези показатели са 41.2%, съответно 39.9%. Брутният и нетният технически резултат за 2021 година са съответно 70 057 077 лв. (37 103 520 лв. през 2020 г.) и 37 513 185 лв. (16 416 553 лв. през 2020 г.). Съгласно отчета към края на 2022 г. тези показатели са 37 835 хил. лв., съответно 25 498 хил. лв. В условията на галопираща инфлация основният застрахователен риск е този събраните застрахователни премии да не са достатъчни за дружества, за изплащането на обезщетения по сключените полици. От посочените по-горе статистически данни можем да заключим, че към момента местните компании успяват да се справят с него.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Притежаваните от Дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с принципа на „благоразумния инвеститор“, заложен в чл. 124 от КЗ. За намаляване на пазарния риск Дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

В началото на пандемията Covid-19 на финансовите пазари в България се наблюдаваше значителен спад на цените на търгуваните на тях акции. Въпреки период на известно възстановяване, втората вълна от Covid-19, доведе до повторен спад в цените на акциите и ги сведе отново до равнищата им от началото на кризата с коронавируса в края на 2020 г. През 2022 г., капиталовите пазари възстановиха своя положителен тренд на развитие, като за по-голяма част от дружествата търгувани на БФБ се наблюдава повишение в цените на акциите им. Повишението им се движи в доста широк диапазон между 3% и 30%. Понижение се наблюдава в цените на акциите нетъргуеми на БФБ част от портфейла на Дружеството, както и за единични акции търгуеми на БФБ, като понижението на цените им е от порядъка на 7%-8%.

Дружеството разполага с широк и балансиран портфейл от финансови активи, което успява да облекчи негативният ефект от намалението в цените на част от тях.

За периода от създаване на Дружеството до края на текущия отчетен период, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, Дружеството се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни.

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, че стойността на бъдещите парични потоци по даден финансов инструмент ще варира поради промени в пазарните лихвени проценти.

Инструментите с плаващ лихвен процент, излагат Дружеството на риск на паричните потоци, докато инструментите с фиксиран лихвен процент, излагат Дружеството на риск на справедливата стойност.

Политиката на Дружеството за лихвения риск, изисква от него да управлява този риск като поддържа подходяща комбинация от инструменти с фиксирани и плаващи лихвени проценти. Политиката изисква

от Дружеството да управлява падежите на лихвоносните активи според срочността на пасивите си. Лихвите по инструменти с плаващи лихвени проценти се преоценяват на периоди от поне една година. Купоните по инструменти с фиксирани лихвени проценти се определят в началото на финансовия инструмент и са фиксирани до падежа му.

Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на Дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на Дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Застрахователният сектор също е повлиян негативно поради факта, че е възможно събраните премии да не могат в пълна степен да компенсират изплатените обезщетения.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложено Дружеството, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на Дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на Дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основните борсови индекси.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Дружеството наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Дружеството осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Дружеството следва задълженията за ликвидност, произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Дружеството, предприемат се активни действия, като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Дружеството се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на лицата, отговорни за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на Дружеството не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През отчетния период Дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок

Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Според годишния отчет за 2021 г. структурата на портфейла на ЗАД „Армеец“ АД продължава да е доминирана от автомобилно застраховане с дял в портфейла общо 82%, като този дял се запазва и към края на 2022 г.

Продажбите на полици Каско на МПС възлизат на 134 606 032 лв. (при 125 205 хил. лв. през 2020 г.) по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход на Дружеството се е увеличил с 1 процентен пункт и е 62%. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по застраховката вече е 155 949 487 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 66,5%.

Стратегията на Дружеството се запазва и в следващия тригодишен период 2022 г. - 2024 г., като за 2023 г. целта е отново първа пазарна позиция. Основният фокус на дигитализация, стартирал през 2020 г., продължил през 2021 г. във връзка с дистанционната работа в условията на силна конкуренция, ще продължи през следващия отчетен период. Въвеждане на повече онлайн услуги, подобряване на бързината на обслужване на клиентите ще способства в голяма степен да се повиши клиентската удовлетвореност при обработка и плащане на обезщетенията и да се ускори процесът на иновации. През 2023 г. предстои завършване на проекти, насочени именно към дигитално обслужване на клиентите.

Застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на МПС, със записан премиен приход 43 489 354 лв. (41 022 хил. лв. през 2020 г.), заема второ място в портфейла на Дружеството. Относителният дял на застраховката през последната година се запазва на намаленото ниво от предходната година 20% (при 25.2% през 2019 г.). Процесът на намаляване на пазарния дял по тази бизнес линия отново е в резултат на спад в броя на сключените полици по застраховка Гражданска отговорност на автомобилистите (ГО на автомобилистите), която е основната застраховка от този клас. За съжаление ценовата война продължи и през 2022 г. и Дружеството продължава да губи пазарни позиции. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по застраховката вече е 36 761 226 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 15,7%.

Стратегическата за балансиране на застрахователния портфейл на Дружеството линия бизнес Пожар и природни бедствия е с обем от 18 626 хил. лв. (19 520 хил. лв. през 2020 г.) и относителен дял 8.6% (при 9.5% през 2020 г.), което представлява намаление от 0.9 процентни пункта на линията спрямо предходната година. През 2021 г. бизнес линията реализира 5% спад на прихода спрямо предходната година в размер на 894 хил. лв. Този резултат е формиран от 13% спад по застраховка Индустиален пожар поради обжалвана голяма обществена поръчка, частично компенсирани от 10% ръст по линията бизнес Пожар и други опасности с приход от 6 899 хил. лв. Последният е формиран от застраховките на МСП и имущество на физически лица, което е по-малко волатилно и е сериозен успех в условията на силна пазарна конкуренция и липса на мотивационна програма на Дружеството за основния дистрибуционен канал на застрахователните брокери. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по тази линия бизнес е 20 357 003 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 8,7%.

Застраховка Помощ при пътуване е с приход 1 177 хил. лв. и дял в портфейла от 0.5%. Тази линия бизнес пострада сериозно от пандемията, свързана с разпространение на Covid -19. Реализираният спад през отчетната година е 43% или 872 хил. лв., като застраховката намалява и своя относителен дял в портфейла на компанията с 0.5%. За двете години от началото на пандемията спадът в абсолютна сума е 4 358 хил. лв., а като процент е 79%. Преди две години относителният дял на застраховката в портфейла на компанията бе 2.5%. Направените промени в условията и тарифите на застраховка Помощ при пътуване през 2020 г. позиционират продажбите в нискорискови сегменти и доведоха до подобряване на техническия резултат. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по застраховката е 1 484 625 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 0,6%.

Записаната премия от продажба на застраховките от бизнес линията Злополука е размер на 3 534 хил. лв. и относителен дял в портфейла на компанията от 1.6%. Реализиран е ръст на премийния приход с 5% или 168 хил. лв. и се запазва на дела в портфейла на компанията. С най-висока тежест в портфейла Злополуки са Задължителна трудова злополука и Групова злополука. Застраховка Задължителна трудова злополука с приход 1 484 хил. лв. е с ръст на премийния приход с 13% или 168 хил. лв. и застраховка Групова злополука с приход от 602 хил. лв. и ръст на продажбите 160 хил. лв. или 36%. Всички застрахователни продукти от клас Злополуки демонстрират стабилни резултати, които компенсират спада от продажби на застраховка Отмяна на пътуване с 296 хил. лв. или 93%. През годината бе разработен нов застрахователен продукт Помощ при пътуване в България, който комбинира рисковете от застраховки Спасителни разноски и Туристическа застраховка. Новата застраховка стартира успешно с

премиен приход в размер на 64 хил. лв. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по тази бизнес линия е 4 324 883 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 1,8%.

Обща гражданска отговорност с приход 2 596 хил. лв. е с дял в портфейла на Дружеството 1.2%. Линията бизнес беше под сериозен натиск след обявяване на извънредното положение във връзка с пандемията и решението на управителния съвет на Дружеството за налагане на консервативна политика по отношение на застраховките Професионална отговорност на туроператора и Отговорност за продажба на самолетни билети. За втора поредна година наблюдавахме спад на премиения приход, като през отчетната 2021 г. този спад е 4% или 116 хил. лв., а относителният дял в портфейла на компанията намалява с 0.1%. Намалението на премиения приход се дължи основно на намалението на прихода по застраховки Отговорност за продажба на самолетни билети със спад от 100% или 170 хил. лв. и Професионална отговорност на туроператора със спад 86% или 29 хил. лв. Загубата на бизнес е частично компенсирана от застраховките Професионална отговорност на участниците в строителството със записана премия 944 хил. лв., застраховка Професионална отговорност на медицински персонал с 535 хил. лв. и Обща гражданска отговорност на предприятия с 373 хил. лв. Другите застрахователни продукти в клас Отговорности са с ниска тежест в портфейла и запазват своето място. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по тази линия бизнес е 2 622 026 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 1,1%.

ЗАД „Армеец“ АД е един от пазарните лидери по застраховки, свързани с транспортния сектор и с превоз на товари и хора. За съжаление, застрахователните продукти, свързани със застрахователна защита на този важен сектор на икономиката, респективно тяхната презастрахователна протекция, претърпяха значителни флуктуации в условията на криза, свързана с пандемията от разпространение на Covid -19. След първите стъпки за възстановяване и стабилизиране започнаха военните действия на Руската федерация на територията на Украйна. Този факт дава своето негативно отражение и ще бъде обект на анализ в застрахователна дейност на Дружеството занапред.

През 2021 г. Застраховка Каско на летателни апарати с приход от 3 316 хил. лева и съответно с дял 1.5% в портфейла, което е със спад от 7 % или 257 хил. лв. Авиационните застраховки следват презастрахователните пазари и тяхната волатилност. Спадът през 2021 г. се дължи на факта, че предходната 2020 г. имаше удължаване на покритието по предходните полици във връзка с кризата в сектора, настъпила по време на пандемията и в следствие сключване на нови едногодишни полици за самолетите на националния превозвач, като по този начин през 2020 г, бе начислена премия за 15 месеца вместо за обичайния едногодишен период. През 2021 г. отново начислената премия е за 12 месеца, в резултат на което застраховката намалява относителния си дял в портфейла на компанията от 1.7 % на 1.5 %. Аналогичен е пазарът и по застраховка Гражданска отговорност, свързана с летателни апарати с приход от 542 хил. лева и съответно с дял 0.2 % от общия приход. При тази застраховка е реализиран спад на прихода със 115 хил. лв. или със 17 % и намаление на относителния ѝ дял в портфейла на компанията с 0.1 %. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по авиационно застраховане е 5 158 922 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 2,2%.

След започване на военните действия на Руската федерация в Украйна се очертава сериозно „втвърдяване“ на презастрахователните пазари по авиационно застраховане и намален риск апетит след огромните загуби на бранша.

По застраховките от бизнес линията Товари по време на превоз е реализиран премиен приход в размер на 1 296 хил. лв. и дял 0.6 %, което е спад от 147 хил. лв. или 10 % и намаление на относителния дял в портфейла на компанията с 0.1 %. През следващата отчетна година натискът в продажбените резултати се засили още повече след приетите рестрикции както по презастрахователните договори, така и в подписваческата политика на Дружеството. Съгласно отчета към края на 4-то тримесечие на 2022 г. начисленият премиен приход по карго застраховки е 983 814 лв., а делът им в общия застрахователен портфейл е 0,4%.

По всички застраховки от класа бизнес, свързан с оценка и приемане на финансови рискове, независимо от ръста на премиения приход и относителния дял портфейла на Дружеството, се запазва действащата консервативна и рестриktivна подписваческа политика.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2021 г. и 2022 г са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитиран отчет на финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2021.

Активи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Активи		
Нематериални активи	3 487	5 376
Имоти, машини, съоръжеше и активи с право на ползване	12 666	12 238
Инвестиционни имоти	29 677	29 555
Материални запаси	986	1 486
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	147 306	141 300
Вземания по застрахователни договори	49 732	45 616
Презастрахователни активи	69 054	80 379
Търговски и други вземания	17 661	21 981
Вземания от свързани лица	53 678	56 305
Пари и парични еквиваленти	14 211	10 942
Общо активи	398 458	405178
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	54 056	54 056
Неразпределена печалба	12 324	4 663
Общо собствен капитал	99 399	91 738
Пасиви		
Застрахователни резерви	237 016	258 376

Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	26 216	21 040
Задължения по лизингови договори	2 996	972
Търговски и други задължения	8 164	8 617
Задължения към свързани лица	20 889	20 771
Пенсионни задължения към персонала	3 022	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	756	968
Общо пасиви	299 059	313 440
Общо собствен капитал и пасиви	398 458	405 178

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Одитиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2021

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен приход	217 254	205 306
Отстъпени премии на презастрахователи	(86 077)	(88 163)
Премиен приход, нетно	131 177	117 143
Застрахователни суми и обезщетения		
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	(93 191)	-95 425
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	26 670	38 027
	(66 621)	(57 398)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	21 360	4 556
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(14 753)	(14 436)
Печалба от оперативна дейност	71 263	49 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	122	28
Административни разходи	(36 884)	(18 784)
Разходи за персонала	(18 659)	(19 249)
Други разходи, нетно	-401	(5 796)
(Загуба)/печалба от финансови активи, нетно	(7 857)	612
Финансови приходи, нетно	1 048	753

Печалба преди данъци	8 632	7 429
Разходи за данъци върху дохода	-971	-871
Печалба за годината	7 661	6 558
Общо всеобхватен доход за годината	7 661	6 558

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Одитиран отчет за паричните потоци доход за годината, приключваща на 31 декември 2021

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност	177 823	171 813
Постъпления по застрахователни договори		
Постъпления по презастрахователни договори	4102	8 762
Плащания по застрахователни договори	(114 096)	(120 731)
Плащания по презастрахователни договори	(19 538)	-15415
Плащания към доставчици	(18 618)	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(7 367)	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 052)	(4 082)
Платен данък върху дохода	-954	-804
Плащания за други данъци и ведомства Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	(2 646)	(2 713)
	3 629	1 640
Нетен паричен поток от оперативна дейност	19 283	9 753
Инвестиционна дейност	-46	-273
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		
Придобиване на нематериални активи Придобити финансови активи по справедлива стойност	-186	•
	(48 534)	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	49 337	5 784
Плащания по предоставени заеми	(14 583)	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми	758	7 009
Получени лихви	298	440
Получени дивиденди	38	3

Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(12 918)	4 059
Финансова дейност	(1 095)	(8 030)
Плащания по получени заеми		
Платени лихви по получени заеми	-937	-752
Плащания по лизингови договори	(1 061)	(1 040)
Други плащания	-3	-8
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 096)	(9 830)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	3 269	3 982
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	10 942	6 960
Пари и парични еквиваленти в края на годината $\sqrt{\sim b}$	14 211	10 942

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

Активи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Активи		
Нематериални активи	567	3 487
Имоти, машини, съоръжеше и активи с право на ползване	11 858	12 666
Инвестиционни имоти	29 968	29 677
Материални запаси	997	986
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	150 845	147 306
Вземания по застрахователни договори	58 713	49 732
Презастрахователни активи	73 905	69 054
Търговски и други вземания	22 659	17 661

Вземания от свързани лица	59 845	53 678
Пари и парични еквиваленти	14 961	14 211
Общо активи	424 318	398 458
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	66 380	54 056
Неразпределена печалба	8 382	12 324
Общо собствен капитал	107 781	99 399
Пасиви		
Застрахователни резерви	253 102	237 016
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори		
	31 669	26 216
Задължения по лизингови договори	2 351	2 996
Търговски и други задължения	4 647	8 164
Задължения към свързани лица	21 018	20 889
Пенсионни задължения към персонала	3 057	3 022
Отсрочени данъчни пасиви	693	756
Общо пасиви	316 537	299 059
Общо собствен капитал и пасиви	424 318	398 458

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен приход	234 584	217 254
Отстъпени премии на презастрахователи	(72 161)	(86 077)
Премиен приход, нетно	162 423	131 177
Застрахователни суми и обезщетения	(96 097)	(93 191)
Приходи от		

получени суми и обезщетения от

презастрахователи	26 382	26 670
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(69 715)	(66 621)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	(16 087)	21 360
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(17 619)	(14 753)
Печалба от оперативна дейност	59 002	71 263
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	291	122
Оперативни разходи	(32 838)	(37 187)
Разходи за персонала	(19 129)	(18 659)
Други приходи/(разходи), нетно	75	(98)
Печалба/(загуба) от финансови активи, нетно	473	(7 857)
Други финансови приходи, нетно	1 416	1 048
Печалба преди данъци	9 290	8 632
Разходи за данъци върху дохода	-908	-971
Печалба за годината	8 382	7 661
Общо всеобхватен доход за годината	8 382	7 661

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	197 776	192 636
Постъпления по презастрахователни договори	6 664	4102

Плащания по застрахователни договори	(119 588)	(114 096)
Плащания по презастрахователни договори	(20 627)	(19 538)
Плащания към доставчици	(11 671)	(18 618)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18 533)	(16 050)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 371)	(3 052)
Платен данък върху дохода	(1 612)	(954)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 190)	(2 646)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 246	(2 501)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	19 283
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(332)	(46)
Придобиване на нематериални активи	-	(186)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(29 187)	(48 534)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	24 659	49 337
Плащания по предоставени заеми	(21 827)	(14 583)
Постъпления от предоставени заеми	1 230	758
Получени лихви	706	298
Получени дивиденди	322	38
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(24 429)	(12 918)
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	-	(1 095)
Платени лихви по получени заеми	(791)	(937)
Плащания по лизингови договори	(848)	(1 061)
Други плащания	(186)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 825)	(3 096)

Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	840	3 269
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	14 211	10 942
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(90)	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14 961	14 211

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2022 г.

19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката, както и с Договорът с довереника на облигационерите, , на следния адрес: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2, както и на интернет страницата на Дружеството (www.aktivproperties.com).

Документи за Гаранта могат да бъдат намерени и на следните интернет страници:

Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;

Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg.

Годишните и междинните финансови отчети на Гаранта могат да бъдат открити по неговата партия на електронната страница на Комисията за финансов надзор <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg> ."

20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

20.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ

Основната цел на инвестиционната дейност на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционните цели на Дружеството са:

1. запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, заложили в закона и Устава на Дружеството;

2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.
5. участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

За финансиране на своите инвестиционни намерения Дружеството използва външни източници под формата на банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти, в които инвестира, както и емитиране на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Към 31 Декември 2022г. по данни от консолидирания годишен отчет /одитиран/ външните източници на финансиране са както следва:

- Банкови кредити 2 140 хил.лв.
- Емисия облигации 30 000 хил.лв.

Към 31 Март 2023 г. по данни от консолидирания тримесечен отчет/неодитиран/ външните източници на финансиране са както следва:

- Банкови кредити 9 695 хил.лв.
- Емисия облигации 30 000 хил.лв.

Няма определен максимален размер на външно финансиране спрямо стойността на собствения капитал на Дружеството. Съществуват условия за емисията облигации, които Дружеството-емитент се задължава да спазва, а именно:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Дружеството може да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС и по емисии дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

20.2. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.

Дружеството инвестира в недвижими имоти. Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива всякакви нови активи посочени в предходното изречение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Политиката на инвестиране на свободните средства на Дружеството е определена с чл. 10 от Устава на Дружеството. Съгласно посочената политика *Дружеството може да инвестира свободните си средства 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, и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.*

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти. Общият размер на инвестициите по чл. 10, ал. 4 - 7 от Устава на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани съгласно ал. 4, т. 1 по-горе в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай чл. 10, ал. 8 от Устава не се прилага. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на собствени акции с право на глас по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

20.3. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

“АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ може да придобива нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентирани. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

20.4. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са следните:

- Локация на основни булеварди и пешеходни зони в областни градове, както и други селища със стратегическо местоположение в страната;
- Новопостроени недвижими имоти с акт 16 или такива с възможност за реновация на стойност не по-голяма от 10% от първоначалната инвестиция;
- Годишна доходност на имота не по-малка от 9%;
- Изрядна документация на имотите, липса на тежести.

20.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти; местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти; описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация; извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;

Вид имот	Стойност по пазарна оценка - лева	Относителен дял спрямо стойност	Местонахождение	Площ – кв.м.	Относителен дял спрямо местонахождение	Строежи, ремонти и подобрения	Застраховка
Незастроени поземлени имоти	5 096 760	17.12%	Пловдив, местност Парк Отдых и култура	83 644	30.28%	НЕ	НЕ
Незастроени поземлени имоти	6 512 430	21.88%	с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив	118 519	42.91%	Изготвяне на ПУП, с предназначение "Складове за промишлени стоки"	НЕ
Земеделски земи	2 547 080	8.56%	местност Алепу, общ.Созопол, обл.Бургас	48 554	17.58%	НЕ	НЕ
1/3 Незастроен поземлен имот	556 860	1.87%	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	303	0.11%	Изготвен технически проект за изграждане на многофункционална сграда с РЗП 92 097 кв.м., стойност 1 102 хил.лв.	НЕ
1/3 Незастроен поземлен имот	449 950	1.51%	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	245	0.09%		НЕ
31.03% незастроени поземлени	4 414 450	14.83%	София, местност Къро, район	2 709.54	0.98%		НЕ

имоти			Младост, кв.6Б				
УПИ със застроена сграда	1 194 280	4.01%	Пловдив, район Тракия, ул.Нестор Абаджиев №37	1 332	0.48%	НЕ	ДА - Дженерале застраховане АД
УПИ с 15 бр.сгради	5 751 480	19.32%	Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия	19 258	6.97%	НЕ	ДА - ЗАД Армеец
Сграда- общезитие	1 141 040	3.83%	Плевен, жк Стара гара, в УПИ I от кв.9	914	0.33%	Проучвания и съгласувания за одобряване на Технически инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж, стойност 140 хил.лв.	ДА - Дженерале застраховане АД
Търговски обект - магазин	2 100 000	7.06%	София, район Възраждане, ул.Тодор Александров № 144	728.37	0.26%	НЕ	ДА - ЗАД Армеец
	29 764 330	100.00%		276 206.91	100.00%		

Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти;

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е отдало 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 активи, в които е инвестирано към 31.12.2022 г. възлиза на 3,02%.

Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;

Застрахователните дружества, в които са застраховани недвижимите имоти са Дженерале застраховане АД и ЗАД Армеец.

Покритите рискове по сключените застраховки са: Пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия; Буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета; Проливен дъжд, наводнение от природно бедствие; Увреждане от тежест при ест. натрупване на сняг или лед, падане на лавина; Действие на подпочвени води или морски вълни; Свличане и срутване на земни пластове; Градушка; Удар от пътно превозно средство или животно, авария на подежни машини; Авария на водопроводни, канализационни, отоплителни;ЗеметресениеВандализъм, вкл. злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия;

последно изготвената оценка на недвижимите имоти

Вид имот	Местонахождение	Дата на извършване на огледа	Дата на оценката	Оценител	Използвани методи	Стойност по пазарна оценка - лева към 31.12.2022г.	Стойност по пазарна оценка - лева към 31.12.2021г.	Изменение 2022г. спрямо 2021г.
Незастроени поземлени имоти	Пловдив, местност Парк Отдых и култура	02.12.2022г.	31.12.2022	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на <u>посредственото сравнение</u> – 5 307 227 лв., тежест 50%; <u>Остатъчен метод</u> – 4 886 304 лв, тежест 50%	5096 760	5066 184	0.60%
Незастроени поземлени имоти	с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив	07.12.2022г.	31.12.2022	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на <u>посредственото сравнение</u> - 6 418 672 лв., тежест 50%; <u>Остатъчен метод</u> - 6 606 196 лв, тежест 50%	6512 430	3941 000	65.25%
Земеделски земи	местност Алепу, общ.Созопол, обл.Бургас	19.11.2022г.	31.12.2022	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093; Боряна Константинова Неделчева, рег.№ 810100333	Метод на <u>сравнителните продажби</u> - 2 668 838 лв., тежест 50%; <u>Остатъчен метод</u> - 2 425 330 лв., тежест 50%	2547 080	2585 220	-1.48%
1/3 Незастроен поземлен имот № 845	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	07.12.2022	31.12.2022	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на <u>сравнителните продажби</u> - 565 576 лв., тежест 50%; <u>Остатъчен метод</u> - 548 148 лв., тежест 50%	556 860	555 840	0.18%
1/3 Незастроен поземлен имот № 1897	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	07.12.2022	31.12.2022	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на <u>сравнителните продажби</u> - 457 314 лв., тежест 50%; <u>Остатъчен метод</u> - 442 589 лв., тежест 50%	449 950	449 130	0.18%
31.03% незастроени поземлени имоти	София, местност Къро, район Младост, кв.6Б	07.12.2022г.	31.12.2022	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Метод на <u>сравнителните продажби</u> - 4 485 944 лв., тежест 50%; <u>Остатъчен метод</u> - 4 342 958 лв., тежест 50%	4414 450	4395 380	0.43%
УПИ със застроена сграда	Пловдив, район Тракия, ул.Нестор Абаджиев №37	02.12.2022	31.12.2022	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Вещен метод - 851 280 лв, тежест 0%; Приходен метод - 1 106 660 лв., тежест 50%; Сравнителен метод - 1 281 890 лв., тежест 50%	1194 280	1200 160	-0.49%

УПИ с 15 бр.сгради	Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия	20.10.2022г.	02.11.2022	инж.Максим Ставрев, член на КНОБ, рег.№ 100100197	Остатъчен метод - 8 170 870.99 лв, тежест 40%; Метод на пазарните аналози - 3 692215.87 лева, тежест 60%; Оценка сгради 267 800 лева	5751 480	5751 480	0.00%
Сграда-общезитие	Плевен, жк Стара гара, в УПИ I от кв.9	30.11.2022г.	31.12.2022	Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093	Остатъчен метод - 1 140 605 лв, тежест 100%	1141 040	1141 040	0.00%
Търговски обект - магазин	София, район Възраждане, ул.Тодор Александров № 144	25.11.2022г.	01.12.2022	Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440	Метод на сравнителни продажби - 2 192 450 лв., тежест 80%; Разходен метод - 1 288 170 лв., тежест 10%; Приходен метод - 2 172 220 лв., тежест 10%	2100 000	0	100.00 %
						29764 330	25085 434	18.65 %

СРАВНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ /АНАЛОГИЧНИ/ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ИМОТИ в гр.ПЛОВДИВ, м.ПАРК ОТДИХ И КУЛТУРА

- Метод на посредственото сравнение

Имоти с одобрен ПУП

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	ПИ в Парк Отдих и Култура, гр. Пловдив		ПИ в Парк Отдих и Култура, гр. Пловдив		ПИ в Парк Отдих и Култура, гр. Пловдив	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	584,640 €		355,500 €		123,999 €	
Прод. цена EUR/м2	?	42.0 €/кв.м		50.0 €/кв.м		45.6 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-4	оферта	-5	оферта	-5
			-10%		-10%		-10%
Дата на продажба		Дек'2022	0	Дек'2022	0	Дек'2022	0
			0%		0%		0%
Площ на терените	40,628 кв.м	13,920 кв.м	-1	7,110 кв.м	-2	2,719 кв.м	-2
			-2%		-3%		-4%
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0	мн. добро	0	мн. добро	0
			0%		0%		0%
Регулационен статут	приложена регулация	приложена регулация	0	приложена регулация	0	приложена регулация	0
			0%		0%		0%
Локална	-	-	0	-	0	-	0

инфраструктура	Т/В	Т/В	0%	Т/В	0%	Т/В	0%
Технически параметри		по-малки	2 5%	-	0 0%	-	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%
Други		в строителни граници	0 0%	в строителни граници	0 0%	в строителни граници	0 0%
Общо изравнение			-3 -7%		-7 -13%		-6 -14%
Теглови процент		34.0%		33.0%		33.0%	
Приравнена цена	40.58 €/кв.м	39.06 €/кв.м		43.50 €/кв.м		39.22 €/кв.м	

Цена на кв.м. 40.58€/кв.м (79.36 лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 40,628 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 1,648,603 (3,224,387 лв)

Имоти без ПУП

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	ПИ в Парк Отдих и Култура, гр. Пловдив		ПИ в Парк Отдих и Култура, гр. Пловдив		ПИ в Парк Отдих и Култура, гр. Пловдив	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	584,640 €		355,500 €		123,999 €	
Прод. цена EUR/м2	?	42.0€/кв.м		50.0€/кв.м		45.6€/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
			-4 -10%		-5 -10%		-5 -10%
Актуална към		Дек'2022		Дек'2022		Дек'2022	
			0 0%		0 0%		0 0%
Площ на терена	43,016 кв.м	13,920 кв.м	-1 -2%	7,110 кв.м	-2 -3%	2,719 кв.м	-2 -4%
Местоположение	мн. добро	мн. добро		мн. добро		мн. добро	
			0 0%		0 0%		0 0%
Регулационен статут	в регулация без ПУП	приложена регулация		приложена регулация		приложена регулация	
			-1 -3%		-2 -3%		-1 -3%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	-		-		-	
			0 0%		0 0%		0 0%
Технически параметри	- равнинен	-		-		-	
			0 0%		0 0%		0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра		мн. добра		мн. добра	
			0 0%		0 0%		0 0%
Други	отнемане за пътища и инфраструк.		-13 -30%		-15 -30%		-14 -30%
Общо изравнение			-19 -45%		-23 -46%		-21 -47%
Теглови процент		34.0%		33.0%		33.0%	
Приравнена цена	24.76 €/кв.м	23.10 €/кв.м		27.00 €/кв.м		24.17 €/кв.м	

Цена на кв.м. 24,76€/кв.м (48,42 лв./кв.м)
 Площ на оценяваните обекти 43,016 кв.м.
 Стойност на имота по сравнителния метод € 1 064 939 (2 082 840 лв)

ИЗТОЧНИЦИ:

Имоти - Продажби» Парцели за застрояване, Инвестиционни пр.» област Пловдив» град Пловдив» Марица Север» Обява № 8434169

Имот с отличен потенциал, в близост до парк "Отдых и култура"

Обява № 8434169
 Обява от <http://bulgarianproperties.alo.bg>
 Цена **584 640 EUR** 42 EUR/кв.м

Местоположение
 Марица Север, град Пловдив, област Пловдив

Вид сделка **Продажба**
 Квадратура **13920 кв.м**
 Регулация **В регулация (УПИ)**
 Так -
 Вода -

Наличие на проект -
 Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 29 дни.

Допълнителна информация

За повече информация свържете се с нас и цитирайте референтния номер на имота. Моля, кажете, че сте видели обявата в alo.bg.

Референтен номер: РН 69924
 Отговорен брокер: Стефан Моллов

Предлагаме за продажба парцел в регулация, ситуиран до Гребния канал и парк „Отдых и култура“ в Пловдив.

Имотът е с отличен потенциал за развитие на бизнес и се радва на уникална локация.

Имоти - Продажби» Парцели за застрояване, Инвестиционни пр.» област Пловдив» град Пловдив» Марица Север» Обява № 8299596

Жилищен парцел до МАРИЦА ГАРДЪНС

Обява № 8299596
 Обява от <http://amadamail.olo.bg>
 Цена **105 570 EUR** 46 EUR/кв.м

Местоположение
 Марица Север, град Пловдив, област Пловдив, (Район Марица Север на картата)

Вид сделка **Продажба**
 Квадратура **2295 кв.м**
 Регулация **В регулация (УПИ)**
 Так -
 Вода -

Наличие на проект -
 Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 29 дни.

Допълнителна информация

ОФЕРТА-5543

Предлагаме Ви парцел за ЖИЛИЩНО застрояване до МАРИЦА ГАРДЪНС и новата сграда на ПУ. Районът е бързо-развиващ се, с много потенциал предвид бъдещето разширяване на града в тази посока. Чудесен ИНВЕСТИЦИОНЕН избор за изграждане на жилищен комплекс от затворен тип. Локацията му съчетава тишина и спокойствие с бърз достъп до града, околоръсното и магистрала ТРАЦИЯ. Параметрите на имота са: РАЗМЕРИ- Лице 44м. на 54м. дълбочина. Височина на застрояване: 15м.

Продава ПАРЦЕЛ град Пловдив, Марица Север 123 999 EUR (46 €/кв.м)

Продава ПАРЦЕЛ град Пловдив, Марица Север

123 999 EUR (46 EUR/м²)

Площ: 2719 м² | Регулация: ДА | Так: НЕ | Вода: НЕ

Описание на имота:
 Представяме Ви парцел, намиращ се в гр.Пловдив в непосредствена близост до бул. Вълчан и в с. Марица Гардънс. Парцела е УПИ с площ 2719кв.м. (универсален 112873).
 Височина отб. на имота е: <https://www.ulo.bg>

Общественост:
 За контакти: **0892549778**

Брокер: Ивоанел Крушев
 Офис: Ревела Тръстик - Орел Тръстик
 Телефон: 089 588 038

ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В с.КРУМОВО, общ.РОДОПИ, обл.ПЛОВДИВ

- Метод на посредственото сравняване - земя

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	Парцел до летище Крумово		Парцел до летище Крумово, срещу КЦМ		Парцел до летище Крумово	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	135,102 €		248,620 €		490,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	33.0€/кв.м		31.0€/кв.м		35.0€/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-3 -10%	оферта	-3 -10%	оферта	-4 -10%
Актуална към		Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%
Обща площ на терените	118,519 кв.м	4,094 кв.м	-3 -8%	8,020 кв.м	-2 -7%	14,000 кв.м	-2 -6%
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0 0%	мн.добро	0 0%	мн. добро	0 0%
Регулационен	приложена регулация	приложена регулация	0	неприложена регулация	2	приложена регулация	0

			0%		5%		0%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	мн. добра Т/В	0 0%	мн. добра Т/В	0 0%	мн. добра Т/В	0 0%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0 0%	отлични	0 0%	отлични	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%
Други		голямо лице	0 0%	голямо лице	0 0%	голямо лице	-1 -2%
Общо изравнение			-6 -18%		-4 -12%		-6 -18%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	27.69 €/кв.м	27.06 €/кв.м		27.28 €/кв.м		28.70 €/кв.м	

Цена на кв.м. 27,69€/кв.м (54,16 лв./кв.м)

Площ на оценяваните обекти 118 519 кв.м.

Стойност на имота по сравнителния метод € 3 281 815 (6 418 672 лв)

• **Метод на посредственото сравняване – наем**

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Склад	Склад - Индуриална зона- Юг		Склад - Индуриална зона- Юг		Склад - Индуриална зона- Юг	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	9,180 €		5,000 €		6,463 €	
Прод. цена EUR/м2	?	4.5 €/кв.м		4.6 €/кв.м		4.1 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	0 -10%	оферта	0 -10%	оферта	0 -10%
Актуална към		Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%
площ на застр.		2,042 кв.м	0 -2%	1,080 кв.м	0 -4%	1,580 кв.м	0 -3%
Местоположение		аналогично	0 0%	аналогично	0 0%	аналогично	0 0%
Общосъстояние		аналогично	0 0%	аналогично	0 0%	аналогично	0 0%
Функционалност		аналогично	0 0%	аналогично	0 0%	аналогично	0 0%
Етажност		аналогично	0 0%	аналогично	0 0%	аналогично	0 0%
Конструкция		аналогично	0 0%	аналогично	0 0%	аналогично	0 0%
Други			0 0%		0 0%		0 0%
Общо изравнение			-1 -12%		-1 -14%		-1 -13%
Теглови процент		34.0%		33.0%		33.0%	
Приравнена цена	3.8 €/кв.м	3.96 €/кв.м		3.98 €/кв.м		3.56 €/кв.м	

Наем на кв.м. 3.8€/кв.м (7.50 лв./кв.м)

Продава ПАРЦЕЛ
град Пловдив, Асеновградско шосе, с. Круново

135 102 EUR
(33.00 EUR/m²)



Продава ПАРЦЕЛ
град Пловдив, Асеновградско шосе, с. Круново
Виж карта

135 102 EUR (33 EUR/m²)

Коригирана в 12:36 на 4 октомври, 2022 гд.
Обявата е посетена 328 пъти.

Купи само за 516 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. Заяви

Площ: 4094 m² | Регулация: ДА | Ток: ДА | Вода: ДА

Налични Бележки	Дай оценка	Съобщи за нередност

Описание на имота:

Имотът е със статут на складова база за селскостопанска продукция и селскостопанска техника. Намира се на 500м от второто кръгловото в посока с. Кукулен.

Виж колко обяви на агенцията в [Plovdiv123.com](#) или [DD](#).

За контакти: **0886898978**

Продава ПАРЦЕЛ
град Пловдив, Асеновградско шосе

248 620 EUR
(31.00 EUR/m²)



Продава ПАРЦЕЛ
град Пловдив, Асеновградско шосе
Виж карта

248 620 EUR (31 EUR/m²)

Коригирана в 5:08 на 26 декември, 2022 гд.
Обявата е посетена 404 пъти.

Купи само за 950 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. Заяви

Площ: 8020 m² | Регулация: НЕ

Налични Бележки	Дай оценка	Съобщи за нередност

Описание на имота:

Роял Недвижими Имоти предлага, парцел с лице на Асеновградско шосе, от 49 метра. Парцела се намира между второто и третото кръгово на Асеновградско шосе, срещу завод КЦФ.

Виж колко обяви на агенцията в [Plovdiv123.com](#) или [DD](#).

Особености:

• За про-изменения

За контакти: **0896827201**

Агенция: **РОЯЛ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**
<http://www.royalimoti.com>

Продава ПАРЦЕЛ
област Пловдив, с. Круново

490 000 EUR
(35.00 EUR/m²)



Продава ПАРЦЕЛ
област Пловдив, с. Круново
Виж карта

490 000 EUR (35 EUR/m²)

Коригирана в 12:35 на 19 декември, 2022 гд.
Обявата е посетена 73 пъти.

Купи само за 1873 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. Заяви

Площ: 14000 m² | Регулация: ДА | Ток: ДА | Вода: ДА

Налични Бележки	Дай оценка	Съобщи за нередност

Описание на имота:

ARCO REAL ESTATE предлага за продажба с Ексклузивни права 14 дка. парцел, със сменено предназначение за производствена, пакетна и складова дейност, на 10 км. от Пловдив, в землището на с. Круново, Община Родопи, и в непосредствена близост до летище Круново и новият Ubis Hotel. На асфалтов път, с лице 68 метра, и втори парцел от южната страна на парцела. Близостта на летище Круново, което се ползва както за превоз на пътници, за чартърни полети на гости на зимните ски курорти Панчарево (60 км) и Боровец (90 км), е предвидено и за ползване на товарни превози, което прави имота изключително attractive и подходящ за развигнето му като складова база, логистичен център / логистичен парк /, предоставящи удобен достъп за транспорт по суша и по въздух, осигурявайки ефективна дистрибуция на стоки към страната и региона.

НИВИ В м.АЛЕПУ, гр.СОЗОПОЛ, обл.БУРГАС

- **Метод на посредственото сравнение**

Сравнявани показатели	Оценявания имот		Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземления имот	Поземления имот м. Алепу	Поземления имот м. Алепу		Поземления имот м. Алепу		Поземления имот м. Алепу	
Разстояние								
Източник на информация		Агенция	Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	86,000 €	119,700 €		600,000 €			
Прод. цена EUR/м2	?	34.9 €/кв.м	35.0 €/кв.м		30.0 €/кв.м			
Изравнение	Описание	Описание						
			%	%	%	%	%	%
Начин на продажба		оферта	-3	оферта	-4	оферта	-3	-10%
Актуална към		Дек'2022	0	Дек'2022	0	Дек'2022	0	0%
Площ на терена	48,548 кв.м	2,461 кв.м	-2	3,420 кв.м	-2	20,000 кв.м	0	0%
Местоположение	много добро	мн. добро	0	мн. добро	0	мн. добро	0	0%
Регулационен статут	не, съгласно ОУП - Ок4 К инт. - 1	не, съгласно ОУП - Ок4 Кинт. - 1	0	не, съгласно ОУП - Ок4 Кинт. - 1	0	не, съгласно ОУП - Ок4 Кинт. - 1	0	0%
Локална инфраструктура	добра Т/В	добра Т/В	0	добра Т/В	0	добра Т/В	0	0%
Технически параметри		аналогични	0	аналогични	0	аналогични	0	0%
Търговска привлекателност	мн. добра	отлична	-1	мн. добра	0	мн. добра	0	0%

Други			0		0		0
			0%		0%		0%
Общо изравнение			-7		-6		-3
			-19%		-17%		-10%
Теглови процент			33.0%		33.0%		34.0%
Приравнена цена	28.11 €/кв.м	28.31 €/кв.м		29.05 €/кв.м		27.00 €/кв.м	

Цена на кв.м. **28,11€/кв.м (54,97лв./кв.м)**
 Площ на оценяваните обекти **48 548 кв.м.**
 Стойност на имота по сравнителния метод **€ 1 364 555 (2 668 838 лв)**

Продава ПАРЦЕЛ
 област Бургас, гр. Созопол, м-н "Кавали"
86 000 EUR
 (35 EUR/м²)

Имотът се предлага от:
ИНВОНАКС
 област Бургас, гр. Бургас, м-н 1
 Имот № 8163676
 Контакт: 0888451449

Площ: 2461 м², Регулация: НЕ

Описание на имота:
 ИНВОНАКС Ви предлага в продажба! Инвестиционен парцел - пред регулация, на метри от плаж "Кавали" и на 2 км. от гр. Созопол. По ОПТ на общ. Созопол, имотът попада в зона ОИ4 (11) - вид територия за курорт и дилежанска дейност. С възможност за промяна на предназначението, подходи, както за създаване с курортно предназначение, така и за отпусък с продължителен срок на ползване.

Параметри:
 Общ площ на нарязани: 2 461 м²
 Плънота: 30%
 Кинт: 1
 №: 10 м.

Имоти - Продажби » Парцели за застрояване, Инвестиционни пр. » област Бургас » град Созопол » **Обява № 8163676**

Парцел в Созопол, местност Мапи

Обява № 8163676
 Цена **119 700 EUR** 35 EUR/кв.м
 Местоположение: град Созопол, област Бургас, (Виж Созопол на картата)
 Вид сделка: **Продажба**
 Квадратура: 3420 кв.м
 Регулация: **Не е в регулация**
 Ток: **Без ток**
 Вода: **Без вода**
 Наличие на проект: **Без проект**
 Особени: За жилищно строителство

Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 17 дни.

Допълнителна информация
 Парцел за продажба в Созопол, местност Мапи, на 600 метра от входа на къмпинг Кавацице. Парцелът е разположен в сложен район, в близост до гора, с достъп по черен, общински - селскостопански, горски, ведомствен път.

Има близка до правоъгълник форма и денивелация на юг. Нива 5-та категория, в Община устроителен план на Созопол попада в територия ОИ4, с възможна промяна на предназначението за курорт и курортни дейности и допустими параметри на застрояване: плътност 30%, Кота корниз до 10 метра, Кинт 1, озеленяване 50%, от които половината за дървесна растителност.

Имоти - Продажби » Парцели за застрояване, Инвестиционни пр. » област Бургас » град Созопол » **Обява № 8306273**

Продавам 20 дка. парцел, местност Алепу

Обява № 8306273
 Цена **600 000 EUR** 30 EUR/кв.м
 Местоположение: **Алепу, град Созопол, област Бургас**
 Карта: Виж на картата
 Вид сделка: **Продажба**
 Квадратура: **20000 кв.м**
 Регулация: **Не е в регулация**
 Ток: **Без ток**
 Вода: **Без вода**
 Наличие на проект: **Без проект**
 Особени: Асфалтов път Делим До главен път Панорамна гледка Равен

Актуализирана преди 21 дни. Валидна още 68 дни.

Допълнителна информация
 Парцела се намира на 100 м от главния път Бургас-Приморско, 20 дка. Местност Алепу, намира се точно срещу Резервата. Може коментар на цената.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 845 И № 1897, М.КЪРО, РАЙОН МЛАДОСТ, ГР.СОФИЯ

- **Метод на посредственото сравнение – земя**

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Поземлен имот	Бул. Цариградско шосе	Бул. Цариградско шосе	Бул. Цариградско шосе
Разстояние				
Източник на информация		Агенция за НИ	Агенция за НИ	Агенция за НИ
Продажна цена	?	2,100,000 €	4,500,000 €	4,650,000 €
Прод. цена EUR/м2	?	1,135.1 €/кв.м	1,195.5 €/кв.м	1,134.1 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на продажба		оферта	оферта	оферта
		% -114 -10%	% -120 -10%	% -113 -10%

Актуална към		Дек'2022	0	Дек'2022	0	Дек'2022	0
			0%		0%		0%
Площ на терена	909 кв.м	1,850 кв.м	34	3,764 кв.м	24	4,100 кв.м	34
			3%		2%		3%
Местоположение	мн. добро	добро	23	мн. добро	0	мн. добро	0
			2%		0%		0%
Регулационен статут	приложена регулация К инт. - 3,5	-	0	-	0	-	0
		3.50	0%	3.50	0%	3.50	0%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	по-добра Т/В	-57	по-добра Т/В	-60	по-добра Т/В	-57
			-5%		-5%		-5%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0	отлични	0	отлични	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	мн. добра	по-добра	-68	по-добра	-60	по-добра	-68
			-6%		-5%		-6%
Други			0		0		0
			0%		0%		0%
Общо изравнение			-182		-215		-204
			-16%		-18%		-18%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	954.37 €/кв.м	953.51 €/кв.м		980.34 €/кв.м		930.00 €/кв.м	

Цена на кв.м.

954,37 €/кв.м (1866,59 лв./кв.м)

Площ на оценяваните обекти

909 кв.м.

Стойност на имота по сравнителния метод

€ 867 524 (1 696 729 лв)

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	Бул. Цариградско шосе		Бул. Цариградско шосе		Бул. Цариградско шосе	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция за НИ		Агенция за НИ		Агенция за НИ	
Продажна цена	?	2,100,000 €		4,500,000 €		4,650,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	1,135.1 €/кв.м		1,195.5 €/кв.м		1,134.1 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-114	оферта	-120	оферта	-113
			-10%		-10%		-10%
Актуална към		Дек'2021	0	Дек'2021	0	Дек'2021	0
			0%		0%		0%
Площ на терена	735 кв.м	1,850 кв.м	34	3,764 кв.м	24	4,100 кв.м	34
			3%		2%		3%
Местоположение	мн. добро	добро	23	мн. добро	0	мн. добро	0
			2%		0%		0%
Регулационен статут	приложена регулация К инт. - 3,00	-	0	-	0	-	0
		3.50	0%	3.50	0%	3.50	0%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	по-добра Т/В	-57	по-добра Т/В	-60	по-добра Т/В	-57
			-5%		-5%		-5%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0	отлични	0	отлични	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	мн. добра	по-добра	-68	по-добра	-60	по-добра	-68
			-6%		-5%		-6%

Други			0		0		0
			0%		0%		0%
Общо изравнение			-182		-215		-204
			-16%		-18%		-18%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	954.37 €/кв.м	953.51 €/кв.м		980.34 €/кв.м		930.00 €/кв.м	

Цена на кв.м. 954,37€/кв.м (1866,59лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 735 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 701 463 (1 371 943 лв)

• **Метод на посредственото сравнение – наем**

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
		Офис		Офис		Офис	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	11,940 €		4,000 €		22,995 €	
Прод. цена EUR/м2	?	10.0€/кв.м		10.0€/кв.м		9.6€/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-1	оферта	-1	оферта	0
			-5%		-5%		-5%
Актуална към		Дек'2022	0	Дек'2022	0	Дек'2022	0
			0%		0%		0%
площ на застр.		1,194 кв.м	0	400 кв.м	-1	2,400 кв.м	0
			-4%		-5%		-4%
Местоположение		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Общосъстояние		аналогично	0	аналогично	0	по-лошо	0
			0%		0%		4%
Функционалност		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Етажност		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Конструкция		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Други			0		0		0
Общо изравнение			-1		-1		0
			-9%		-10%		-5%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	9.1 €/кв.м	9.10 €/кв.м		9.00 €/кв.м		9.10 €/кв.м	

Наем на кв.м. 9.1€/кв.м (17.73 лв/кв.м.)

ИЗТОЧНИЦИ:

Дава под Наем ОФИС
град София, Политехна, бул. Цариградско шосе

11 940 EUR (10 EUR/m²)

Имотът се предлага от: **ИМОТЪН**
булевард София, гр. София, ул. Бачко
Имотът е имот № 2029
Виж всички имоти на агенцията
☎ 02 439 4000

Дава под Наем ОФИС
град София, Политехна, бул. Цариградско шосе

11 940 EUR (10 EUR/m²)

Площ: 1194 м² Етаж: 9-ти от 10

Описание на имота:
Предлагаме офис в града със специално предназначение, поминващ Офис клас ААА и нива под земята (паркинг бранс).
Намира се на бул. Цариградско шосе - най-отличителните аспекти на гр. София и предоставя първата твърда стъпка в града, която да ви гарантира отлична денонощна функция. Разположен е в с близост до транспорт и в близост до паркинга от 5 минути от Лещица София и на около 10 минути от Център на града.
Офисът е с площ от 1194 кв.м., разположен на шестия етаж.
Всички офиси имат първоначално разпределяне, което позволява обособяването на индивидуални офиси и офиси от отделни етажи.

Дава под Наем ОФИС
град София, Политехна, бул. Цариградско шосе

4 000 EUR (10 EUR/m²)

Имотът се предлага от: **ИМОТОВАЯ**
булевард София, гр. София, ул. Бачко
Имотът е имот № 2017
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0889722694

Дава под Наем ОФИС
град София, Политехна, бул. Цариградско шосе

4 000 EUR (10 EUR/m²)

Площ: 400 м² Етаж: 3-ти от 7 ТЦ: Лещица

Описание на имота:
Купи ENGLISH речеви call the number below.
Работете с надежда на всички наши офиси.
Предлагаме Ви отличен офис имот в Бизнес града клас "А", отпечатава се с модерна архитектура.
Локация: В близост до метростанция.
Вие имате достъп до града и паркинга бул. "Цариградско шосе".
Разпределяне: Офисите са по три етажа и са предназначени за различни предназначения.
Компютърна система: Централна мрежова система за управление и управление.
Сигурност: Страната е с димензия 24/7 нива охрана и вградено наблюдение.
Технико обслужване: в рамките на 2-3 часа работно време.
Обществен имот са без външен ДДС.
Код на аферата в агенцията: 205
Свържете се с нас отново дупки сабидан офис имоти в града.
За повече информация и онлайн предложение: +35989722694

Дава под Наем ОФИС
град София, Политехна, бул. Цариградско шосе

22 999 EUR (10 EUR/m²)

Имотът се предлага от: **ИМОТОВАЯ**
булевард София, гр. София, ул. Бачко
Имотът е имот № 2014
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0877773222

Дава под Наем ОФИС
град София, Политехна, бул. Цариградско шосе

22 999 EUR (10 EUR/m²)

Площ: 2400 м² Етаж: 3-ти от 13

Описание на имота:
За всички предложения за офиси в София на един имот, погледнете този имот!
Локация: бул. Цариградско шосе
Площ: 2400 кв. м.
Разпределяне: 2 етажа полица тип Оранж поминващ (1 етаж поминващ за допълнително програмиране отгоре нивата на нивата); 2 сурфай поминващ; 2 изградени нива поминващ бос: 24 кв. м.
Система и инсталации: изградена климатизация (отопление-охлаждане), вентилация с изпускане на въздуха, конторно оборудване клас 7, разположен в два под земята таван, светла въздушна 2. Вис., отпечата на всички нива достъпни в града: 800 системи. Тези отградни офиси имат 10 с димензия охрана и видеонаблюдение, контрол на достъпа и нивата мрежа. Паркинг: оборудан паркинга в подземие и надземие паркинга на отградата. Гладко транспорт: метростанция на 300 м., спирка на имота автобусна линия в близост до отградата. Други подробности: Свържете се на имота. Така ще получите 0, 3 EUR на кв. м. Цената са без ДДС. Тази цена на паркинга центр. заведения за охрана - [Виж повече](#)

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Гурубини, бул. Цариградско шосе

2 100 000 EUR (1135 EUR/m²)

Имотът се предлага от: **ИМОТОВАЯ**
булевард София, гр. София, ул. Бачко
Имотът е имот № 2028
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0888203303

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Гурубини, бул. Цариградско шосе

2 100 000 EUR (1135 EUR/m²)

Площ: 1850 м² Регулация: ДА Ток: ДА

Описание на имота:
УПИ 1800 кв.м., РЗТ 7000кв.м. Терена е с вода в просторна и си намера на автопаркинг "Гурубини" има лича на "Санданово шосе". Намира на 50м. от бул. Цариградско шосе в близост до метростанция "Гурубини" и офис града "Каталит Порт" Гранича с бизнесцентър ОФИС. Терена е с прав проект за офис града клас А. Ток: на връзка 0888 203 303, в-мат - [www.aktivproptis.bg](#). Директно от продавач!
Виж всички имоти на агенцията в [www.aktivproptis.bg](#) стр. 30
За контакти: ☎ **0888203303**
Агенция: ИМОТОВАЯ

Продава ПАРЦЕЛ
град София, 7-ми 11-ти километър

4 500 000 EUR (1196 EUR/m²)

Имотът се предлага от: **SEVEN**
булевард София, гр. София, ул. Бачко
Имотът е имот № 2007
Виж всички имоти на агенцията
☎ 087 947 8300

Продава ПАРЦЕЛ
град София, 7-ми 11-ти километър

4 500 000 EUR (1196 EUR/m²)

Площ: 3764 м² Регулация: ДА Ток: ДА Бокс: ДА

Описание на имота:
Предлагаме Ви имот с лице на бул. Цариградско шосе, с отредена за застрояване на система многофункционална града.
Показатели: площта на застрояване - 60% / конт - 3,5
Виж всички имоти на агенцията в [www.aktivproptis.bg](#) стр. 30

Продава ПАРЦЕЛ
град София, 7-ми 11-ти километър

4 650 000 EUR (1134 EUR/m²)

Имотът се предлага от: **ИМОТОВАЯ**
булевард София, гр. София, ул. Бачко
Имотът е имот № 2007
Виж всички имоти на агенцията
☎ 087 947 8300

Продава ПАРЦЕЛ
град София, 7-ми 11-ти километър

4 650 000 EUR (1134 EUR/m²)

Площ: 4100 м² Регулация: ДА Ток: ДА Бокс: ДА

Описание на имота:
Имотът ПАРЦЕЛ предлага за продажба парцел с площ 4100 кв.м. на 7-ми 11-ти километър. Предназначение: за многофункционална жилищна и търговска града, офиси, магазин, паркинг гаражи и т.н., Грунтове: ВЪН, КИЛОТ 3,5, нива водна нива отредена!
Виж всички имоти на агенцията в [www.aktivproptis.bg](#) стр. 30
За контакти: ☎ **0889931303**
Агенция: ИМОТОВАЯ
булевард София, гр. София, ул. Бачко
Имотът е имот № 2007
Виж всички имоти на агенцията в [www.aktivproptis.bg](#) стр. 30

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ – 31.03% ИД.Ч. ОТ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

- Метод на сравнителните продажби

	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
Сравнявани показатели	Поземлен имот	Бул. Цариградско шосе	Бул. Цариградско шосе	Бул. Цариградско шосе

Разстояние		Агенция за НИ		Агенция за НИ		Агенция за НИ	
Източник на информация		Агенция за НИ		Агенция за НИ		Агенция за НИ	
Продажна цена	?	2,100,000 €		4,500,000 €		4,650,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	1,135.1 €/кв.м		1,195.5 €/кв.м		1,134.1 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-114 -10%	оферта	-120 -10%	оферта	-113 -10%
Дата на продажба		Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%
Площ на терена	8,732 кв.м	1,850 кв.м	-79 -7%	3,764 кв.м	-60 -5%	4,100 кв.м	-45 -4%
Местоположение	мн. добро	добро	23 2%	мн. добро	0 0%	мн. добро	0 0%
Регулационен статут	приложена регулация К инт. - 3,5	аналогично 3.50	0 0%	аналогично 3.50	0 0%	аналогично 3.50	0 0%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	по-добра Т/В	-57 -5%	по-добра Т/В	-60 -5%	по-добра Т/В	-57 -5%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0 0%	отлични	0 0%	отлични	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	по-добра	-57 -5%	по-добра	-60 -5%	по-добра	-57 -5%
Други			0 0%		-36 -3%		-34 -3%
Общо изравнение			-284 -25%		-335 -28%		-306 -27%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	846.50 €/кв.м	851.35 €/кв.м		860.79 €/кв.м		827.93 €/кв.м	

Цена на кв.м.

846,50 €/кв.м (1655,61 лв./кв.м)

Площ на оценяваните обекти

8732 кв.м.

Стойност на имота по сравнителния метод

€ 7 391 643 (14 456 797 лв)

- Метод на посредственото сравнение - наем**

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
		Офис		Офис		Офис	
Разстояние		Агенция		Агенция		Агенция	
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	11,940 €		4,000 €		22,995 €	
Прод. цена EUR/м2	?	10.0 €/кв.м		10.0 €/кв.м		9.6 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-1 -5%	оферта	-1 -5%	оферта	0 -5%
Актуална към		Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%
Площ на застр.		1,194 кв.м	0 -4%	400 кв.м	-1 -5%	2,400 кв.м	0 -4%
Местоположение		аналогично		аналогично		аналогично	

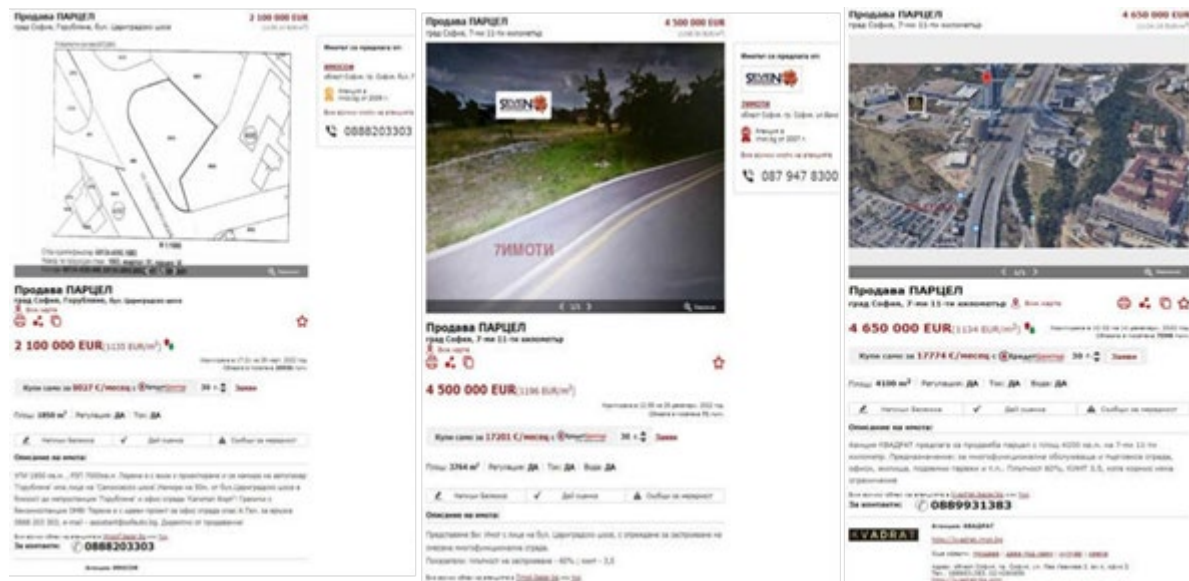
			0%		0%		0%
Общосъстояние		аналогично	0	аналогично	0	по-лошо	0
			0%		0%		4%
Функционалност		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Етажност		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Конструкция		аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Други			0		0		0
Общо изравнение			-1		-1		0
			-9%		-10%		-5%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	9.1 €/кв.м	9.10 €/кв.м		9.00 €/кв.м		9.10 €/кв.м	

Наем на кв.м. 9.1 €/кв.м (17,73 лв/кв.м.)

ИЗТОЧНИЦИ:

The image shows three screenshots of real estate listings for office space in Sofia, Bulgaria. Each listing includes a photo of the building, a price tag, and a brief description of the property features.

- Listing 1 (Left):** Price: 11 940 EUR. Description: Две под Наем ОФИС, улица София, Радикална, Бул. Цариградски вале. Features: 11 940 EUR (10 EUR/m²), 2200 m², 10-12 етаж, 2007 год. Изградена по време на 2008 год.
- Listing 2 (Middle):** Price: 22 999 EUR. Description: Две под Наем ОФИС, улица София, Радикална, Бул. Цариградски вале. Features: 22 999 EUR (10 EUR/m²), 2200 m², 10-12 етаж, 2007 год. Изградена по време на 2008 год.
- Listing 3 (Right):** Price: 4 000 EUR. Description: Две под Наем ОФИС, улица София, Радикална, Бул. Цариградски вале. Features: 4 000 EUR (10 EUR/m²), 400 m², 10-12 етаж, 2007 год. Изградена по време на 2008 год.



УПИ V ВЕДНО С ТРИЕТАЖНА СГРАДА – ГР.ПЛОВДИВ

- **Метод на посредственото сравнение – за земята**

Сравнявани показатели	Оценяван имот		Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	
Разстояние								
Източник на информация		Агенция	Агенция	Агенция	Агенция	Агенция	Агенция	
Продажна цена	?	251,100 €	145,000 €	108,990 €				
Прод. цена EUR/м2	?	45.0 €/кв.м	42.6 €/кв.м	43.6 €/кв.м				
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание		
			%		%		%	
Начин на продажба		оферта	-5 -10%	оферта	-4 -10%	оферта	-4 -10%	
Актуална към		Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%	
Площ на терена	1,313 кв.м	5,580 кв.м	3 7%	3,400 кв.м	2 5%	2,500 кв.м	2 4%	
Местоположение	мн. добро	добро	3 6%	мн. добро	1 3%	добро	3 6%	
Регулационен статут	приложена регулация	приложена регулация	0 0%	приложена регулация	0 0%	приложена регулация	0 0%	
Локална инфраструктура	отлична Т/В	добра до Т/В	3 7%	добра Т/В	3 7%	добра до Т/В	3 7%	
Технически параметри	отлични равнинен	добри	2 5%	отлични	0 0%	добри	2 5%	
Търговска привлекателност	мн. добра	отлична лице 158 м	-2 -5%	добра	2 5%	добра	2 5%	
Други	застроен	незастроен	-11 -25%	незастроен	-11 -25%	незастроен	-11 -25%	

Общо изравнение			-7 -15%		-6 -15%		-3 -8%
Теглови процент		33.5%		33.0%		33.5%	
Приравнена цена	38.21 €/кв.м	38.25 €/кв.м		36.25 €/кв.м		40.11 €/кв.м	

Цена на кв.м. 38,21 €/кв.м (74,73 лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 1313 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 50 170 (98 120 лв)

• **Метод на посредственото сравнение – сграда**

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Админ.- произв. Сграда	ЮИЗ-Тракия		СИЗ		ЮИЗ	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	871,560 €		300,000 €		750,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	417.4 €/кв.м		340.9 €/кв.м		319.1 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-42 -10%	оферта	-34 -10%	оферта	-32 -10%
Актуална към		Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%	Дек'2022	0 0%
Разгъната ЗП (сграда)	2,400.00 кв.м	2,088 кв.м	-8 -2%	880 кв.м	-34 -10%	2,350 кв.м	0 0%
Местоположение	мн. добро	мн.добро	0 0%	мн.добро	0 0%	мн.добро	0 0%
Състояние на имота	много добро	много добро	0 0%	по-лошо	7 2%	по-добро	26 8%
Функционалност по предназначение	мн. добра	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%	по-добра	16 5%
Вид конструкция	монлитна	монолитна	0 0%	монолитна	0 0%	монолитна	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%
Други Корекция - земя	1313	7263	-79 -19%	2911	-14 -4%	8828	-64 -20%
Общо изравнение			-129 -31%		-75 -22%		-54 -17%
Теглови процент		34.0%		33.0%		33.0%	
Приравнена цена	273 €/кв.м	288 €/кв.м		266 €/кв.м		265 €/кв.м	

Цена на кв.м. 273,09 €/кв.м (534,12 лв./кв.м)
Площ на оценяваните обекти 2400 кв.м.
Стойност на имота по сравнителния метод € 655 420 (1 281 890 лв)

Самостоятелна производствена база в гр. Пловдив - ИЗТ

Костадинов имоти ЕООД
АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Demirli Makas - Real estate agent
0876855573

Област: Пловдив
Област: Пловдив
Област: Пловдив
Област: Пловдив

871 560 EUR (100 кв.м.)

Местоположение: Пловдив, гр. Пловдив, общин Пловдив, бул. Васил Левски 20, кв. 100/1

Площ: 700 кв.м.

Особенности: Изградено, Изградено, Изградено, Изградено, Изградено, Изградено

Адрес: Пловдив, гр. Пловдив, общин Пловдив, бул. Васил Левски 20, кв. 100/1

Допълнителна информация

Обект: ИЗТ
Предлагаме за самостоятелна производствена база в гр. Пловдив. Общата площ на терена е около 700 кв.м. и е в идеално състояние. Теренът е с идеална ориентация и е с идеална инфраструктура. Теренът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура. Теренът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура.

Всички данни са дадени за ориентир и не са гарантирани. За целта се изисква да се свържете директно с нас за повече информация. За целта се изисква да се свържете директно с нас за повече информация.

Контакт с водачите на обявата
КОСТАДИНОВ ИМОТИ
info@kostadinovimoti.com



Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ
гр. Пловдив, Индустриална зона - ЮЗ

880 000 EUR (374 EUR/m²)

Площ: 2300 м² Етаж: Партер от 1

Описание на имота: 1000 кв.м. Промислен обект за продажба

Имоти се предлагат от:

АКТИВ
Имоти: Пловдив, гр. Пловдив, ул. Васил Левски 20, кв. 100/1

Всички имоти на агенцията
0893568645



Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ
гр. Пловдив, Индустриална зона - Север, изградено

300 000 EUR (241 EUR/m²)

Площ: 880 м² Етаж: Партер от 1

Описание на имота: 1000 кв.м. Промислен обект за продажба

Имоти се предлагат от:

АКТИВ
Имоти: Пловдив, гр. Пловдив, ул. Васил Левски 20, кв. 100/1

Всички имоти на агенцията
032/945588

300 000 EUR (241 EUR/m²)

Площ: 880 м² Етаж: Партер от 1

Описание на имота: 1000 кв.м. Промислен обект за продажба

Описание на имота:

Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура. Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура. Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура.

Всички данни са дадени за ориентир и не са гарантирани. За целта се изисква да се свържете директно с нас за повече информация.

За контакти: 032/945588



Продава ПАРЦЕЛ
гр. Пловдив, Индустриална зона - ЮЗ, Изградено

251 100 EUR (41 EUR/m²)

Площ: 2500 м²

Описание на имота: 1000 кв.м. Промислен обект за продажба

Имоти се предлагат от:

АКТИВ
Имоти: Пловдив, гр. Пловдив, ул. Васил Левски 20, кв. 100/1

Всички имоти на агенцията
0878016990

251 100 EUR (41 EUR/m²)

Площ: 2500 м²

Описание на имота: 1000 кв.м. Промислен обект за продажба

Описание на имота:

Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура. Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура. Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура.

Всички данни са дадени за ориентир и не са гарантирани. За целта се изисква да се свържете директно с нас за повече информация.

За контакти: 0878016990



Продава ПАРЦЕЛ
гр. Пловдив, Тракия

108 900 EUR (44 EUR/m²)

Площ: 2500 м² Регулации: ДА

Описание на имота: 1000 кв.м. Промислен обект за продажба

Имоти се предлагат от:

АКТИВ
Имоти: Пловдив, гр. Пловдив, ул. Васил Левски 20, кв. 100/1

Всички имоти на агенцията
032/622 227

108 900 EUR (44 EUR/m²)

Площ: 2500 м² Регулации: ДА

Описание на имота: 1000 кв.м. Промислен обект за продажба

Описание на имота:

Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура. Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура. Имотът е с идеална инфраструктура и е с идеална инфраструктура.

Всички данни са дадени за ориентир и не са гарантирани. За целта се изисква да се свържете директно с нас за повече информация.

СГРАДА-ОБЩЕЖИТИЕ в гр. ПЛЕВЕН


• Метод на посредственото сравнение

Сравняван и	Оценява	Сравнителен		Сравнителен No2		Сравнителен	
	Търговски площи	Търговски площи	Търговски площи	Търговски площи	Търговски площи	Търговски площи	Търговски площи
Разстояние							
Източник на		оферта		оферта		оферта	
Продажна цена	?	6		70,000 €		218,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	700.0		666.7 €/кв.м		801.5 €/кв.м	
Изравнение	Описание		Опис		Описание		
			%		%		%
Начин на		оферта	-35	оферта	-33	оферта	-40
			-5%		-5%		-5%
Дата на продажба/оферт		Дек'2022	0	Дек'2022	0	Дек'2022	0
			0%		0%		0%
Площ		90.00 кв.м	0	105.00 кв.м	0	272.00 кв.м	0
			0%		0%		0%
Местоположение	Сторгозия	Сторгозия	0	Сторгозия	0	Широк център	-24
			0%		0%		-3%
Състояние на	Ш и 3	завършен	-14	няма данни	0	завършен	-40
			-2%		0%	отлично	-5%
Вид конструкц	монлитна	монолитна	0	монолитна	20	монолитна	0
			0%		3%		0%
Пазарна			0		0		0
			0%		0%		0%
Общо изравнен			-49		-13		-104
			-7%		-2%		-13%
Теглови процент			33.0%		34.0%		33.0%
Приравнена цена	667 €/кв.м	651 €/кв.м		653 €/кв.м		697 €/кв.м	

Цена на кв.м. 667.07 €/кв.м (1,304.67 лв./кв.м)

ИЗТОЧНИЦИ:

Продава 2-СТАЕН
град Пловдив, Централен квартал, Младши Братя



Вижте се предлагат от: **АКТИВ ПРОПЪРТИС**
Ирина Тодорова, гр. Пловдив, ул. Тодорова, № 10
0879991011

79 000 EUR (102 €/кв.м)

Площ: 78 м² | Етаж: 4-ти етаж | 150 м² ДА | Строителство: Тръна, 2004 г.

Описание на имота:
Чистота, уютност и много слънце гарантират и от дъщеря си това ще бъде любимото място и апартаментът Ви! За да не губите време и да не се разочаровате, предлагаме Ви да посетите имота. Предлагаме Ви апартамент в новия квартал Младши Братя, в центъра на град Пловдив. Апартаментът е с площ 78 кв.м, с две спални, кухня, баня, коридор, хол и две тераси. Апартаментът е с висока енергийна ефективност и е с висока инвестиционна стойност. За повече информация и снимки посетете страницата ни в сайта на АКТИВ ПРОПЪРТИС.

За информация и снимки: 0879991011. Свържете се с имота и турбулентно купете чрез АКТИВ ПРОПЪРТИС.

Всичко друго ще ви струва повече! 0879991011

Продава 2-СТАЕН
град Пловдив, Дружба 2



Вижте се предлагат от: **АКТИВ ПРОПЪРТИС**
Ирина Тодорова, гр. Пловдив, ул. Тодорова, № 10
0879991011

77 000 EUR (110 €/кв.м)

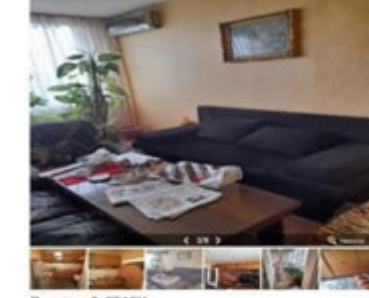
Площ: 700 м² | Етаж: 4-ти етаж | Строителство: Тръна, 2004 г.

Описание на имота:
"АКТИВ" предлага много красива апартамент в Блок № 201 "Дружба 2" Пловдив! Дистанс до от центъра на град Пловдив, с много слънце, парковане, тераса, холанс и баня с паркетно ламинировано паркет, паркет на коридора.

За информация и снимки: 0879991011. Свържете се с имота и турбулентно купете чрез АКТИВ ПРОПЪРТИС.

Всичко друго ще ви струва повече! 0879991011

Продава 2-СТАЕН
град Пловдив, Централен квартал, Трънаградска



Вижте се предлагат от: **АКТИВ ПРОПЪРТИС**
Ирина Тодорова, гр. Пловдив, ул. Тодорова, № 10
0879991011

43 000 EUR (102 €/кв.м)

Площ: 55 м² | Етаж: 4-ти етаж | 150 м² ДА | Строителство: Тръна

Описание на имота:
Апартаментът е в тиха и спокойна част на град Пловдив, в центъра на град Пловдив, в центъра на град Пловдив, в центъра на град Пловдив. Апартаментът е с площ 55 кв.м, с две спални, кухня, баня, коридор, хол и две тераси. Апартаментът е с висока енергийна ефективност и е с висока инвестиционна стойност. За повече информация и снимки посетете страницата ни в сайта на АКТИВ ПРОПЪРТИС.

За информация и снимки: 0879991011. Свържете се с имота и турбулентно купете чрез АКТИВ ПРОПЪРТИС.

Всичко друго ще ви струва повече! 0879991011

Продава МАГАЗИН
град Пловдив, Старград



Вижте се предлагат от: **АКТИВ ПРОПЪРТИС**
Ирина Тодорова, гр. Пловдив, ул. Тодорова, № 10
0879991011

63 000 EUR (102 €/кв.м)

Площ: 60 м² | Строителство: Тръна, 2003 г.

Описание на имота:
"АКТИВ" предлага много красива и уютна апартамент в Блок № 201 "Дружба 2" Пловдив! Дистанс до от центъра на град Пловдив, с много слънце, парковане, тераса, холанс и баня с паркетно ламинировано паркет, паркет на коридора.

За информация и снимки: 0879991011. Свържете се с имота и турбулентно купете чрез АКТИВ ПРОПЪРТИС.

Всичко друго ще ви струва повече! 0879991011

Продава МАГАЗИН
град Пловдив, Старград



Вижте се предлагат от: **АКТИВ ПРОПЪРТИС**
Ирина Тодорова, гр. Пловдив, ул. Тодорова, № 10
0879991011

70 000 EUR (102 €/кв.м)


Площ: 140 м² | Строителство: Тръна

Описание на имота:
Предлагаме Ви магазин за сладки в центъра на град Пловдив, в центъра на град Пловдив, в центъра на град Пловдив. Магазинът е с площ 140 кв.м, с две спални, кухня, баня, коридор, хол и две тераси. Магазинът е с висока енергийна ефективност и е с висока инвестиционна стойност. За повече информация и снимки посетете страницата ни в сайта на АКТИВ ПРОПЪРТИС.

За информация и снимки: 0879991011. Свържете се с имота и турбулентно купете чрез АКТИВ ПРОПЪРТИС.

Всичко друго ще ви струва повече! 0879991011

Продава МАГАЗИН
град Пловдив, Централен квартал, Руден Панагюрица



Вижте се предлагат от: **АКТИВ ПРОПЪРТИС**
Ирина Тодорова, гр. Пловдив, ул. Тодорова, № 10
0879991011

163 000 EUR (102 €/кв.м)

Площ: 200 м² | Етаж: Партер етаж | 150 м² ДА | Строителство: Тръна

Описание на имота:
Продава се голям магазин в центъра на град Пловдив, в центъра на град Пловдив, в центъра на град Пловдив. Магазинът е с площ 200 кв.м, с две спални, кухня, баня, коридор, хол и две тераси. Магазинът е с висока енергийна ефективност и е с висока инвестиционна стойност. За повече информация и снимки посетете страницата ни в сайта на АКТИВ ПРОПЪРТИС.

За информация и снимки: 0879991011. Свържете се с имота и турбулентно купете чрез АКТИВ ПРОПЪРТИС.

Всичко друго ще ви струва повече! 0879991011

ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ МАГАЗИН 1 – ГР.СОФИЯ

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Магазин 1 на три нива	Магазин		Магазин		Магазин	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pg/gi/imot.cgi?act=5&adv=11167044665687322&slink=8pveuj&f1=2		https://www.imot.bg/pg/gi/imot.cgi?act=5&adv=11163532704652418&slink=8pveuj&f1=2		https://www.imot.bg/pg/gi/imot.cgi?act=5&adv=11164339770421615&slink=8pveuj&f1=2	
Продажна цена	?	180 720 ЛВ		655 200 ЛВ		586 750 ЛВ	
Прод. цена €/м2	?	3 227 ЛВ/КВ.М		3 360 ЛВ/КВ.М		3 260 ЛВ/КВ.М	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на договаряне		Оферта	-161 -5%	Оферта	-168 -5%	Оферта	-163 -5%
Дата		декември 2022	0 0%	ноември 2022	0 0%	ноември 2022	0 0%
Застроена площ	728,37 кв.м	56,00 кв.м	0 8%	195,00 кв.м	134 4%	180,00 кв.м	130 4%
Местоположение	мн.добро	мн.добро	0 0%	отлично	-336 -10%	мн.добро	0 0%
Състояние на имота	добро	мн.добро	-170 -5%	мн.добро	-175 -5%	мн.добро	-173 -5%
Функционалност по предназнач.	мн.добра	мн.добра	0 0%	добра	168 5%	мн. добра	0 0%
Етаж	от партер до 3	партер от 3	0 0%	партер от 6	0 0%	партер от 6	0 0%
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	0 0%	равностойна	0 0%	равностойна	0 0%
ид.ч	24,95% 18,82%	равностойни	0 0%	равностойни	0 0%	равностойни	0 0%
ТЕЦ	не	да	-161 -5%	не	0 0%	да	-163 -5%
Асансьорна уредба	да	да	0 0%	да	0 0%	да	0 0%
Мазе	не	не	0 0%	не	0 0%	не	0 0%
Таван доп. площи	не	не	0 0%	не	0 0%	не	0 0%
Търговска привлекателност	мн.добра	мн.добра	0 0%	мн.добра	0 0%	добра	163 5%
Общо изравнение			-235 -7%		-376 -11%		-205 -6%
Приравнена цена	3 010 ЛВ/КВ.М	2 992 ЛВ/КВ.М		2 984 ЛВ/КВ.М		3 054 ЛВ/КВ.М	

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

2 192 454 ЛВ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ВЕДНО С 15 БР.СГРАДИ В КВ.АСПРУХОВО, М.АРАБТАБИЯ, ГР.ВАРНА

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м	€	€/ кв.м
ИМОТ 1	гр.Варна	63365	5702850	90,00
ОСОБЕНОСТИ	Прекрасен имот,урбанизирана територия, с одобрен ПУП, на около 15км.южно от гр.Варна в курортна зона. Заобиколено е от запад с естествен лесопарк. Бокар недвижими имоти',офис 'Неофит Рилски' 0887097073	Корекция за местоположение	Км	5%
		Корекция за функционалност	Кф	5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	5%
		Коригирана		103,50
ИМОТ 2	гр.Варна	1500	124500	83,00
ОСОБЕНОСТИ	АгенцияОФИС11продава идеален парцел намиращ се във вилна зона БОРОВЕЦ ЮГ,на равно място без нивелация и на много близко разстояние от главния път.Много добра оферта е за строителни фирми,предприемачи или клиенти желаещи да си построят три еднофамилни къщи в един парцел. код на обявата 8075 Виж всички обяви на агенцията в office11.bazar.bg За контакти: 0890155711	Корекция за местоположение	Км	5%
		Корекция за функционалност	Кф	5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	5%
		Коригирана цена		95,45
ИМОТ 3	гр.Варна	1580	124300	78,67
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ град Варна, м-т Боровец – юг. Равен Парцел с правилна форма. В близост до спирка. Имота Разполага с Пуп, Ток, Вода и проект за три къщи. Достъпа до къщата е от равна улица. Мястото е изключително комуникативно за района, в близост до Магазин.	Корекция за местоположение	Км	5%
		Корекция за функционалност	Кф	5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	5%
		Коригирана цена		90,47
Средна цена €/ кв.м				96,47
Корекционен пазарен коефициент				2%
Изравнена средна стойност				98,03
обща стойност УПИ 10135.5071.57			19258,00	1 887 800,00 €
обща стойност УПИ 10135.5071.57			19258,00	2,891,108 лв

ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ КАТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ В ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022г.

Във връзка с ползвани от Актив Пропъртис АДСИЦ банкови кредити са ипотекирани следните недвижими имоти, собственост на дружеството:

- **Описание на имота:** УПИ 10135.5071.57 с площ 19268 кв.м в едно с построените в него 15 бр едноетажни сгради с общо РЗП 1868 кв.м
- **Местонахождение:** гр.Варна, р-н „Аспарухово“ С.О."БОРОВЕЦ"
- **Дата на оглед от оценител:** 20.10.2022г.
- **Дата на оценката:** 25.10.2023г.
- **Използвани методи:**
 - Остатъчен метод, тежест 40%, стойност 4 177 700 евро
 - Метод на пазарните аналози, тежест 60%, стойност 1 887 800 евро
 - Пазарна стойност 2 940 683,97 евро, в т.ч. сгради 136 923,97 евро
- **Изменение спрямо оценка от последния одитиран отчет:** няма
- **Сравнителна информация за пазарни цени на подобни имоти**

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м	€	€/кв.м
ИМОТ 1	гр.Варна	63365	5702850	90,00
ОСОБЕНОСТИ	Прекрасен имот,урбанизирана територия, с одобрен ПУП, на около 15км.южно от гр.Варна в курортна зона. Заобиколено е от запад с естествен лесопарк. Бокар недвижими имоти',офис'Неофит Рилски' 0887097073	Корекция за местоположение	Км	5%
		Корекция за функционалност	Кф	5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	5%
		Коригирана		103,50
ИМОТ 2	гр.Варна	1500	124500	83,00
ОСОБЕНОСТИ	АгенцияОФИС11продава идеален парцел намиращ се във вилна зона БОРОВЕЦ ЮГ,на равно място без нивелация и на много близко разстояние от главния път.Много добра оферта е за строителни фирми,предприемачи или клиенти желаещи да си построят три еднофамилни къщи в един парцел. код на обявата 8075 Виж всички обяви на агенцията в office11.bazar.bg За контакти: 0890155711	Корекция за местоположение	Км	5%
		Корекция за функционалност	Кф	5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	5%
		Коригирана цена		95,45
ИМОТ 3	гр.Варна	1580	124300	78,67
	Продава ПАРЦЕЛ град Варна, м-т Боровец – юг. Равен Парцел с правилна форма. В	Корекция за местоположение	Км	5%

ОСОБЕНОСТИ	близост до спирка. Имота Разполага с Пул, Ток, Вода и проект за три къщи. Достъпа до къщата е от равна улица. Мястото е изключително комуникативно за района, в близост до Магазин.	Корекция за функционалност	Кф	5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	5%
		Коригирана цена		90,47
Средна цена €/ кв.м				96,47
Корекционен пазарен коефициент				2%
Изравнена средна стойност				98,03
обща стойност УПИ 10135.5071.57			19258,00	1 887 800,00 €
обща стойност УПИ 10135.5071.57			19258,00	2,891,108 лв

През 2023г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключи договор за банков кредит –овърдрафт, за което се предостави като обезпечение и недвижим имот, както следва:

- **Описание на имота:** Дворно място – УПИ V-стопанска дейност с площ 1332 кв.м., в ЮИПЗ – I част, кв. 8, гр. Пловдив, ведно с Триетажна масивна производствена сграда със застроена площ (ЗП) 735 кв.м.
- **Местонахождение:** гр.Пловдив, Югоизточна Производствена Зона – I част
- **Дата на оглед от оценител:** 02.12.2022г.
- **Дата на оценката:** 31.12.2023г.
- **Използвани методи:**
 - Метод на вещната стойност, тежест 0%, стойност 0,00 евро
 - Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем, тежест 50%, стойност 565 830 евро
 - Метод на посредственото сравняване, тежест 50%, стойност 655 420 евро
 - Пазарна стойност към 31.12.2022г. 610 630 евро, в т.ч. за земя 50 170 евро, за сграда 560 460 евро
- **Изменение спрямо оценка от последния одитиран отчет:** - 0,49%
- **Сравнителна информация за пазарни цени на подобни имоти**

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия		ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия		ЮИЗ - Индустриална зона на ж.к. Тракия	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	251,100 €		145,000 €		108,990 €	
Прод. цена EUR/м2	?	45.0 €/кв.м		42.6 €/кв.м		43.6 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба		оферта	%	оферта	%	оферта	%
			-5		-4		-4
Актуална към		Дек'2022	-10%	Дек'2022	-10%	Дек'2022	-10%
			0		0		0
Площ на терена	1,313 кв.м	5,580 кв.м	3	3,400 кв.м	2	2,500 кв.м	2
			7%		5%		4%
Местоположение	мн. добро	добро	3	мн. добро	1	добро	3
			6%		3%		6%

Регулационен статут	приложена регулация	приложена регулация	0 0%	приложена регулация	0 0%	приложена регулация	0 0%
Локална инфраструктура	отлична Т/В	добра до Т/В	3 7%	добра Т/В	3 7%	добра до Т/В	3 7%
Технически параметри	отлични равнинен	добри	2 5%	отлични	0 0%	добри	2 5%
Търговска привлекателност	мн. добра	отлична лице 158 м	-2 -5%	добра	2 5%	добра	2 5%
Други	застроен	незастроен	-11 -25%	незастроен	-11 -25%	незастроен	-11 -25%
Общо изравнение			-7 -15%		-6 -15%		-3 -8%
Теглови процент		33.5%		33.0%		33.5%	
Приравнена цена	38.21 €/кв.м	38.25 €/кв.м		36.25 €/кв.м		40.11 €/кв.м	

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

Делът на неплатените наеми към 31 Декември 2022 г. възлиза на 0,00 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда и от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

20.6. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница

ТЕКСИМ БАНК АД, ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул.Тодор Александров № 117, тел. +359 2 903 55 00, Email: custody@teximbank.bg, Сайт: www.teximbank.bg

дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност

ТЕКСИМ БАНК АД е регистрирана по фирмено дело № 24103/1992, 2 с-в на Софийски градски съд, лицензирана от Българска народна банка с лиценз Б-27 и решение на УС на БНБ № 248 от 11.04.1997 г., актуализиран със заповед РД22-2268 от 16.11.2009 г. на управителя на БНБ.

съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ възлага, а БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, да изпълнява функции на БАНКА- ДЕПОЗИТАР на дружество със специална инвестиционна цел, а именно:

1. да приема на съхранение паричните средства на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, както и притежаваните от него ценни книжа;
2. да открива и обслужва сметки на името на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
3. да поддържа регистър на ценни книжа и притежавани от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, които са вписани в регистъра на Централния Депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
4. да извършва плащания и операции по нареждане на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;

5. да събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България по т. 3 и ги отнася по сметки на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Договорът с БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР се прекратява без предизвестие:

1. по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
2. при прекратяване съществуването на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
3. при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо БАНКАТА- ДЕПОЗИТАР;
4. в други случаи, посочени в императивни законови норми.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ и двумесечно от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР. Предизвестие то сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. При посочената хипотеза "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисионни, разноски и непогасено възнаграждение. БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР събира посочените по-горе вземания от разплащателната сметка на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ по реда на служебното инкасо, след което БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля всички изискуеми и дължими парични средства и ценни книжа, държани от нея в полза на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, съгласно дадените от него инструкции.

В случай на прекратяване на договора БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок от пет работни дни след посочване от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ она новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

20.7. ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница

АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД, ЕИК 200199440, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет. 2, електронен адрес: kpanajotova@aktivproperties.com

кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

консултации и анализи относно управлението на инвестициите на публичното дружество, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от публичното дружество, извършването на строежи, ремонт и подобрения в тях, консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на публичното дружество, водене на счетоводната и друга отчетност, правно обслужване.

съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС възлага, а АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да извършва лично или чрез подизпълнители следните услуги:

- А) консултации и анализи, относно управлението на инвестициите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;
- Б) поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, извършването на строежи, ремонти и подобрения в тях.
- В) консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Г) водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, свързани с дейността на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Д) правно обслужване на дейността на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ и извършване на други дейности, необходими за нормалното му функциониране;

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ ПО ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ

По буква А

АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД се задължава:

а) да извършва консултантските услуги с грижата на добрия търговец, с уменията, присъщи на специалист в областта, предмет на договора и в съответствие с конкретни поръчки

б) да предаде на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ поръчаните проучвания, анализи, прогнози и предложения по конкретно договорения начин и срокове;

в) ако спазването на определените срокове по б. "б" се окаже невъзможно, незабавно да уведоми за това АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ и да предложи нови такива;

г) ако определени параметри от поръчките не са подходящи за изпълнението на работата с оглед интереса на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, да го предупреди незабавно за това и предложи коригиране на съответните параметри;

д) да уведомява своевременно АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, когато счита, че с оглед на неговия интерес е наложително той да даде поръчка за извършване на конкретни консултантски услуги

е) да информира в срок до 10 работни дни при поискване от страна на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за извършеното във връзка с възложените услуги по т. 1.1. , б. "А" от този Договор;

ж) да предаде всичко принадлежащо на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, което е получено в изпълнение на поръчката;

з) да спазва и другите си задължения съгласно договора.

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ се задължава

а) да формулира ясно и точно поръчките си до АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД и конкретните им параметри, включително разумен срок за изпълнение и начин на предаване, ако има предпочитания за това;

б) да оказва съдействие на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД за изпълнение на задълженията му по договора като своевременно му предоставя всички необходими за това документи и данни, включително:

- устава, проспекта и другите вътрешни актове, свързани с инвестиционната дейност на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ;

- наличната информация за вида и състоянието на недвижимите имоти, и за правата на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ върху тях, включително договори за покупко-продажба, учредяване и прехвърляне на ограничени вещни права, по които АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ е страна, констативни протоколи и др. под.;

- изготвените от независимия експерт-оценител предварителни оценки с оглед предстоящи сделки за покупка или продажба на недвижими имоти

- последващи оценки на притежаваните от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ недвижими имоти, изготвени от експерт.

- всякаква друга информация и/или документи, които могат да повлияят върху вземането на решения във връзка с инвестиционната стратегия на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ;

в) да информира незабавно АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД при промяна в документите или обстоятелствата по б. "б" и да му предоставя изменените документи и/или пълна информация за настъпилите промени в други обстоятелства;

г) да приеме изготвените от АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД проучвания, анализи, прогнози и предложения, ако те съответстват на поръчаното и на договора;

д) да заплаща възнаграждение на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД

е) да спазва и другите си задължения по договора

По буква Б

АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД се задължава:

а/ Да управлява недвижимите имоти с грижата на добър търговец и при спазване изискванията на ЗДСИЦДС и Устава на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ; да осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти, да намира и предлага на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ в съответствие с неговите указания потенциални продавачи и купувачи на имоти, наематели, арендатори, лизингополучатели и води преговори с тях; да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, аренда, лизинг или тяхната продажба, включително почистване и подготвяне за предаване в надлежно състояние, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имоти при предаването му и др. под.; да осъществява контактите с наематели, арендатори и лизингополучателите по сключените договори за наем, аренда и лизинг на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения; да заплаща от името и за сметка на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ всички дължими данъци, такси и разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от арендаторите; да предлага на ДРУЖЕСТВОТО оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти; да извършва за сметка на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ всички действия, необходими за поддържане и запазване на имотите, извършването на подобрения в тях, освен когато това е задължение на наемателите и арендаторите; незабавно да уведомява АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за повреди и посегателства върху недвижимите имоти.

б/ да води и съхранява отчетността и кореспонденцията, свързана с дейностите по т.а/; да предава на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ ежемесечни отчети относно изпълнението на предмета на договора;

в/ да извършва строежи, ремонти и подобрения в недвижимите имоти като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ и при спазване изискванията на нормативните актове и устава на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ;

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ се задължава:

а/ да оказва съдействие на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД за изпълнение на задълженията му по договора като своевременно го снабдява с пълномощни, когато това е необходимо за изпълнението на договора, своевременно му дава необходимите указания и предоставя всички необходими за това документи и данни – устав, проспект и други вътрешни актове на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, наличната информация за вида и състоянието на недвижимите имоти, правата върху тях, констативни протоколи, скици, планове, чертежи, сключените договори за наем, аренда или лизинг, допълнителни споразумения, протоколи и споразумения;

По буква Г

АКТИВ СЪРВИСИЗ се задължава:

а/ Да разработи счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ през отчетния период, за който е сключен договорът; въз основа на предоставените му до края на всеки месец и оформени с всички реквизити първични счетоводни документи за същия месец да извършва ежемесечно осчетоводяване на същите в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ; да представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомства и служби; да уведомява и консултира АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове, касаещи неговата дейност; да извършва счетоводните услуги в най-кратък срок, освен ако изрично не е уговорен точен срок или такъв произтича от характера на възложената работа;

б/ При осъществяване на задълженията по настоящия договор АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД поема представляването и защитата на интересите на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ пред представителите на: Министерство на финансите, Комисия за финансов надзор, Национален статистически институт, Национална агенция по приходите, Агенция по вписванията, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса; АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД не носи отговорност за предоставените му от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ недостоверни данни и документи или такива с невярно съдържание, както и за предоставената му непълна и неточна информация недостоверни данни и

документи или такива с невярно съдържание, както и за предоставената му непълна и неточна информация;

в/ За изпълнение на поетите задачи и осъществяване на счетоводните операции АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД определя свой служител /оперативен счетоводител/ за контакт, като използва собствени офис техника, компютърно и софтуерно оборудване, проверено от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, което да съответства на поетите с договора задачи и дейности;

АКТИВ ПРОПЪРТИС се задължава:

а/ се задължава да оказва необходимото съдействие на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД като го снабдява с необходимите пълномощни, когато това е необходимо за изпълнението на настоящия договор, и му предоставя необходимите документи и данни, включително всички първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, информация, свързана с характера на стопанските операции с цел правилната им икономическа класификация.

б/ да формулира изрично /писмено/ целите, критериите и конкретните параметри на отделните поставени задачи

При осъществяване предмета на сключения договор АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД има право да ползва подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа. Сключването на договори между АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД и конкретните подизпълнители подлежат на предварително одобрение от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ. Плащанията в полза на подизпълнители могат да се извършват както от АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД, така и директно от АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ, след уведомление от негова страна до АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД, като в този случай с платеното на подизпълнителите възнаграждение се намалява дължимото на АКТИВ СЪРВИСИЗ възнаграждение договора.

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ има право да проверява изпълнението на Договора по всяко време, без да нарушава оперативната самостоятелност на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД.

20.8. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта

Димитър Ботев Спасов, рег.№ 100102093, дружество „Астра Ес Консулт“ ЕООД

Боряна Константинова Неделчева, рег.№ 810100333

Инж.Максим Ставрев, рег.№ 100100197

Стефан Симеонов Бънков, рег.№ 100102440

кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Оценителите не са свързани лица на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и имат подходяща квалификация и опит в извършването на оценки на недвижими имоти. Оценителите нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценяваните обекти, които биха повлияли на обективността на оценката, не са извършвали нарушения съгласно Закона за независимите оценители и не са с отнемана правоспособност през последните 3/три/ години преди датата, за която се отнася оценката.

Димитър Ботев Спасов

12.12.2011 год. - Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти – КНОБ, София, рег. № 100102093/12.12.2011 г.

05.02.2002 год. - Сертификат за оценител на недвижими имоти, издаден от УАСГ, №3547/05.02.2002 г.

ПРОФЕСИОНАЛЕН ОЦЕНИТЕЛСКИ ОПИТ

„Българо-американска Кредитна Банка“ АД, СОФИЯ

2001 –2012, Оценител „Недвижими имоти“

Изготвяне на пазарни оценки на жилищни, търговски и индустриални имоти (апартаменти, къщи, магазини, ресторанти, търговски центрове, хотели, складове и производствени сгради. Периодичен контрол и преоценка на обезпеченията по кредити, във връзка с вътрешните одити на банката.

Адванс Адрес Експертни Оценки ЕООД

2014 – 2016, Оценител „Недвижими имоти“

Оценка на недвижими имоти по територията на цялата страна:

- жилищни имоти - апартаменти, къщи, вили;
- нежилищни имоти - офиси, магазини, търговски сгради, заведения, складове, гаражи, хотели, бензиностанции, - индустриални имоти;
- терени - в регулация, извън регулация, с разрешение за строеж;

2016-досега, Оценител „Недвижими имоти“

Работа по рамкови или индивидуални договори с държавни и общински институции, финансови институции, както и с корпоративни клиенти и частни лица. По-големи оценки извършени в този период: изготвяне на пазарни оценки на резиденщъл паркове (гр. София и с. Лозен), за счетоводни нужди и одит на дружеството.

Боряна Константинова Неделчева

ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

16.08.2011 год. - Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – КНОБ, София, рег. № 810100333/16.08.2011 г.

23.08.2010 год. - Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти – КНОБ, София, рег. № 100101708/23.08.2010 г.

ПРОФЕСИОНАЛЕН ОЦЕНИТЕЛСКИ ОПИТ

„КРЕДИТЕКС“ ООД, СОФИЯ

2004 –2011, Специалист „Недвижими имоти“

Проучване на пазара на недвижими имоти и маркетингов анализ; оценяване на пазарната стойност на имоти, служещ като обезпечение по кредити

„КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА“ ООД, СОФИЯ

2012 - досега, Оценител „Недвижими имоти“

Оценка на недвижими имоти по територията на цялата страна:

- жилищни имоти - апартаменти, къщи, вили;
- нежилищни имоти - офиси, магазини, търговски сгради, заведения, складове, гаражи, хотели, бензиностанции, - индустриални имоти;
- терени - в регулация, извън регулация, с разрешение за строеж;
- земеделски земи

Работа по рамкови или индивидуални договори с държавни и общински институции, финансови институции, както и с корпоративни клиенти и частни лица

инж. Максим Николов Ставрев

Оценител на свободна практика, вписан в регистъра по чл.15 от Закона за независимите оценители и член на КНОБ, член на КНОБ

ЕИК по чл. 23 от Закона за търговския регистър – БУЛСТАТ 177913893

Притежавани сертификати:

1/ Сертификат рег.№ 100100197 от 14.Декември.2009г за недвижими имоти. Издаден от КНОБ на основание Лиценз № 6133 от 21.08.1997 г от Агенция за приватизация

2/ Сертификат рег.№ 300100090 от 14.Декември.2009г за машини и съоръжения. Издаден от КНОБ на основание Лиценз № 11114 от 29.01.2008 г от Агенция за приватизация

3/ Сертификат рег.№ 810100123 от 28.Март.2011г за земеделски земи и трайни насаждения. Издаден от КНОБ на основание Удостоверение №973 публ.в ДВ бр.16 от 20.02.2007г от МЗГ

4/ Сертификат рег.№ 500100088 от 14.Декември.2009г за оценка на търговски предприятия и вземания. Издаден от КНОБ на основание Лиценз № 11275 от 07.05.2008 г от Агенция за приватизация.

Кратко описание на дейността:

Като лицензиран оценител започва през 1997г. От 2004г. е начело на новосъздадената фирма за оценки и отговаря като мениджър за СИ България контролирайки оценки на оценители от Варна, Бургас, Русе Пловдив и др. От 2010 г практикува като лице със свободна професия при условието на всички изискуеми регистрации.

а периода 1997 – до настоящият момент по-значителни оценки, които е изготвил, са::

- **недвижими имоти** – хотели – 4 и 5 звездни, комплекси от затворен тип, бензиностанции включително и на такива които имат верига от обекти (Варна, София, Търново и др.)
- **машини и съоръжения** – всякакъв вид селскостопанска и пътно-строителна техника, съоръжения за производство на био дизел, зърнени складове, яхти, самолети, медицинско оборудване, оборудване за бензиностанции и др.
- **земеделски земи** – големи масиви в различни землища на страната както по линия на НАП, така и по линия на големи фондове
- **търговски предприятия** – с различни профили на дейности включително за преработка на дървесина, производство на олио и био дизел, рибопреработвателни, бензиностанции като цяло предприятие, по-сложни финансови експертизи и доклади към Агенция по вписванията вкл. и относно чуждестранни фирми и инвеститори на българския пазар и др.
- **съдебни експертизи** включително и за целите на европейски съдилища по-конкретно в Англия и Финландия от най-различен характер в рамките на моята компетентност.

Стефан Симеонов Бънков

Независим оценител на свободна практика, вписан в регистъра по чл.15 от Закона за независимите оценители и член на КНОБ със следните квалификации:

- Сертификат № 810100517/30.10.2017 г. – Камара на независимите оценители в България – Земеделски земи и трайни насаждения;
- Сертификат № 500100809/01.02.2018 г. – Камара на независимите оценители в България – Търговски предприятия и вземания;
- Сертификат № 100102440/24.06.2019 г. – Камара на независимите оценители в България – Недвижими имоти.

В практиката си от 2017 година до момента е извършил множество оценки, като клиенти са били държавни и общински структури, юридически и физически лица. Преди придобиването на сертификати има опит в сферата на оценяването като технически сътрудник на независим оценител с дългогодишен опит. От 2020 година е вписан в списъка на вещите лица към Шуменски окръжен съд. Работил е в екип с други независими оценители за оценяване на апортни вноски /дялове в предприятия и имоти/ в капитала на дружества за нуждите на Агенция по вписванията.

Извършвал е широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност, която притежава:

- **Земеделски земи** – различни по размер и предназначение земеделски имоти, различни видове трайни насаждения /орехи, лешници, лозови масиви, лавандула, малини и други/;
- **Търговски предприятия** – дружества и дялове /акции/ от тях от различни сфери с разнородни дейности на свободния пазар, както и различни видове вземания;
- **Недвижими имоти** – разнородни имоти (празни парцели, апартаменти, къщи, многоетажни сгради, стопански постройки и други) в полза на банки, физически и

юридически лица, ЧСИ, ДСИ, както и оценяване на СМР и щети за нуждите на ДЗИ и ОД МВР Шумен.

Оценките са извършвани на територията на цялата страна.

20.9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надхвърля 3 (три) минимални за страната работни заплати. Освен месечното възнаграждение, председателят и заместник- председателят на СД, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми). Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОСА при спазване на разпоредбата на чл.60 от Устава. Срокът, за който са дължими допълнителни възнаграждения, както и спазването на други приложими изисквания във връзка с изплащането им се определят от общото събрание съгласно приложимите изисквания на ЗППЦК и Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията.

Размерът на възнаграждението на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

20.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА (СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА) ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ УЧАСТВА/ПРИТЕЖАВА

Към датата на настоящия проспект "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ притежава участие в едно специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. С решение на Извънредното общо събрание на акционерите от 28.04.2023 г. Съветът на директорите е овластен да сключи договор за покупко-продажба на дружествени дялове, по силата на който "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ да придобие 29 204 дружествени дяла с номинална стойност 100 лева, представляващи 100% от капитала на „Рест енд флай“ ЕООД, ЕИК 204645178, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Слатина, бул. Брюксел № 1, представлявано от Теодора Георгиева Якимова-Дренска. Съветът на директорите следва да сключи сделката при минимална цена от 10 200 000 лв и максимална цена 10 800 000 лв при спазване на изискванията на ЗДСИЦДС.

На 15.05.2023г. Дружеството е придобило 100% от капитала на „Рест енд флай“ ЕООД, ЕИК 204645178, за сумата от 10 800 000 лева, което представлява 18,58 % от активите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ съгласно последния изготвен и публикуван отчет за финансовото състояние. Дълготрайните материални активи дружеството представляват имот придобит , чрез апортна вноска. Същият се намира в град София, бул. Брюксел 1 и представлява земя 9 286 кв. м. и сграда – профилакториум –400,00 кв.м. На 28 юни 2018 г. са платени допълнителни 519 914.00 лева по силата на заповед за делба, скоито е увеличена стойността на земята. Данни за имота към 31.12.2022:

Земя 2 633 796,12 лв.

Сграда 806 347,88 лв.

Амортизация (29566,13 лв.)

Паркинг

оборудване 8 016,62лв.

20.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Няма други държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Басил Атанасов Атанасов

Инвестиционен консултант на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Марияна Пенчева Пенчева

Главен счетоводител на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Теодора Георгиева Якимова-Дренска – в качеството си на изпълнителен директор и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД,

Валентина Динева Тончева – в качеството си на прокурист и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД,

Теодора Георгиева Якимова-Дренска – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АД СИЦ,

Константин Стойчев Велев - в качеството си на "Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролjub Панчев Иванов - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска,

Изпълнителен директор

на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Валентина Динева Тончева

Прокурист на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

За "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска,

Изпълнителен директор

на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Миролюб Панчев Иванов-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Теодора Георгиева Якимова-Дренска – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Илия Йорданов Цветков - Член на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Цветан Димитров Григоров - Член на Съвета на директорите на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Красимира Ангелова Панайотова – Съставител на финансовите отчети на "АКТИВ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ;

Константин Стойчев Велев - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролюб Панчев Иванов - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Илия Йорданов Цветков

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Цветан Димитров Григоров

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Красимира Ангелова Панайотова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Миролюб Панчев Иванов

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната, Теодора Иванова Цветанова, д.е.с., в качеството си на одитор на годишните финансови отчети на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 и 2022г. декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация е пълна, вярна и не е заблуждаваща.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Теодора Иванова Цветанова

04 ЮЛИ 2023 г.