

**Консолидиран годишен доклад на ръководството
за дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през 2015 г.
със съдържание съгласно чл.100н, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

1. Обща информация за Групата.....	5
1.1. Правна рамка.....	5
2. Портфейл на Групата.....	6
3. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2015 г.	11
3.1. Обобщени консолидирани финансови данни.....	11
3.2. Консолидирана финансова информация и показатели.....	12
3.3. Консолидирани капиталови ресурси.....	12
3.4. Структура на консолидираните активи.....	13
3.5. Консолидирани резултати от дейността. Информация в стойностно и количествено изражение относно основни категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби като цяло и промените, настъпили през отчетната година.....	14
3.6. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.....	15
3.7. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.....	16
3.8. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.....	17
3.9. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	18
3.10. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.....	18
3.11. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране18	18
3.12. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях.....	19
3.13. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и целта, за която са били отпуснати.....	19
3.14. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	19
3.15. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	19
3.16. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.....	23
3.17. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.....	23
3.18. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.....	24
3.19. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.....	24
3.20. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	25
3.21. Данни за членовете на управителните и контролни органи на Групата.....	25



3.22. 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.....	26
3.23. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.....	26
3.24. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.....	27
3.25. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.....	27
3.26. 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.....	28
3.27. Важни събития, възникнали след 31.12.2015г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	28
3.28. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	28
4. Промени в цената на акциите.....	29
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.....	30
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.....	30
6.1. Структура на капитала на Дружеството. Класове акции, правата и задълженията свързани с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.....	30
6.2. 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.....	30
6.3. Данни за акционерите със специални контролни права.....	31
6.4. 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.....	31
6.5. 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.....	31
6.6. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменение и допълнение в устава.....	31
6.7. Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции.....	31
6.8. Съществени договори за Дружеството, които пораждаат 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.....	32
6.9. 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.....	32
6.10. Съществени договори за Дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане, и	



последниците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството.....	33
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.....	33
7. Информация по чл. 2, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба № 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2010 г.....	33
7.1 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „а“ от Наредба № 2 – Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи.....	34
7.2 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „б“ от Наредба № 2 – Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	34
7.3 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „в“ от Наредба № 2 – Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.....	34
7.4 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „г“ от Наредба № 2 – относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	34
8. Допълнителна информация.....	34
8. 1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	34
8. 2 Рискове, на които е изложено Дружеството.....	35
8. 3 Информация по чл.187д от Търговския Закон.....	35
8. 4 Наличие на клонове.....	36



1. Обща информация за Групата

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 лева на 650 000 лева.

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

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

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

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

“Актив Сървисиз” ЕООД е обслужващо дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна. “Актив Сървисиз” ЕООД е с уставен капитал от 100 000 лева. 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.

2. Портфейл на Групата

Към 31.12.2015 г. Групата на “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти, инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 21 583 хил.лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2015 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: 19 недвижими имота след обединяване, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ на имотите 118 519 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 Отдых и култура”, гр. Пловдив, в обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север”, с обща площ от 85 009 кв.м.

Предназначение: Проектиране и парцелиране с цел продажба

Действия към момента: Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част "Парк Отдих и култура – Север", притежавани от "Актив Пропъртис" АДСИЦ имоти попадат в жилищна устройствена зона с малка височина, плътност и интензивност (Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10 м. кота корниз; плътност на застрояване - до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин. 40%. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север“. Тяхната обща квадратура възлиза на 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 отдих и курорт в обхват на поземлени имоти №012262, №012302 по плана на м.Алепу, землище гр. Созопол, обл. Бургас с обща квадратура от 17 509 кв.м.

Намерения: "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: 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: 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 четиринадесети 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: ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, с РЗП от 8 008 кв.м. ведно с ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв.2, по плана на град София, местност „Славия”, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село”, ул. „Житница” № 21.

Предназначение: Реновация и продажба

3. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2015 г.
3.1 Обобщени консолидирани финансови данни

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2015 г.

	31.12.2015	31.12.2014	Изменение в %
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи	18 127	16 058	12,88%
Инвестиционни имоти	3 507	3 599	-2,56%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	21 634	19 657	10,06%
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Активи за продажба		900	-100,00%
Търговски и други вземания	828	1 704	-51,41%
Парични средства и парични еквиваленти	579	1 078	-46,29%
Материали	30	30	0,00%
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	1 437	3 712	-61,29%
ОБЩО АКТИВИ	23 071	23 369	-1,28%
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	19 727	19 728	-0,01%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	388	339	14,45%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	472	472	0,00%
Натрупана печалба(загуба)	2 444	2 967	-17,63%
Текуща печалба(загуба)	- 272	- 523	-47,99%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 759	22 983	-0,97%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	218	194	12,37%
Отсрочени данъци	2	1	100,00%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	220	195	12,82%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	79	179	-55,87%
Задължения по финансов лизинг	13	12	8,33%
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	92	191	-51,83%
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 071	23 369	-1,28%

/Данните са в хил. лева/



	2015	2014	Изменение в %
Приходи			
Приходи от наеми	227	276	-17,75%
Други приходи	52	317	-83,60%
Финансови приходи	4	31	-87,10%
Общо приходи	283	624	-54,65%
Разходи			
Разходи за материали	14	10	40,00%
Разходи за външни услуги	164	204	-19,61%
Разходи за амортизации	14	15	-6,67%
Разходи за възнаграждения	153	149	2,68%
Разходи за осигуровки	21	19	10,53%
Обезценка на активи	186	568	-67,25%
Други разходи		178	-100,00%
Финансови разходи	2	3	-33,33%
Общо разходи	554	1 146	-51,66%
Отсрочени данъци	1	1	0,00%
Печалба/(загуба) за периода	- 272	- 523	-47,99%

/Данните са в хил. лева/

3.2 Консолидирана финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2015	31.12.2014
Брой акции	2 191 558	19 728 099
Номинална стойност на акция	9	1,00
Счетоводна стойност на акция	10,38	1,16
Пазарна стойност на акция	2,055	0,235
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,12	- 0,03
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 16,56	- 8,86
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,20	0,20
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-1,20%	-2,28%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-1,18%	-2,24%

*/*Дълг=привлечени заемни средства/*

3.3 Консолидирани капиталови ресурси

- **Собствен капитал**

Към 31.12.2015 г. собственият капитал на Групата възлиза на 22 759 хил. лева. Намалението на собственият капитал с 0,97% е в следствие на реализираната загуба от 272 хил. лева. 68,38% от натрупаната загуба е в следствие на отрицателни преоценки на недвижими имоти и вземания на Групата към 31.12.2015 г.



СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2015	31.12.2014	Изменение в %
Основен капитал	19 727	19 728	-0,01%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	388	339	14,45%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	472	472	0,00%
Неразпределена печалба	2 444	2 967	-17,63%
Текуща печалба	- 272	- 523	-47,99%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 759	22 983	-0,97%

/Данните са в хил. лева/

Привлечен капитал

През 2015 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за овърдрафт от Инвестбанк АД, при следните условия:

- Размер: 500 000 лева;
- Начална дата: 18.06.2015 г.
- Крайна дата: 25.06.2016 г.
- Срок: 1 година
- Обезпечение: блокирани средства по депозит на Дружеството в размер на 556 000 лева;
- Лихва – 3%.

Към 31.12.2015 г. салдото по сметката на кредита е нулево и Дружеството няма задължения за плащане по договора.

3.4 Структура на консолираните активи

През 2015 г., в резултат на намаление на търговските вземания и паричните средства, сумата на активите на Групата намалява с 1,27% до 23 071 хил. лв. (към 31.12.2014 г. – 23 369 хил.лв.) В структурата на активите настъпиха следните промени:

1. Рекласифициране на ½ от УПИ Х - за общежитие и паркинг, кв.2 по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м. , с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село“, ул. „Житница“ № 21, от сграда – активи в активи в процес на изграждане;
2. Рекласифициране на предоставени аванси в размер на 1 019 хил. лева за придобиване на ½ от ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ - с РЗП от общо 8008, находяща се в УПИ Х - за общежитие и паркинг, кв.2 по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м. , с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село“, ул. „Житница“ № 21, от текущи активи в активи държани за продажба. В следствие на осъществена покупка през май 2015 г. на цялата сграда, стойността на сградата, класифицирана в активи в процес на изграждане към 31.12.2015 г., възлиза на 1 829 хил. лева.

Структура на активите	31.12.2015	% дял	31.12.2014	% дял
Нетекучи активи вкл.	21 634	93,77%	19 657	84,12%
<i>недвижими имоти</i>	15 916	68,99%	16 365	70,03%
<i>активи в процес на изграждане</i>	5 667	24,56%	3 227	13,81%
<i>транспортни средства</i>	46	0,20%	57	0,24%
<i>стопански инвентар</i>	1	0,00%	4	0,02%
<i>нематериални активи</i>	4	0,02%	4	0,02%
Текущи активи вкл.	1 437	6,23%	3 712	15,88%
<i>Активи за продажба</i>	-	0,00%	900	3,85%
<i>Търговски и други вземания</i>	828	3,59%	1 704	7,29%
<i>Парични средства</i>	579	2,51%	1 078	4,61%
<i>Материали</i>	30	0,13%	30	0,13%
ОБЩО АКТИВИ	23 071	100%	23 369	100%

/Данните са в хил. лева/

3.5 Консолидирани резултати от дейността. Информация в стойностно и количествено изражение относно основни категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби, като цяло и промените настъпили през отчетната година

Консолидирани приходи от дейността:

Приходи	2015	Относителен дял	2014	Относителен дял
Приходи от наеми	227	80,21%	276	44,23%
Други доходи	52	18,37%	317	50,80%
Финансови приходи	4	1,41%	31	4,97%
Общо приходи	283	100,00%	624	100,00%

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността за 2015 г. са в размер на 283 хил. лева. 80,21% от годишните приходи са в резултат на отдадените под наем и управление имоти на Дружеството. Това са описаните в т.2 от Доклада Проекти с №1, 2, 6 и 7. Понижените приходи от наеми е в резултат на неполучаване на доходи от Проект №1 в периода януари – август 2015 г.

Консолидирани разходи от дейността:

Разходи	2015	Относителен дял	2014	Относителен дял
Разходи за материали	14	2,53%	10	0,87%
Разходи за външни услуги	164	29,60%	204	17,80%
Разходи за амортизации	14	2,53%	15	1,31%
Разходи за възнаграждения	153	27,62%	149	13,00%
Разходи за осигуровки	21	3,79%	19	1,66%
Обезценка на активи	186	33,57%	568	49,56%
Други разходи	-	0,00%	178	15,53%
Финансови разходи	2	0,36%	3	0,26%
Общо разходи	554	100,00%	1 146	100,00%

/Данните са в хил. лева/

Направените разходи за 2015 г. възлизат на 554 хил. лева. 33,57% от тях са в следствие на отрицателна преоценка на част имотите и вземанията на Дружеството в размер на 186 хил. лева. Размерът на разходите за възнаграждения и осигуровки остават непроменени спрямо 2014 г.

	2015г. BGN'000	2014г. BGN'000
Възнаграждение на обслужващото дружество	62	64
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	136	138
Наем офис	18	18
Консумативи офис	4	4
Възнаграждение одитор	8	9
Възнаграждение оценители	3	4
Такси КФН, ЦД, БФБ	4	3
Банка-депозитар	1	1
Общо разходи за управление	236	241
Стойност на актива на баланса	23 071	23 396
% на разходите спрямо актива на баланса	1,02%	1,03%

/Данните са в лева/

Разходите по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2015 г. възлизат на 1,02% от стойността на активите по баланса. Съгласно разпоредбите на чл.30 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите на баланса на Дружеството.

Консолидиран резултат от дейността:

Финансов резултат	2015	2014	Изменение в %
Приходи	283	624	-54,65%
Разходи	554	1 146	-51,66%
Отсрочени данъци	1	1	0,00%
Печалба/(загуба) за периода	- 272	- 523	-47,99%

/Данните са в хил. лева/

За 2015 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ реализира загуба в размер на 272 хил. лева. Характерът на разходите водещ до това намаление е посочен в т. Разходи за дейността. Съгласно методиката, описана в чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл.247а от ТЗ, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не формира към 31.12.2015 г. печалба подлежаща на разпределяне под формата на дивидент.

3.6 Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

Следните продавачи/контрагенти на Дружеството, които да формират над 10 на сто от разходите за дейността:

„Актив Сървисиз“ ЕООД, обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, формира 11,52 на сто от разходите за дейността. „Актив Сървисиз“ ЕООД е еднолично дъщерно дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Следните купувачи/контрагенти на Дружеството формират над 10 на сто от приходите от продажби:

“Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД формира 61,48 на сто от общите приходи от продажби. “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД е наемател на Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 кв.м. прилежаща земя (Проект №2). Срокът на наемния договор е до края на 2017 г. “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД не е свързано дружество с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

„Ремотех-М“ ЕООД формира 10,60 на сто от общите приходи от продажби. „Ремотех-М“ ЕООД е наемател на Магазин №3 и паркоместо в БЦ АКТИВ, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №101 (Проект №1). Срокът на наемния договор е до август 2020 г. „Ремотех-М“ ЕООД не е свързано дружество с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Относно информация за приходите, разпределени по отделни категории дейности, виж т. 3.5. Приходите, реализирани от Дружеството са изцяло от дейности, осъществени на вътрешния пазар, с оглед на разпоредбите на ЗДСИЦ.

3.7 Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

Следните сделки и активности са съществени за дейността на Дружеството през 2015 г.:

Януари - Декември

През 2015 г. Дружеството продължи строителството на сградата на СУ „Св. Климент Охридски“ (незавършен строеж и подземен паркинг) в УПИ I кв.6 "Б", м. НПЗ м. "Къро", район „Младост“, гр.София – част от договора на Дружеството със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008 г. С оглед на изпълнението на ангажиментите по договора със СУ „Св. Климент Охридски“, „Актив пропъртис“ АДСИЦ и СУ „Св. Климент Охридски“ постигнаха споразумение за удължаване срока на строителството до май 2018г.

Януари

На 08.01.2015 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ подписа окончателен договор за продажба на следния свой недвижим имот: 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 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. 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. В рамките на постигната договореност „Кинг Адвъртайзмънт“ ЕООД погаси изцяло задълженията си.

Май

На 22.05.2015 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за покупка на ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ - стоманобетонна конструкция, находяща се в гр. София, ул. "Житница" № 21, която

сграда е заснета като имот с пл. № 463 /четиристотин шестдесет и трети/, по плана на град София, местност "Славия", със застроена площ на всеки етаж- 728 /седемстотин двадесет и осем/ кв. м., с РЗП от общо 8008 /осем хиляди и осем/ кв.м., състояща се от: сутерен, партер, втори етаж за общо ползване, осем жилищни етажа, два броя асансьорни шахти, общо 268 стаи, две зали, здравен кабинет и столова за хранене, заедно с правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, представляващо: УПИ X- за общежитие и паркинг, кв.2 /втори/, местност „Славия”, град София, с площ от 2506 /две хиляди петстотин и шест/ кв.м., при съседни по скица: ул."Житница", УПИ XI за КОО и УПИ III за автостопанство, съгласно Скица № УТ94-С-331/04.05.2015г. на СО район „Красно село”, за сумата от 1 005 000 /един милион и пет хиляди евро/ с включен ДДС. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ възложи проектиране на арх. бюро Скица ООД за реконструкция и модернизация на Общежитието в Общежитие от апартаментен тип.

Август

Считано от 1 август 2015г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ отдава под наем шоурум със застроена площ от 254,6 кв.м. и 1 паркоместо в БЦ АКТИВ на „Ремотех-М“ ЕООД. Наемният договор е за 5 години. Съгласно годишния доклад за дейността на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ за 2013 г. отдаденият под наем обект е формирал 11,86% от приходите на Дружеството за 2013 г.

Декември

На 23.12.2015г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ сключи предварителен договор за покупка на ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв.2 по плана на град София, местност „Славия”, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м. , с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село”, ул. "Житница" № 21. С реализираната сделка „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ е едноличен собственик на УПИ X ведно с намиращата се в него ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ - с РЗП от общо 8008 /осем хиляди и осем/. Нотариалното прехвърляне на собствеността се извърши на 11.01.2016 г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ е разработил идеен проект за реконструкция и модернизация на горесцитираната сграда от апартаментен тип, с цел получаване на строително разрешение.

3.8 Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Сиенит“ ООД и ИД Адванс Инвест АД, притежаващи над 5% от акциите на Дружеството. Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности. Условиата, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени.

През 2015 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Сделки с дъщерно дружество:

- Покупка на услуги: „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е сключило договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, като за целта, срещу уговорено възнаграждение, обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2014 г. възлиза на 62 хил. лв. без включен ДДС.
- Прехвърляне на земеделска земя на името на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, по договор за поръчка от на „Актив сървисиз“ ЕООД в размер на 41 хил. лева.

Сделки с ключов управленски персонал:

- Прехвърляне през м. май на $\frac{1}{4}$ от имот № 011225 и $\frac{1}{8}$ от имот № 011226, находящи се в с. Крумово, общ. Родопи, област Пловдив от името на изпълнителния директор Дилиан Пейчев Панев срещу формирано вземане от него в размер на 31 хил. лв. Сделката е в изпълнение на следните обстоятелства и факти: През месец Ноември 2014г. изпълнителният директор на дружеството Дилиан Пейчев Панев закупува земеделска земя в с. Крумово – $\frac{1}{4}$ от имот № 011225 и $\frac{1}{8}$ от имот № 011226. Продавачите са физически лица. Към датата на покупката „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е собственик на останалите идеални части от имота – $\frac{3}{4}$ от имот № 011225 и $\frac{7}{8}$ от имот № 011226. Дружеството е правило многобройни опити да прекрати съсобствеността на описаните имоти със собствениците физически лица и през ноември 2014 г. след проведени поредни опити се постига съгласие за изкупуване на дяловете им от имотите. По решение на Съвета на Директорите бе възложено на Изпълнителния директор, да придобие за сметка на дружеството и прехвърли собствеността на Актив Пропъртис при отпадане на възникналите ограничения) Така извършената сделка през 2014 г. не е с цел реализиране на печалба от страна на изпълнителния директор на дружеството и е на стойност под 2% от по-ниската стойност на активите, предвид което не попадат под ограниченията на чл.114 от ЗППЦК, които изискват изрично овластяване на сключването на тези сделки на изпълнителния директор от Общото събрание на публичното дружество.

Сделки от друга свързаност:

- През 2015г. продължават строително-монтажните работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Кърво“, район „Младост“, гр. София съгласно сключен договор. Главен изпълнител е „Сиенит строителна група“ ЕООД, като последния се явява пряко свързан с акционера „Сиенит“ ООД, следователно косвено свързан с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Стойността на извършените строително-монтажните работи 2015г. възлиза на 116 хил.лв.

През 2015 г. не са постъпвали други предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна.

3.9 Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2015 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Групата и реализираните от него приходи и извършени разходи.

3.10 Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2015 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Групата. Групата няма условни ангажименти.

3.11 Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100% от капитала на „Актив Сървисиз“ ЕООД. „Актив Сървисиз“ ЕООД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, с капитал

от 100 000 лева, разпределен в 1 000 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 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. През 2013 г. Дружеството се представлява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова. 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.

Относно информация за инвестициите на Дружеството в недвижими имоти, виж. т.2 **Портфейл на Групата.**

През 2015 г. Групата на «Актив Пропъртис» АД СИЦ финансира своите проекти със собствени средства реализирани от търговска дейност и със средства по договорен овърдрафт с ТБ Инвестбанк АД.

3.12 Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

През 2015 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател, както следва:

1. Овърдрафт от ТБ Инвестбанк АД при следните параметри:
 - Размер: 500 000 лева;
 - Начална дата: 18.06.2015 г.;
 - Крайна дата: 25.06.2016 г.;
 - Срок: 1 година;
 - Обезпечение: блокирани средства по депозит на Дружеството в размер на 556 000 лева;
 - Лихва – 3%;

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

3.13 Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и целта, за която са били отпуснати

През 2015 г. в съответствие със законовите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружествата от Групата не са сключвали договори за заем, по силата на които да са заемодатели.

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

През 2015 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е емитирал нова емисия ценни книжа.

3.15 Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Посочените по-долу стойности представляват анализ на прогнознния Отчет за печалбата или загубата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ спрямо годишния такъв за 2015 г. Ръководството не изготвя отделен консолидиран прогнозен Отчет за печалбата или загубата на Групата.

ПРИХОДИ	прогнозен 2015 Хил.лв.	годишен 2015 Хил.лв.
1. Нетни приходи от продажби в т.ч. наеми	310	227
2. Приходи от преоценка на недвижими имоти		43
3. Отписани задължения към акционери		
3. Финансови приходи		
- лихви по депозитни сметки	10	4
4. Отписани задължения към акционери поради изтекъл давностен срок		9
ОБЩО ПРИХОДИ	320	283
РАЗХОДИ	Хил.лв.	Хил.лв.
1. Основна дейност		
- заплати и осигуровки	(138)	(136)
- възнаграждение обслужващо дружество	(60)	(62)
- одиторско възнаграждение	(9)	(8)
- наем офис, консумативи и административно обслужване	(27)	(30)
- такси КФН, БФБ, ЦД	(4)	(5)
-юридически и консултантски услуги		(10)
-извършени текущи ремонти		(3)
- местни данъци и такси	(75)	(82)
- изготвяне на пазарни оценки	(2)	(3)
- амортизации	(3)	(3)
- застраховки	(2)	(3)
- комуникации и интернет		(3)
- отписани вземания		(6)
- обезценка на активи		(180)
- други		(4)
ОБЩО РАЗХОДИ	(320)	(538)
ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	-	(255)

Реализираните приходи за 2015 г. са с 13,07% по-ниски от прогнозните за 2015 г. Разликата се дължи на по-ниските реализирани приходи от наеми от заложените, което е в резултат на отдаването под наем на шоурум в БЦ АКТИВ през м.август 2015 г., а не при първоначалните предвиждания.

Реализираните разходи за 2015 г. превишават с 40,52 пъти прогнозираните такива. Основната причината за това е отрицателната обезценка на активите и вземания в размер на 186 хил. лева.



„Актив Пропъртис“ АДСИЦ реализира загуба в размер на 255 хил. лева, спрямо прогнозиран финансов резултат от 0 лева. Натрупаната към 31.12.2015г. загуба от 255 хил. лева е причината поради която Дружествното не може да разпредели дивидент от печалбата за 2015 г., във връзка с чл.10 от ЗДСИЦ и чл.247а от ТЗ.

Прогнозните финансови данни за 2016 г. на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са представени в таблицата по-долу. Те са базирани на очаквани приходи от наеми, без да се отразяват допускания продажба на активи, както и формиране на отрицателни и положителни преоценки на имотите на Дружеството.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	Прогноза 2016г. хил. лв.
АКТИВИ	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	19 580
Инвестиционни имоти	3 507
Инвестиции в дъщерни предприятия	100
Общо нетекущи активи	23 187
Текущи активи	
Активи, държани за продажба	0
Материали	30
Търговски и други вземания	875
Вземания от банка по предоставено обезпечение в парични средства	0
Парични средства и парични еквиваленти	723
Общо текущи активи	1 628
ОБЩО АКТИВИ	24 815
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	
Основен капитал	19 728
Обратно изкупени собствени акции	-1
Преоценъчни резерви	388
Премийни резерви	472
Натрупана печалба (загуба)	2 194
Общо собствен капитал	22 781
Нетекущи пасиви	
Търговски и други задължения	204
Задължения по получени аванси – предварителни договори Житница	460
Кредит за строителство на сграда Житница	1 300
Общо нетекущи пасиви	1 964
Текущи пасиви	
Търговски и други задължения	70
Общо текущи пасиви	70
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	24 815



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	Прогноза 2016г. хил. лв.
ПРИХОДИ	
Приходи от продажба	
Други приходи	278
Общо приходи	278
РАЗХОДИ	
Разходи за материали	
Разходи за външни услуги	-179
Разходи за амортизация	-3
Разходи за персонал	-138
Разходи за обезценка на активи	
Други разходи	
Оперативни разходи общо	-320
Резултат от оперативна дейност	-42
Приходи от продажба на активи, държани за продажба	
Отчетна стойност на активите, държани за продажба, вкл. Активи в процес на изграждане	
Печалба/загуба от продажба	0
Финансови приходи	
Финансови разходи	-22
Финансови приходи/разходи, нетно	-22
Печалба преди облагане с данъци	
Данъци върху дохода	
Нетна печалба/загуба за годината	-64
<i>Друг всеобхватен доход</i>	
Преоценка на нетекущи активи	
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	0
Общо всеобхватен доход	-64

През 2016 г. Ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ оперативно ще развива следните дейности:

1. Осъществяване на текущ контрол, във връзка с наемните договорни отношения на Актив Пропъртис и подобряване на събираемостта на вземанията;
2. Ръководството на Групата планира до м. май да стартира работата по строителството, свързано с реконструкция и модернизация на ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, находяща се в гр. София, ул.

"Житница" № 21, в Общезитие от апартаментен тип. Предвижданията са строителството да се приключи до края на 2017 г. и Групата да има активи за продажба. Съгласно договора за покупка на имота, Групата има задължение за компенсация в размер на 6% от завършения продукт, който представлява общо 116 жилищни апартамента, 4 шоурума, 4 магазина, заведение на бързо хранене, супермаркет и фитнес зала. За финансиране на този свой проект Ръководството планира да ползва банково кредитиране.

3. Инвестиране в инфраструктурно проектиране във връзка с притежаваните имоти в района на летище Пловдив;

4. Реструктуриране на портфолиото, което да даде възможност за финансиране дейността на дружеството.

3.16 Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Групата на „Актив Пропъртис“ към настоящия момент осъществява своята дейност със собствени средства и средства от отпуснат овърдрафт. Ръководството на Групата счита, че възможностите за набирането на средства от капиталовия пазар през 2016 г. ще бъдат силно ограничени. Очакванията са финансирането на инвестиционната дейност на Групата да бъде основно чрез банково кредитиране, както и чрез реструктуриране (продажба) на активите на Групата. Капиталовата структура позволява Групата да обслужва задълженията си.

3.17 Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Показателите за ликвидност отразяват възможността Групата да посреща текущите си задължения. Показатели за ликвидност през 2015 г. са на нивата от 2014 г.

Коефициенти	31.12.2015	31.12.2014
Обща ликвидност	15,62	19,43
Бърза ликвидност	15,62	19,43
Абсолютна ликвидност	6,29	5,64

- **Вътрешни източници на ликвидност на Групата**

Към 31.12.2015 г. Дружеството разполага със значителни вътрешни източници на ликвидност. Промяната на абсолютната стойност на Текущите активи е свързана с промяната на отчитане на предоставени аванси за придобиване на сграда в гр.София в размер на 1 019 хил. лева от нетекущи в текущи активи.



Източници на ликвидност	31.12.2015	31.12.2014	Изменение в %
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Активи за продажба	-	900	-100,00%
Търговски и други вземания	828	1 704	-51,41%
Парични средства и парични еквиваленти	579	1 078	-46,29%
Материали	30	30	0,00%
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	1 437	3 712	-61,29%

ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.12.2015	31.12.2014	
Търговски и други задължения	79	179	-55,87%
Задължения по финансов лизинг	13	12	
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	92	191	-51,83%

/Данните са в хил. лева/

- **Външни източници на ликвидност на Групата**

Групата ползва следните външни източници на ликвидност:

2. Овърдрафт от ТБ Инвестбанк АД при следните параметри:
 - Размер: 500 000 лева;
 - Начална дата: 18.06.2015 г.;
 - Крайна дата: 25.06.2016 г.;
 - Срок: 1 година;
 - Обезпечение: блокирани средства по депозит на Дружеството в размер на 556 000 лева;
 - Лихва – 3%;
3. Финансов лизинг с „УниКредит Лизинг“ АД при следните параметри:
 - Нетен кредит – EUR 32 386.98
 - Срок – 5 години
 - Лихва – 6.99% фиксирана
 - Падеж - октомври 2017 г.

3.18 Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През 2015 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Групата.

3.19 Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рискове, се съдържа в Приложението към годишния финансов отчет.

На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (“ЗНФО”) Общото Събрание на акционерите избра на 9 май 2014 г. Одитен комитет в състав от трима членове и с мандат до 25.12.2017 г. За членове на одитния комитет на Дружеството бяха избрани членовете на Съвета на директорите: Димитър Георгиев Русев, Дилян Пейчев Панев, Стоян Стефанов Лилов. За Председател на Одитния комитет се избра независимият член на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ – Стоян Стефанов Лилов. Към 31.12.2015 г. няма настъпила промяна в състава на Одитния комитет.

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

Не са настъпвали промени в управителните и надзорните органи през 2015 г.

3.21 Данни за членовете на управителните и контролни органи на Групата

“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 Лилев**

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 октомври 2015 управител на „Дайвскуеър.ком“ ООД, сега "Турмера" ООД. От януари 2005 г. 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.

„Актив Сървисиз“ ЕООД се представлява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова.

- **Красимира Ангелова Панайотова**

Родена 30.08.1976 г.

образование:

ПУ „Паисий Хилендарски“, гр. Пловдив (1999-2000 г.)

Специалност – „Корпоративни финанси“

Икономически Университет, гр. Варна (1994-1998 г.)

Специалност – „Икономика и управление на индустрията“

професионална квалификация и заемани длъжности:

В периода 01.11.1999-31.10.2002 год. Красимира Панайотова работи като счетоводител в Лизингова компания "Лидер" АД, град Пловдив, която се занимава с финансов лизинг на машини, оборудване и транспортни средства. От 01.11.2002 год. до 15.04.2004 год., тя е главен счетоводител в Лизингова компания "Лидер" АД, град Пловдив. Красимира Панайотова заема длъжността главен счетоводител в "М КАР" ООД, гр. Пловдив, която се занимава с покупка и продажба на автомобили, в периода от 16.04.2004 до 07.02.2005 год. От 08.02.2005 до 31.08.2007 год., тя изпълнява длъжността счетоводител на "ПТ- Холдинг" АД, гр. Пловдив (фирмата се занимава с недвижими имоти, строителство и продажби), а от 01.09.2007г до 31.01.2010г. е Главен счетоводител на "ПТ Холдинг" АД. От 01.02.2010г. до момента Красимира Панайотова е счетоводител на "Актив Сървисиз" ЕООД

3.22 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, Стоян Лилев участва в управителни органи на следните дружества: „Атол Вижън България“ ЕООД - управител.

Красимира Ангелова Панайотова – Управител на „Актив Сървисиз“ ЕООД, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества.

3.23 Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества, за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е разработило, приело и спазва Политика на възнагражденията, гласувана на извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 30.08.2013 г. Месечното възнаграждение за членовете на Съвета на директорите за целия им мандат 2000 (две хиляди) лева за Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителния директор; 1100 (хиляда и сто) лева за независимия член на Съвета на директорите; годишно възнаграждение /тантиема/ за Изпълнителния директор в размер на 0.25% от основния капитал на дружеството, към края на съответната финансова година. За дейността им, в качеството им на членове на Одитният Комитет на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не получават възнаграждение.

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	24 000 лв
Димитър Георгиев Русев	24 000 лв
Стоян Стефанов Лилов	13 200 лв
Красимира Ангелова Панайотова	12 360 лв

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2015 г. е получил част от постоянното си възнаграждение под формата на тантиемии в брутен размер от 49 320 лева.

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура. Дружеството няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации.

3.24 Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Член на Съвета на Директорите	брой акции към 31.12.2015г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	60 808	2,77%
Дилян Пейчев Панев	45 958	2,10%
Стоян Стефанов Лилов	6 584	0,30%
Красимира Ангелова Панайотова	0	0,00%

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;

3.25 Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Дружеството не разполага с информация за договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

Към 31.12.2015 г. Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

3.27 Важни събития, възникнали след 31.12.2015 г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет

На 11.01.2016г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху следния недвижим имот: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв.2 по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м. , с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село“, ул. ”Житница” № 21. С реализираната сделка „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е едноличен собственик на УПИ X ведно с намиращата се в него **ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ** - с РЗП от общо 8008 /осем хиляди и осем/. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е разработил идеен проект за реконструкция и модернизация на горецитираната сграда от апартаментен тип, с цел получаване на строително разрешение.

3.28 Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция

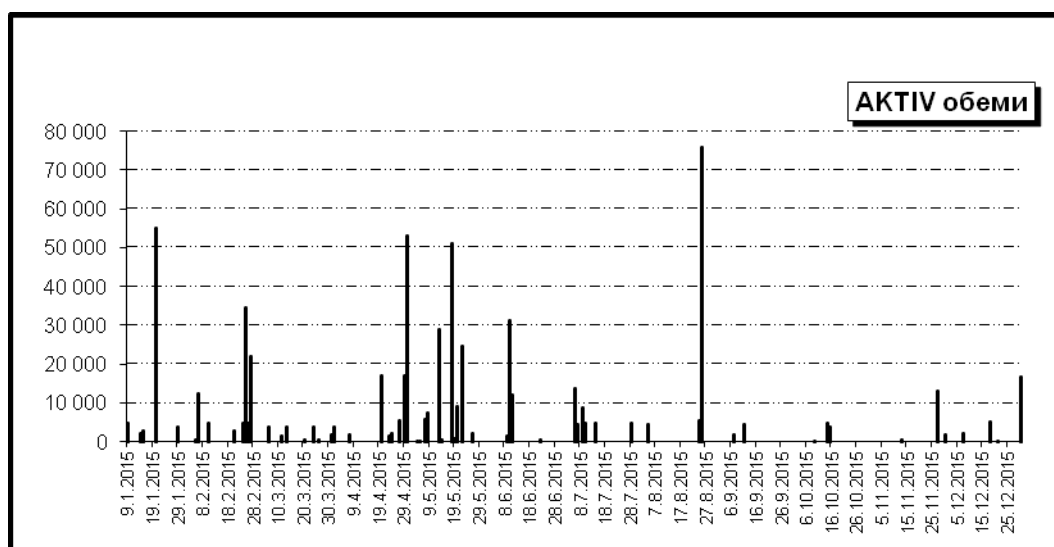
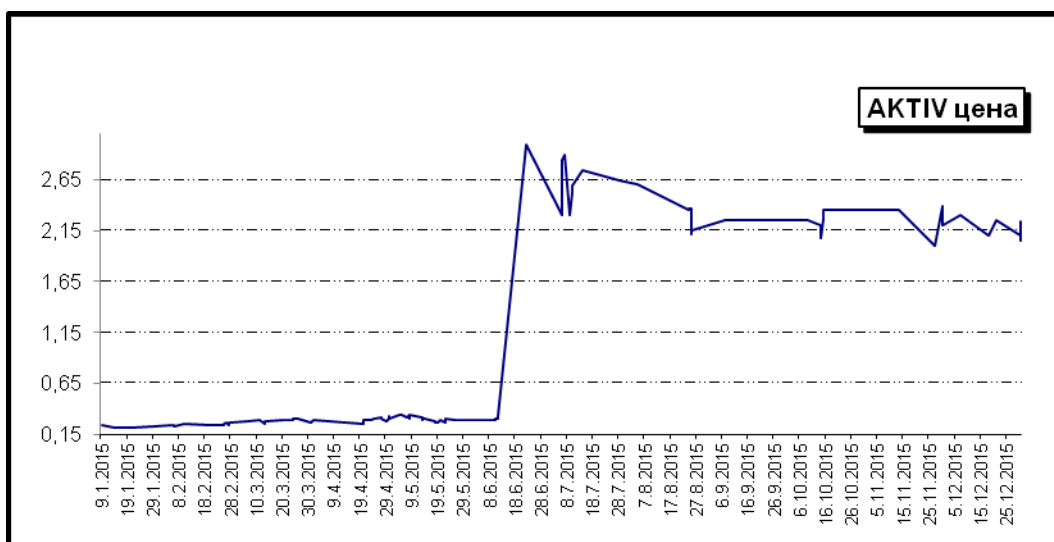
Силвия Валериева Тодорова – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 2 192 011 акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ с номинална стойност 9 лева. Акциите, емитирани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2015 г. възлиза на 4 504 583 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2015г. – 31.12.2015г.:

- Най-висока цена при номинал 1 лев (01.01.2015г.-21.06.2015г.)– BGN 0,343 (04.05.2015г.)
- Най-висока цена при номинал 9 лева (22.06.2015г.-31.12.2015г.)– BGN 2,999 (22.06.2015г.)
- Най-ниска цена при номинал 1 лев (01.01.2015г.-21.06.2015г.)– BGN 0,22 (14.01.2015г.)
- Най-ниска цена при номинал 9 лева (22.06.2015г.-31.12.2015г.)– BGN 2,002 (27.11.2015г.)
- Средна цена при номинал 1 лев (01.01.2015г.-21.06.2015г.)– BGN 0,273
- Средна цена при номинал 9 лева (22.06.2015г.-31.12.2015г.)– BGN 2,257
- Последна цена – BGN 2,055 (30.12.2015г.)
- Оборот при номинал 1 лев (01.01.2015г.-21.06.2015г.)– BGN 123 322
- Оборот при номинал 9 лева (22.06.2015г.-31.12.2015г.)– BGN 45 986
- Количество изтъргувани акции при номинал 1 лев (01.01.2015г.-21.06.2015г.)–451 838 броя
- Количество изтъргувани акции при номинал 9 лева (22.06.2015г.-31.12.2015г.)–20 375 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, правата и задълженията свързани с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2015 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 2 192 011 (два милиона сто деветдесет и две хиляди и единадесет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 9 (девет) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2015 г., е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	162	633 847	28,92%
2	юридически лица	46	1 558 164	71,08%
	Общо:	208	2 192 011	100,00%

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

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 и начина, по който се притежават акциите

Лицата, които към 31 декември 2015 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	624 654	28,50%	пряко притежаване
2	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 825288194	129 027	5,89%	пряко притежаване
3	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 131187474	125 116	5,71%	пряко притежаване

/Забележка: Данните са съгласно книга на акционерите от 31.12.2015 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 между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

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

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 преизбрани 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 /приет на Учредително събрание, проведено на 23.12.2004г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 30.06.2005г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 30.06.2006г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 06.06.2007г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 09.05.2014г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 05.06.2015 г. /:

Чл. 28а. (1) Придобиването на собствени акции на дружеството следва да отговаря на законите изисквания за това. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на повече от 3 на сто собствени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

(2) По решение на Общото събрание на акционерите Дружеството може да извършва обратно изкупуване на до 3 на сто собствени акции с право на глас през една календарна година без да отправя търгово предложение.

(3) При взето решение от Общото събрание на акционерите за обратно изкупуване на до 3 на сто собствени акции без да се отправя търгово предложение, този Устав овластява Съвета на директорите да извърши всички конкретни сделки и действия в изпълнение на приетото решение.

.....
.....

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. Информация по чл. 2, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба № 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2015 г.

7.1 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „а“ от Наредба № 2 – Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи

“Актив Пропъртис” АДСИЦ е отдало срещу заплащане следните активи:

1. Шоурум с РЗП от 389 кв.м. и паркоместо №34 намиращ се в Бизнес център АКТИВ, бул. „Цариградско шосе“ №101, София;
2. Триетажна административно-производствена сграда с РЗП 2400 кв. м. в гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37;
3. Част от 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: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, с обща застроена площ от 914 кв. м. и разгърнатата застроена площ от 6 904,00 кв. м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.
4. 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Кърво“, София;

Среднопретегленият относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2015г. възлиза на 17,45%.

7.2 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „б“ от Наредба № 2 – Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет

През 2015 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не извършва продажба на актив на стойност, превишаваща 5 на сто от стойността на активите на Дружеството.

През 2015 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило покупка следния актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството: Единадесет етажна сграда – общежитие, находяща се в гр.София, СО-район Красно село, ул.Житница № 21, със застроена площ на всеки етаж 728 кв.м. и РЗП общо 8008 кв.м., състояща се от сутерен, партер, втори етаж за общо ползване и осем жилищни етажа, заедно с правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, представляващо УПИ X-за общежитие и паркинг в кв.2-ри, местност Славия, гр.София, цялото УПИ с площ 2506 кв.м. Стойността на покупката е 1 706 хил.лв.

7.3 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „в“ от Наредба № 2 – Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

През 2015 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на обща стойност 301 хил. лева.

7.4 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „г“ от Наредба № 2 – относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Делът на неплатените наеми към 31.12.2015 г. възлиза на 2,80 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

8. Допълнителна информация**8.1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

На 11.01.2016г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху следния недвижим имот: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН

ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв.2 по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м. , с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село“, ул. “Житница” № 21. С реализираната сделка „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е едноличен

собственик на УПИ Х ведно с намиращата се в него ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ - с РЗП от общо 8008 /осем хиляди и осем/.

8.2 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.

8.3 Информация по чл.187д от Търговския Закон

Пред 2015 г. Дружеството изкупи обратно 5000 собствени акции с номинал 1 лев, представляващи 0.025% от капитала на Дружеството, на обща стойност BGN 1600, при средна цена BGN 0,32 лева за акция. Осъществените сделки са както следват:

№	дата	час	брой	цена	обща стойност	пазар
1	11.6.2015	11:53	5000	0,32	1600	БФБ регулиран пазар

Търговията с акции на Дружеството е съгласно решение на Общото събрание от 05.06.2015 година



8.4 Наличие на клонове

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през 2015 г.

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.

08.03.2016 г.
гр. София

изготвил:

/Дилян Панев/