

**Междинен доклад
за дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
към 31.03.2015 г.
със съдържание съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**



СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Обща информация за Дружеството..... | 3 |
| 2. Портфейл на Дружеството..... | 6 |
| 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2015 г..... | 11 |
| 4. Промени в цената на акциите..... | 17 |
| 5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ..... | 18 |
| 6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение №11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал.1, т.4 от Наредба № 2 на КФН..... | 18 |
| 7. Допълнителна информация..... | 21 |



1. Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка

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

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

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

С Решение №3569 от 01.06.2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

С Решение №954 от 08.02.2006 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лева.

С Решение №2683 от 29.03.2007 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лева на 19 728 029 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и двадесет и девет) лева.

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

1.2 Данни за членовете на управителните и контролни органи на “Актив Пропъртис” АДСИЦ

1.2.1 Общи данни за членовете на СД

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

- **Димитър Георгиев Русев** – Председател на Съвета на директорите

роден на 15.09.1969 г.,

образование:

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – “Международни отношения”

професионална квалификация и заемани длъжности:

Изпълнителен директор на ЛК “Лидер” АД, гр.Пловдив (19.07.1994г.-01.03.2000г.); Председател на съвета на директорите на Асоциацията на Българските Застрахователни и Риск мениджъри (БРИМА) (от 20.03.2006г.-до момента); Член на съвета на директорите на телевизия „Европа“ АД (от 09.11.2004г.-01.08.2007г.); Председател на съвета на директорите на „ПТ-Холдинг“ АД, гр.Пловдив (от 01.03.2000г.-01.05.2013г); Управител на „Тринити Пропъртис“ ЕООД (от 02.05.2013г.-до момента); Председател на съвета на директорите на „Актив пропъртис“ АДСИЦ (от 18.03.2008г. – до момента). Председател на управителния съвет на „Национална асоциация за благотворителност и духовно усъвършенстване на обществото Димитър П. Кудоглу“ (от 15.10.2010г. – до момента).

- **Дилян Пейчев Панев** – изпълнителен директор

роден на 11.08.1973 г.

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр.София



Специалност – “Финанси”

професионална квалификация и заемани длъжности:

Сертифициран брокер на ценни книжа съгласно Сертификат № 202 – Б/04/05/1999 г. и сертифициран инвестиционен консултант, съгласно Сертификат № 026 – ИК/11.11.2002 г. на КФН. Член е на СД на ИП “Балканска Инвестиционна Компания” АД в периода 2003-2006г. Бил е брокер ценни книжа (1998-2003) и инвестиционен консултант (02-07.2008) при ИП “Юг Маркет” АД, и прокурист, брокер ценни книжа и инвестиционен консултант на ИП “ФАР” АД (2003); финансов консултант на “Периферна Техника Холдинг” АД (Декември 2003-Януари 2005). Член на Управителния съвет на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел, в качеството си на представляващ „Актив Пропъртис” АДСИЦ от декември 2010 г.

- **Стоян Стефанов Лилов**

роден на 13.10.1969 г.

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр.София

Специалност – „Международни отношения”

професионална квалификация и заемани длъжности:

От февруари 2009 до момента управител на „Атол Вижън България” ЕООД. От март 2013 до момента управител на „Дайвскуеър.ком” ООД. От януари 2005г. до август 2008 г. е заемал последователно позициите Застрахователен и риск мениджър и Директор “Управление на риска” в “Българска Телекомуникационна Компания” АД. В периода 2000 г. до декември 2004 г. е заместник управител за страната за “Marsh”, отговарящ за големите корпоративни клиенти. В периода 1998 до 1999 г. е Ръководител “Управление на активи” в ТБ “България Инвест” АД, отговарящ за над 30 млн. EUR активи на животозастрахователни компании, пенсионни фондове и общо застрахователни компании. Заемал е различни постове, включително заместник Генерален Директор в ЗПАД “България” в периода 1993 -1998 г.

1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за първото тримесечие на 2015 г.

| Член на Съвета на Директорите | Брутно възнаграждение в лева | изплатено възнаграждение в лева |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Дилян Пейчев Панев | 6000 | 4703,40 |
| Димитър Георгиев Русев | 6000 | 4703,40 |
| Стоян Стефанов Лилов | 3300 | 2586,90 |

1.2.3 Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ

| Член на Съвета на Директорите | Притежавани акции към 01.01.2015 г. | Придобити акции през Q1 2015 г. | Прехвърлени акции през Q1 2015 г. | Общо акции към 31.03.2015 г. |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Дилян Пейчев Панев | 413 615 | - | - | 413 615 |
| Стоян Стефанов Лилов | 59 248 | - | - | 59 248 |
| Димитър Георгиев Русев | 547 266 | - | - | 547 266 |

1.2.4 Права на членовете на Съвета на директорите на дружеството да придобиват акции и облигации на “Актив Пропъртис” АДСИЦ

Уставът на “Актив Пропъртис” АДСИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от дружеството. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимият член на Съвета на директорите – Стоян Стефанов Лилов не



може да бъде акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;

1.2.5 Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници. Притежаване на членовете на Съвета на директорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. Участие на членовете на Съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор на “Актив Пропъртис” АДСИЦ, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества.

Димитър Георгиев Русев – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на „ДГР” ЕООД, „Тринити пропъртис 2000” ЕООД, „Тринити пропъртис” ЕООД. Участва в управителните органи на следните дружества: „ДГР” ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „Тринити пропъртис” ЕООД - управител; „Тринити пропъртис 2000” ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „Арт плюс” АД – Председател на съвета на директорите; „ЗОРА МД” АД – член на съвета на директорите; „Интерзона” ЕООД – управител; „Холи тур ПТ” ЕООД – управител; „Стралджа БГ” ЕООД – управител; Фондация „Златен Век” – член на управителния съвет; „СНЦ Философско дружество Тримонциум” – председател на управителния съвет; „Н.А.Б.Д.У.О Димитър П. Кудоглу” – председател на управителния съвет.

Стоян Стефанов Лилев – Заместник - председател на Съвета на директорите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава пряко 100 на сто от дяловете на “Атол Вижън България” ЕООД; 26 на сто от дяловете на „Дайвскуеър.ком” ООД. Стоян Лилев участва в управителни органи на следните дружества: „Атол Вижън България” ЕООД - управител.; „Дайвскуеър.ком” ООД - управител.

1.2.6 Информация за договори по чл. 240б от ТЗ

През първото тримесечие на 2015 г. не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския Закон.



2. Портфейл на Дружеството

Към 31.03.2015 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти, инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 19 594 хил.лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2014 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

Проект №1



Описание: МАГАЗИН №3 със застроена площ от 254,60 кв.м. с 3,145% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м.; ПАРКОМЯСТО №33 с площ от 18,90 кв.м с 0,180% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м.; ПАРКОМЯСТО №34 с площ от 37,17 кв.м. и 0,353% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м. находящи се в Бизнес Център “АКТИВ”, гр. София, бул. “Цариградско шосе” №101.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: Няма.

Проект №2



Описание: Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 кв.м. прилежаща земя. Дружеството е учредило безвъзмездно право за строеж в полза на „ЕВН България Електроразпределение” АД за построяване на бетонен комплектен трансформаторен пост, със застроена площ от 16,90 кв.м.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

Срок на договора: декември 2017 г.

Проект №3

Описание: 17 недвижими имота след обединяване, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ на имотите 112 558,50 кв.м.

Предназначение: Продажба.

Действия към момента: Дружеството е извършило промяната на предназначението изготвило ПУП за 92,50% от притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив. Понастоящем преотредените територии, с предназначение за „Складове за промишлени стоки“ възлизат на 104 121 (сто и четири хиляди сто двадесет и един) кв. м. Съгласно одобрените ПУП-ПРЗ, всички имоти попадат в „Предимно производствена 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, с изключение за УПИ 011254, където допустимата височина е max. 7 м. Дружеството полага усилия и е предприело действия за реализиране на продажба на терените.

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.

Проект №4

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

Предназначение: Проектиране и парцелиране с цел продажба

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 53 264 кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 кв.м. Дружеството полага усилия по реализиране на продажбата на терените.

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.

Проект №5



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: "Актив Пропъртис" АДСИЦ предвижда изграждане на морско ваканционно селище. Изготвен е градоустройствен и идеен проект за първа Фаза от проекта върху площ от 17 509 кв.м. Възможна е и продажба на проекта на идейна/работна фаза.

Проект №6

Проект: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е разработил мащабен проект за Комплекс от Многофункционални сгради в гр. София с обща разгърната застроена площ от 92 097 м². Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота (УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско шосе, местност НПЗ „Изток-Къро“, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизградения хотел NOVOTEL. Проектът е одобрен на фаза Технически проект от Направление Архитектура и Градоустройство към Столична община и е дело на Архитектурно бюро „А и А Архитекти“ ООД, а проджект мениджмънта се извършва от Lindner Immobilien Management EOOD.

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ II:

В УПИ II е проектирана Многофункционална сграда с обща РЗП от 85 467 кв.м., предназначена за: отдаване под наем на офисни площи клас А според международните стандарти; отдаване под наем на търговски площи, складове и заведения за хранене, подземни паркинги за посетители и служители.

Сградата е изключително подходяща за централен офис на банка или друга голяма институция.

Състои се от Високо тяло (А) и Ниско тяло (В и С), общи партерни нива, един полуподземен етаж и три подземни етажа. С височина от 100 метра и общо 26 надземни нива, Високото тяло се откроява категорично в силуета на най-оживения Софийски булевард. Ниското тяло има общо 8 надземни нива и възможност за самостоятелно функциониране. Във високото тяло (А) са проектирани общо 22 офисни етажа над партерните нива (от етаж 3 до етаж 24 вкл.) с обща площ 35 000 м². В ниското тяло (В и С) са проектирани общо 4 офисни етажа на над партерните нива (от етаж 3 до етаж 6 вкл.) с обща площ 8 000 м². До етаж 6 включително, ниското тяло (В и С) е свързано с високото тяло А, като е създадена възможност за обединяване на офисните модули от различните тела. Площта на отделните офисни модули е от 36 до 3 500 кв.м на един етаж.

Технически показатели:

Категория на обекта: II категория по чл.137 от ЗУТ

Застроена площ (ЗП): 5 844 м²

Разгърната застроена площ (РЗП): 85 467 м²

РЗП надземно: 57 676 м²

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м²

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:

В УПИ III е проектирана Многофункционална сграда с обща РЗП от 6 143 кв.м., предназначена за: отдаване под наем на офисни площи клас А според международните стандарти; отдаване под наем на търговски площи и складове, подземни паркинги за посетители и служители.

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

Технически Показатели:

Категория на обекта: III категория по чл.137 от ЗУТ

Застроена площ (ЗП): 487 м²
Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 м²
РЗП надземно: 2 884 м²
Застроен обем: 23 000 куб.м.
Площ УПИ: 824 м²

Проект №7



Описание: Обществитие “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: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, столова, кухня и други общи помещения; от втори до осми етаж включително – всички стаи по 14 броя на етаж, като на девети етаж стаи №1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 (без стая №3 или общо 13 броя стаи); на десети етаж стаи № 5,6,9,10,11,12,13,14, (общо 8 броя стаи); на дванадесети, тринадесети и четирнадесети всички стаи – по 14 броя на етаж; петнадесети етаж – всички 10 броя стаи; шестнадесети етаж – всички 4 броя стаи, както и общите помещения на всеки от етажите. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърнатата застроена площ от 6904,00 кв.м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Предназначение: отдаване под наем и/или препродажба.

Проект №8



Описание: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X (десети) - за обществитие и паркинг, кв.2, по плана на град София, местност „Славия”, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село”, ул. „Житница” № 21. Дружеството има предварителен договор за покупка на ½ от ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, с РЗП от 8 008 кв.м., находяща се в същия имот.

Предназначение: За продажба

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2015г.****3.1 Обобщени финансови данни**

Представените по-долу таблици, представляват кратка форма на отчетите на “Актив Пропъртис” АД СИЦ за първото тримесечие на 2015 г., с натрупване от началото на годината.

| | 31.3.2015 | 31.12.2014 |
|--|---------------|---------------|
| АКТИВИ | | |
| НЕТЕКУЩИ АКТИВИ | | |
| Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи | 16 003 | 16 001 |
| Инвестиционни имоти | 3 599 | 3 599 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 100 | 100 |
| ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ | 19 702 | 19 700 |
| ТЕКУЩИ АКТИВИ | | |
| Активи за продажба | | 880 |
| Търговски и други вземания | 2 383 | 1 718 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 1 136 | 1 068 |
| Материали | 30 | 30 |
| ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ | 3 549 | 3 696 |
| ОБЩО АКТИВИ | 23 251 | 23 396 |
| ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | |
| Основен капитал | 19 728 | 19 728 |
| Премийни резерви при емитиране на ценни книжа | 472 | 472 |
| Резерв от последващи оценки на активите и пасивите | 339 | 339 |
| Натрупана печалба(загуба) | 2 513 | 3 043 |
| Текуща печалба(загуба) | - 24 | - 530 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 23 028 | 23 052 |
| НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ | | |
| Търговски и други задължения | 167 | 167 |
| ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ | 167 | 167 |
| ТЕКУЩИ ПАСИВИ | | |
| Търговски и други задължения | 56 | 177 |
| ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ | 56 | 177 |
| ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 23 251 | 23 396 |

/Данните са в хил. лева/



| | С натрупване Януари-Март |
|--|-----------------------------|
| Приходи | |
| Приходи от наеми | 50 |
| Приходи от продажба на активи, държани за продажба | 880 |
| Финансови приходи | 1 |
| Общо приходи | 931 |
| Разходи | |
| Разходи за материали | 1 |
| Разходи за външни услуги | 52 |
| Разходи за амортизации | |
| Разходи за възнаграждения | 19 |
| Разходи за осигуровки | 3 |
| Отчетна стойност на активите, държани за продажба | 880 |
| Други в това число: | |
| Обезценка на активи | |
| Провизии | |
| Финансови разходи | - |
| Общо разходи | 955 |
| Печалба/(загуба) за периода | - 24 |

/Данните са в хил. лева/

Финансова информация и показатели

| <i>Финансова информация и показатели</i> | 31.3.2015 | 31.12.2014 |
|---|------------|------------|
| Брой акции | 19 728 099 | 19 728 099 |
| Номинална стойност на акция | 1,00 | 1,00 |
| Счетоводна стойност на акция | 1,17 | 1,17 |
| Пазарна стойност на акция | 0,27 | 0,235 |
| Разпределен дивидент на акция за предходен период | - | - |
| Възвръщаемост за акция (EPS) | - 0,00 | - 0,03 |
| Цена/възвръщаемост (P/E) | - 221,94 | - 8,75 |
| Пазарна стойност / Счетоводна стойност | 0,23 | 0,20 |
| Дълг*/Активи | 0,00% | 0,00% |
| Дълг*/ Собствен капитал | 0,00% | 0,00% |
| Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE) | -0,10% | -2,30% |
| Възвръщаемост/Активи (ROA) | -0,10% | -2,27% |

*/*Дълг=привлечени заемни средства/*



3.3 Ликвидност

Ликвидността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ през първото тримесечие на 2015г. е с високи стойности. Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на задълженията си.

| Коефициенти | 31.3.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Обща ликвидност | 63,38 | 20,88 |
| Бърза ликвидност | 63,38 | 20,88 |
| Абсолютна ликвидност | 20,29 | 6,03 |

- Вътрешни източници на ликвидност**

Дружеството разполага за първото тримесечие на 2015 г. със значителни вътрешни източници на ликвидност.

| Източници на ликвидност | 31.3.2015 | 31.12.2014 |
|--|------------------|-------------------|
| ТЕКУЩИ АКТИВИ | | |
| Активи за продажба | - | 880 |
| Търговски и други вземания | 2 383 | 1 718 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 1 136 | 1 068 |
| Материали | 30 | 30 |
| ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ | 3 549 | 3 696 |
| ТЕКУЩИ ПАСИВИ | 31.3.2015 | 31.12.2014 |
| Търговски и други задължения | 56 | 177 |
| ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ | 56 | 177 |

/Данните са в хил. лева/

- Външни източници на ликвидност**

В своята дейност дружеството не ползва външни източници на ликвидност, като овърдрафт, кредитни линии или други източници, поради високата цена на този род финансиране.

3.4 Капиталови ресурси

- Собствен капитал**

За първото тримесечие на 2015 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 23 028 хил. лева. Намалението на капитала с 0,1% е в резултат на реализираната за първото тримесечие загуба в размер на 24 хил. лева.

| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 31.3.2015 | 31.12.2014 |
|--|------------------|-------------------|
| Основен капитал | 19 728 | 19 728 |
| Премийни резерви при емитиране на ценни книжа | 472 | 472 |
| Резерв от последващи оценки на активите и пасивите | 339 | 339 |
| Неразпределена печалба | 2 513 | 3 043 |
| Текуща печалба | - 24 | - 530 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 23 028 | 23 052 |

/Данните са в хил. лева/

- Привлечен капитал**

През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало кредити. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма текущи кредити в момента.



3.5 Структура на активите

През първото тримесечие на 2015 г. настъпиха промени в структурата на активите на Дружеството в следствие на продажбата на Недвижим имот УПИ XXIV в Свиленград, целият с площ от 2 749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда, като актив държан за продажба. Недвижимите имоти на Дружеството представляват 70,38% от активите, а неинвестираните към момента парични средства възлизат на 4,89% от активите.

| Структура на активите | 31.3.2015 | % дял | 31.12.2014 | % дял |
|--------------------------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Нетекущи активи вкл. | 19 702 | 84,74% | 19 700 | 84,20% |
| недвижими имоти | 16 365 | 70,38% | 16 365 | 69,95% |
| активи в процес на изграждане | 3 229 | 13,89% | 3 227 | 13,79% |
| стопански инвентар | 4 | 0,02% | 4 | 0,02% |
| нематериални активи | 4 | 0,02% | 4 | 0,02% |
| инвестиции в дъщерни дружества | 100 | 0,43% | 100 | 0,43% |
| Текущи активи вкл. | 3 549 | 15,26% | 3 696 | 15,80% |
| Активи за продажба | - | 0,00% | 880 | 3,76% |
| Търговски и други вземания | 2 383 | 10,25% | 1 718 | 7,34% |
| Парични средства | 1 136 | 4,89% | 1 068 | 4,56% |
| Материали | 30 | 0,13% | 30 | 0,13% |
| ОБЩО АКТИВИ | 23 251 | 100% | 23 396 | 100% |

/Данните са в хил. лева/

3.6 Резултати от дейността

Приходи от дейността:

| Приходи | С натрупване Януари-Март |
|--|-------------------------------------|
| Приходи от услуги (вкл. от наеми) | 50 |
| Други приходи (вкл. от продажба на активи) | 880 |
| Приходи от лихви | 1 |
| Общо приходи | 931 |

/Данните са в хил. лева/

Разходи от дейността:

| Разходи | С натрупване Януари-Март |
|--|-------------------------------------|
| Разходи за материали | 1 |
| Разходи за външни услуги | 52 |
| Разходи за амортизации | - |
| Разходи за възнаграждения | 19 |
| Разходи за осигуровки | 3 |
| Балансова стойност на продадени активи (без продукция) | 880 |
| Други в това число: | - |
| Обезценка на активи | - |



| | |
|---------------------|------------|
| Провизии | - |
| Финансови разходи | - |
| Общо разходи | 955 |

/Данните са в хил. лева/

Резултат от дейността:

| Финансов резултат | С натрупване Януари-Март |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Приходи | 931 |
| Разходи | 955 |
| Печалба/(загуба) за периода | - 24 |

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността за първото тримесечие на 2015 г. са в размер на 931 хил. лева. 94,85% от тях са в следствие на реализираната продажба на Недвижим имот УПИ XXIV в Свиленград, целият с площ от 2 749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда, докато 5,37% от тях се дължат приходите от отдадените под наем и управление имоти на Дружеството. Това са част от описаните в т.2 от Доклада Проекти с №1,2,6 и 7.

Направените разходи за първото тримесечие на 2015 г. възлизат на 955 хил. 5,44% от тях се дължат на направените от Дружеството разходи за външни услуги, а 92,15% представляват балансовата стойност на Недвижим имот УПИ XXIV в Свиленград, целият с площ от 2 749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда.

3.7 Рискове, на които е изложено Дружеството

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

- **Общи рискове**

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

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Риск от забавяне на икономически растеж
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск
- Политически риск

- **Специфични рискове**

Специфичните рискове са тези, които са съотносими към сектора на недвижимите имоти и отразяват рисковете от притежаваните от Дружеството различни видове недвижима собственост. Към тях се отнасят съществуващата конюнктура на пазара, ефективното управление на инвестициите в недвижими имоти; събираемостта на наеми;



качество на наематели и продължителност на договори; поддръжка и застраховка на имотите; възможност за финансиране на различни проекти в Дружеството; Управленски риск на мениджърско ниво и напускане на ключови служители; Неблагоприятни изменения на държаните от дружеството имоти и активи; наличие на съдебни спорове и дела за събиране на вземания

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

3.8 Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента през четвъртото тримесечие на 2014 г.

На 18 декември 2014 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключва предварителен договор за продажба на УПИ XXIV – за КОО в кв.46 по действащия план на гр.Свиленград, целият УПИ с площ от 2 749кв.м. отреден за обществено застрояване, ВЕДНО с построената в него едноетажна сграда – библиотека, със застроена с площ 383 кв.м. и едноетажна сграда - пералня, със застроена площ 675 кв.м. Купувач по сделката е „Кинг Адвъртайзмънт“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията ЕИК 175394300, със седалище в гр. Пловдив и адрес на управление: гр. София, Район Сердика, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 131, представлявано от управителя Онур Йенен. На 08.01.2015 г. Страните сключват окончателен нотариален договор. Стойността на сделката е 450000 евро без ДДС. Страните договарят частично разсрочено плащане до 28 ноември 2015 г., за което има учредена законна ипотека в полза на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с горепосочения имот.

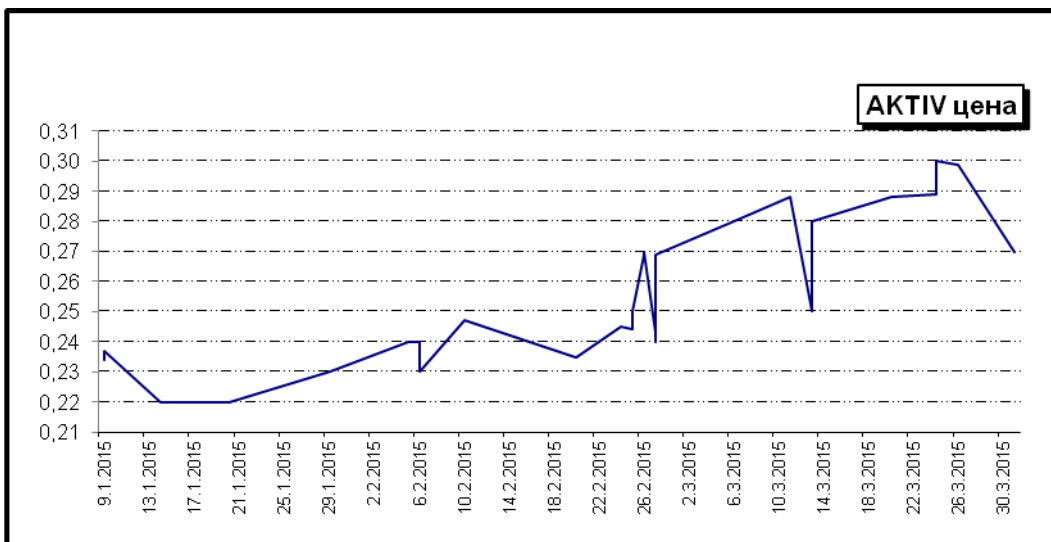
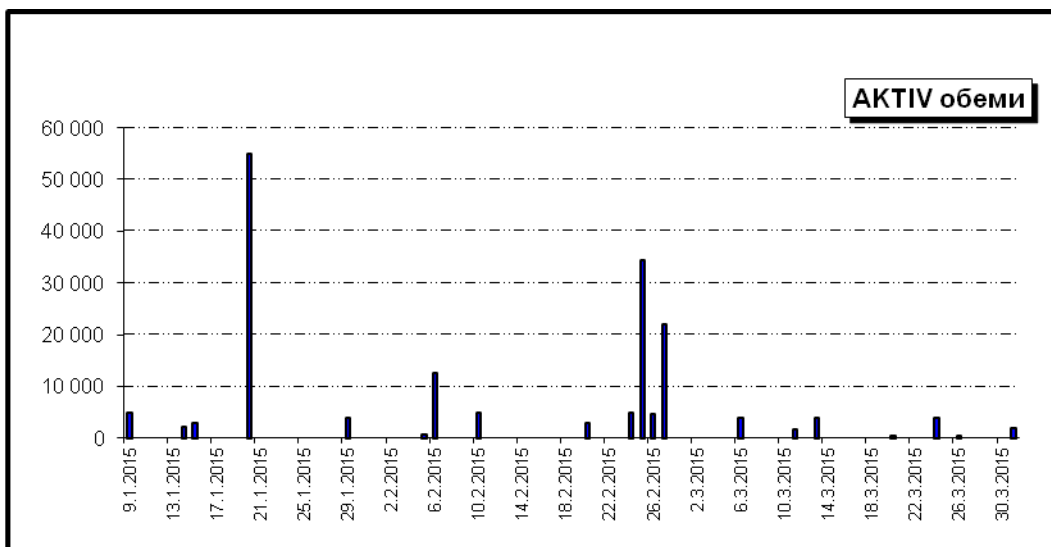


4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 19 728 099 акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ с номинална стойност 1 лев. Акциите, емитирани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.03.2015 г. възлиза на 5 326 587 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2015 г. – 31.03.2015 г:

- Най-висока цена – BGN 0,30 /24.03.2015 г./
- Най-ниска цена – BGN 0,22 /14.01.2015, 15.01.2015, 20.01.2015 г./
- Средна цена – BGN 0,239
- Последна цена – BGN 0,27 /31.03.2015 г./
- Оборот – BGN 41 368
- Количество изтъргувани акции – 173 149 броя



**5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на "Актив Пропъртис" АДСИЦ.**

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

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

Считано от 15.07.2011 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ прие да спазва принципите на Националният кодекс за корпоративно управление (НККУ), който отразява международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай“, което означава, че препоръките на НККУ се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството на Дружеството обяснява причините за това. Отчетът „Спазвай или обяснявай“ е неразделна част от Годишния финансов отчет на Дружеството.

6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал.1, т.4 от наредба № 2 на КФН**6.1 Структура на капитала на дружеството. Класове акции, права и задълженията с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас**

Към 31.12.2014 г. капиталът на “Актив Пропъртис” АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 (един) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура е както следва:

| № | Вид на акционерите | брой акционери | брой акции | процент от капитала |
|---|--------------------|----------------|------------|---------------------|
| 1 | физически лица | 159 | 5838544 | 29,60% |
| 2 | юридически лица | 44 | 13889555 | 70,40% |
| | Общо: | 194 | 19728099 | 100,00% |

/източник: Централен Депозитар АД 31.12.2014 г./

“Актив Пропъртис” АДСИЦ няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга страна членка.

6.2 Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, в т.ч. ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаването на одобрение от дружеството или друг акционер.

**6.3 Информация относно прякото или непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размерът на дяловото им участие е начина, по който се притежават акциите**

Лицата, които към края на четвъртото тримесечие на 2014 г. притежават над 5 на сто от капитала на "Актив Пропъртис" АДСИЦ са следните:

| № | Име | Данни | брой акции | % на участието | начин на притежаване |
|---|--------------------------|--|------------|----------------|----------------------|
| 1 | "Тринити Пропъртис" ЕООД | гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" №37, БУЛСТАТ 202558283 | 5621886 | 28,50% | пряко притежаване |
| 2 | "Сиенит" ООД | гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194 | 1161235 | 5,89% | пряко притежаване |
| 3 | ИД "Адванс Инвест" АД | гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474 | 1126037 | 5,71% | пряко притежаване |

/източник: Централен Депозитар АД 31.12.2014 г./

6.4 Данни за акционерите със специални контролни права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

6.5 Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Извън ограниченията на чл. 220 от Търговския Закон и изискванията на НАРЕДБА за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в Общото събрание на Дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане, "Актив Пропъртис" АДСИЦ няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

6.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

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

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

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

**6.8 Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменение и допълнение в устава**

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

Съгласно разпоредбите на чл.37, ал.2 във връзка с чл.31, ал.1 от Устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ избирането и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, определянето на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона, както и изменението и допълнението на устава на Дружеството, се изисква мнозинство 4/5 (четири пети) от представените на Общо събрание акции с право на глас.

6.9 Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции

Правомощия на Съвета на директорите

Из Устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ :

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

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. (нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.) определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
12. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(3) Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

(4) Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

Чл. 43. (1) (изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящата промяна в устава в търговския регистър , на основание чл. 196 от Търговския закон



Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

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

Чл. 44. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящата промяна в устава на Дружеството в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

6.10 Съществени договори за Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството

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

6.11 Споразумения между Дружеството и управителния му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Не съществува споразумение между “Актив Пропъртис” АДСИЦ и управителния му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

7. Допълнителна информация

7.1 Информация по чл. 187д от Търговския Закон

“Актив Пропъртис” АДСИЦ, в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции през първото тримесечие на 2015 г.

7.2 Информация за разпределяне на дивидент

През първото тримесечие на 2015 г. не е вземано решение за разпределяне на дивидент.

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

Към 31.03.2015 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

**7.4 Информация за дъщерни дружества**

“Актив Пропъртис” АД СИЦ притежава 100% от капитала на “Актив Сървисиз” ЕООД. “Актив Сървисиз” ЕООД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, с капитал от 100 000 (сто хиляди) лева, разпределен в 1 000 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, не забранена със закон.

“Актив Сървисиз” ЕООД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440, на 24.06.2008 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова. Красимира Ангелова Панайотова заема тази длъжност от 24 януари 2012 г.

С Решение №1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор, “Актив Сървисиз” ЕООД е вписано като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

7.5 Наличие на клонове

“Актив Пропъртис” АД СИЦ не е създадо и регистрирало клонове през първото тримесечие на 2015г.

Адрес на управление: Пловдив, ул. “Нестор Абаджиев” № 37, тел. 032/604700, факс 032/632513.

Адрес за кореспонденция: София, бул. “Цариградско шосе” №101, тел. 9710707, факс 9710705.

29.04.2015 г.
гр. София

изготвил:
Дилян Панев