

Междинен доклад
за дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
за третото тримесечие на 2016 г.
със съдържание съгласно чл.100о¹, ал. 7 във вр. с 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 третото тримесечие на 2016 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 № 9 от Наредба № 2 на КФН.....	18
7. Представяне на вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014.....	19
8. Допълнителна информация.....	19



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.

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.

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 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 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 третото тримесечие на 2016 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 Лилев	2989,09	2330,04

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 30.06.2016г.	Придобити акции през Q3 2016 г.	Прехвърлени акции през Q3 2016 г.	Общо акции към 30.09.2016 г.
Дилян Пейчев Панев	45 958	-	-	45 958
Стоян Стефанов Лилев	6 584	-	-	6 584
Димитър Георгиев Русев	60 808	-	-	60 808

**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 Лилов – 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 Лилов 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 третото тримесечие на 2016 г. не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския Закон.



2. Портфейл на Дружеството

Към 31.12.2015 г. “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: „Ремотех-М“ ЕООД

Срок на договора: юли 2020 г.

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 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 Устройствови 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

Разгърната 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 четринадесети 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: ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, с РЗП от 8 008 кв.м. ведно с 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. Проектът за преустройство, реконструкция и модернизация на работническо общежитие в общежитие от апартаментен тип е разработен от архитектурно бюро „Скица” ЕООД. Предвижда се изграждането на 116 апартамента с големина от 27 до 120 кв.м. Сградата ще разполага с 4 магазина, 4 шоурума, фитнес, заведение за бързо хранене, супермаркет. Към сградата са предвидени 37 паркоместа, 26 от които подземни. Проектът е с обща разгърната застроена площ от 10 781,71 кв.м.

Към датата на изготвяне на отчета Дружеството има влязло в сила строително разрешение за реконструкция и модернизация на на Общежитието в Общежитие от апартаментен тип и стартирало строителство с Главен изпълнител „Димел” ЕООД.

Предназначение: Реновация и продажба.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през трето тримесечие на 2016г. и с натрупване от началото на годината****3.1 Обобщени финансови данни**

Представените по-долу таблици, представляват кратка форма на отчетите на "Актив Пропъртис" АДСИЦ за трето тримесечие на 2016 г., с натрупване от началото на годината.

	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				
Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи	18 715	18 661	18 591	18 081
Инвестиционни имоти	3 507	3 507	3 507	3 507
Инвестиции в дъщерни предприятия	100	100	100	100
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	22 322	22 268	22 198	21 688
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Активи за продажба				
Търговски и други вземания	735	547	548	826
Парични средства и парични еквиваленти	84	292	560	578
Материали	30	30	30	30
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	849	869	1 138	1 434
ОБЩО АКТИВИ	23 171	23 137	23 336	23 122
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	19 718	19 718	19 727	19 727
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	472	472	472	472
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	388	388	388	388
Натрупана печалба(загуба)	2 258	2 258	2 258	2 513
Текуща печалба(загуба)	2	- 1	- 6	- 255
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 838	22 835	22 839	22 845
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Търговски и други задължения	141	140	140	204
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	141	140	140	204
ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Търговски и други задължения	192	162	187	73
Задължения по овърдрафт			170	
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	192	162	357	73
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 171	23 137	23 336	23 122

/Данните са в хил. лева/



	С натрупване Януари-Септ.	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи					
Приходи от наеми	215	73	142	71	71
Други приходи	5	-	5	4	1
Финансови приходи	1	-	1	-	1
Общо приходи	221	73	148	75	73
Разходи					
Разходи за материали	3	1	2	1	1
Разходи за външни услуги	150	47	103	46	57
Разходи за амортизации	1	-	1	1	-
Разходи за възнаграждения	54	19	35	17	18
Разходи за осигуровки	10	3	7	4	3
Други в това число:	1	-	1	1	-
Обезценка на активи	1	-	1	1	-
Провизии	-	-	-	-	-
Финансови разходи	-	-	-	-	-
Общо разходи	219	70	149	70	79
Печалба/(загуба) за периода	2	3	- 1	5	- 6

/Данните са в хил. лева/

Финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Брой акции	2 192 011	2 192 011	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9	9	9
Счетоводна стойност на акция	10,42	10,42	10,42	10,42
Пазарна стойност на акция	2	2,05	1,96	2,055
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,12
Цена/възвръщаемост (P/E)	2 192,01	- 4 493,62	- 716,06	- 17,67
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,19	0,20	0,19	0,20
Дълг*/Активи	0,00%	0,00%	0,73%	0,00%
Дълг*/ Собствен капитал	0,00%	0,00%	0,74%	0,00%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	0,01%	0,00%	-0,03%	-1,12%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	0,01%	0,00%	-0,03%	-1,10%

*/*Дълг=привлечени заемни средства/*

3.2 Ликвидност

Ликвидността на "Актив Пропъртис" АДСИЦ през третото тримесечие на 2016 г. е с аналогични стойности спрямо 30.09.2016 г. Намалението е в резултат на увеличение текущи пасиви.



Коефициенти	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Обща ликвидност	4,42	5,36	3,19	19,64
Бърза ликвидност	4,42	5,36	3,19	19,64
Абсолютна ликвидност	0,44	1,80	1,57	7,92

• **Вътрешни източници на ликвидност**

Дружеството разполага за трето тримесечие на 2016 г. със значителни вътрешни източници на ликвидност.

Източници на ликвидност	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Активи за продажба	-	-	-	-
Търговски и други вземания	735	547	548	826
Парични средства и парични еквиваленти	84	292	560	578
Материали	30	30	30	30
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	849	869	1 138	1 434

ТЕКУЩИ ПАСИВИ	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Търговски и други задължения	192	162	187	73
Задължения по овърдрафт	-	-	170	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	192	162	357	73

/Данните са в хил. лева/

• **Външни източници на ликвидност**

Към 30.09.2016 г. Дружеството не ползва външни източници на ликвидност:

Капиталови ресурси

• **Собствен капитал**

За третото тримесечие на 2016г. собственият капитал на дружеството възлиза на 22 838 хил. лева. Минималното изменение спрямо 30.06.2016 г. е в резултат на отчетената към 30.09.2016 г. печалба в размер на 2 хил. лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Основен капитал	19 718	19 718	19 727	19 727
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	472	472	472	472
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	388	388	388	388
Неразпределена печалба	2 258	2 258	2 258	2 513
Текуща печалба	2	- 1	- 6	- 255
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 838	22 835	22 839	22 845

/Данните са в хил. лева/

• **Привлечен капитал**

Към 30.09.2016 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не ползва привлечен капитал.

3.3 Структура на активите



Структура на активите	30.9.2016	% дял	30.6.2016	% дял	31.3.2016	% дял	31.12.2015	% дял
Нетекущи активи вкл.	22 322	96,34%	22 268	96,24%	22 198	95,12%	21 688	93,80%
недвижими имоти	15 916	68,69%	15 916	68,79%	15 916	68,20%	15 916	68,83%
активи в процес на изграждане	6 301	27,19%	6 247	27,00%	6 177	26,47%	5 667	24,51%
стопански инвентар	1	0,00%	1	0,00%	1	0,00%	1	0,00%
нематериални активи	4	0,02%	4	0,02%	4	0,02%	4	0,02%
инвестиции в дъщерни дружества	100	0,43%	100	0,43%	100	0,43%	100	0,43%
Текущи активи вкл.	849	3,66%	869	3,76%	1 138	4,88%	1 434	6,20%
Активи за продажба	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Търговски и други вземания	735	3,17%	547	2,36%	548	2,35%	826	3,57%
Парични средства	84	0,36%	292	1,26%	560	2,40%	578	2,50%
Материали	30	0,13%	30	0,13%	30	0,13%	30	0,13%
ОБЩО АКТИВИ	23 171	100%	23 137	100%	23 336	100%	23 122	100%

/Данните са в хил. лева/

През третото тримесечие на 2016 г. няма настъпили съществени промени в структурата на активите на Дружеството. Намалението на наличните парични средства е в резултат на авансиране на строителните дейности във връзка с реконструкцията и модернизацията на работничесто общежитие на Житница 21, гр. София. Недвижимите имоти на Дружеството представляват 68,99% от активите, а активите в процес на изграждане представляват 27,00% от активите.

3.4 Резултати от дейността

Приходи от дейността:

Приходи	С натрупване Януари-Септ.	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи от наеми	215	73	142	71	71
Други доходи	5	-	5	4	1
Финансови приходи	1	-	1	-	1
Общо приходи	221	73	148	75	73

/Данните са в хил. лева/

Разходи от дейността:

Разходи	С натрупване Януари-Септ.	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март
Разходи за материали	3	1	2	1	1
Разходи за външни услуги	150	47	103	46	57
Разходи за амортизации	1	-	1	1	-
Разходи за възнаграждения	54	19	35	17	18
Разходи за осигуровки	10	3	7	4	3
Други в това число:	1	-	1	1	-
Обезценка на активи	1	-	1	1	-



Провизии	-	-	-	-	-
Финансови разходи	-	-	-	-	-
Общо разходи	219	70	149	70	79

/Данните са в хил. лева/

Резултат от дейността:

Финансов резултат	С натрупване Януари-Септ.	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи	221	73	148	75	73
Разходи	219	70	149	70	79
Печалба/(загуба) за периода	2	3	- 1	5	- 6

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността за третото тримесечие на 2016 г. са в размер на 73 хил. лева. 100% от тях са в следствие 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 третото на 2016 г. възлизат на 70 хил. 67,14% от тях се дължат на разходите за външни услуги, подробна информация за които може да се открие на стр. 20 от Финансов отчет за третото тримесечие на Дружеството. Разходите за възнаграждения формират 27,14% от стойността на разходите.

3.5 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.

3.6 Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2016 г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

През третото тримесечие на 2016 г. няма настъпили важни събития, които да оказват влияние върху финансовия отчет за посоченото тримесечие.

3.7 Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет за третото тримесечие на 2016 г.

Финансовият отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2016 г. не му е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

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

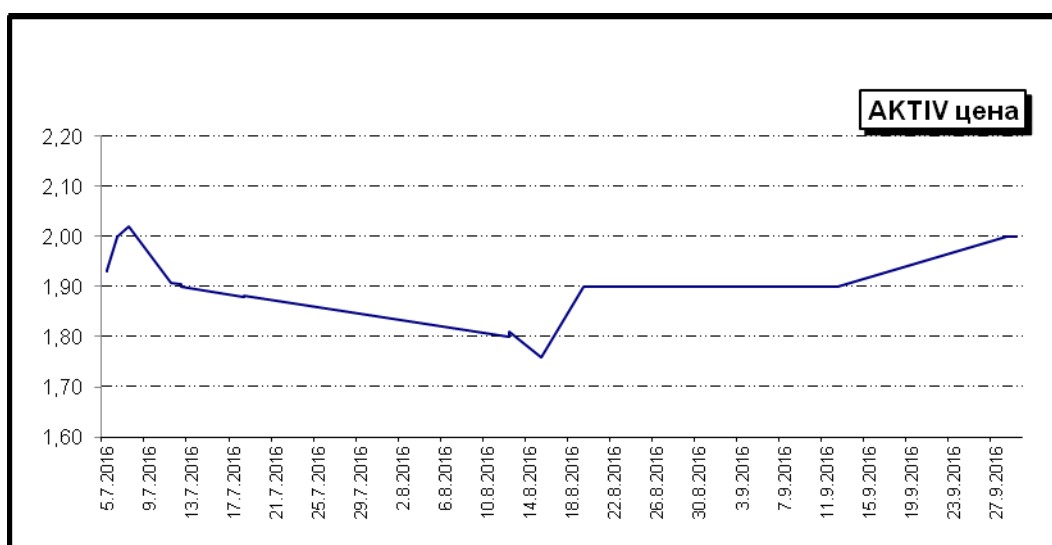
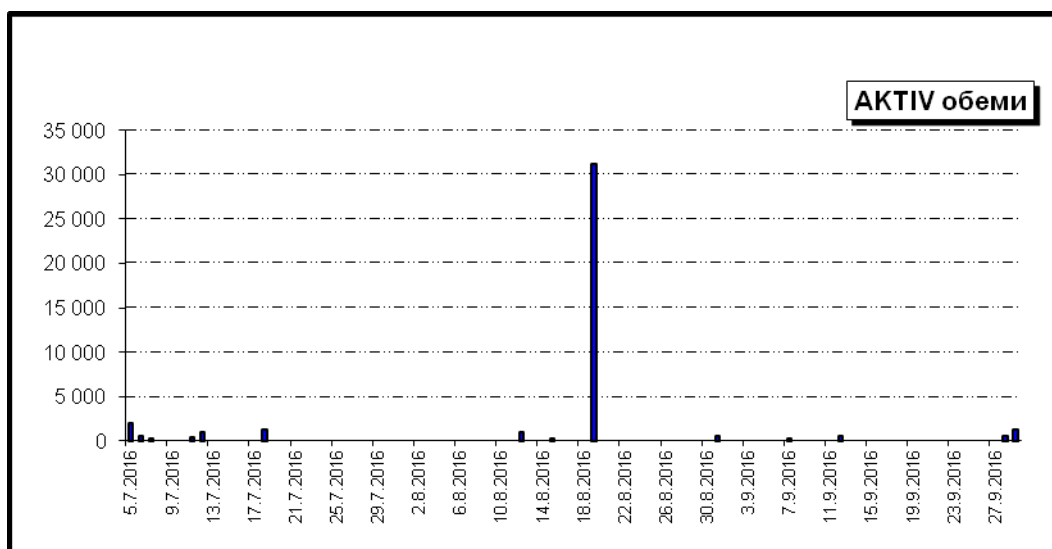
През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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 30.09.2016 г. възлиза на 4 384 022 лева. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е част от борсовия индекс на дружествата със специална инвестиционна цел BG REIT.

Статистика за цената на акциите за периода 01.07.2016 г. – 30.09.2016 г:

- Най-висока цена – BGN 2,02 /07.07.2016 г./
- Най-ниска цена – BGN 1,76 /15.08.2016 г./
- Средна цена – BGN 1,904
- Последна цена – BGN 2,00 / 29.09.2016 г./
- Оборот – BGN 77 695
- Количество изтъргувани акции – 40 802 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 № 9 от Наредба № 2 на КФН:**6.1 Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството**

През разглеждания период не е настъпила промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

6.2 Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

6.3 Сключване или изпълнение на съществени сделки

На 23.08.2016г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ подписа договор за строителство с главен изпълнител „Димел“ ООД за обект: Преустройство, реконструкция и модернизация на работническо общежитие в общежитие апартаментен тип, находящо се в УПИ X, кв.2 по плана на град София, местност „Славия“, по плана на гр. София административен адрес ул. "Житница" № 21. Договорът е със срок на завършване на строителните дейности 30.04.2018 г.

6.4 Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

6.5 Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

6.6 Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**6.7 Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

6.8 Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа

1. Публикуване на отчет за 1-вото шестмесечие на 2016 г.	Вх. №10-05-18577/29.07.2016 г.
2. Публикуване на консолидиран отчет за 1-вото шестмесечие на 2016 г.	Вх. №10-05-20197/17.08.2016 г.

7. Представяне на вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ L 173/1 от 12.06.2014 г.) (Регламент № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклото тримесечие

През изтеклото тримесечие на 2016 г. не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от Дружеството и могат да се считат за вътрешна информация.

Всички значими събития, които могат да бъдат от значение за инвеститорите, настъпили през третото тримесечие на 2016 г. са описани по-горе в този документ и в т. 8 „Допълнителна информация“ по-долу.

8. Допълнителна информация**8.1 Информация по чл. 187д от Търговския Закон**

През третото тримесечие на 2016 г. Дружеството не е извършвало обратно изкупуване на собствени акции.

8.2 Информация за разпределяне на дивидент

През третото тримесечие на 2016 г. не е вземано решение за разпределяне на дивидент.

8.3 Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

През третото тримесечие на 2016 г. не са настъпвали промени в счетоводната политика.

8.4 Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

През третото тримесечие на 2016 г. не са настъпвали промени в групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на Закона за счетоводството.

8.5 Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През третото тримесечие на 2016 г. не са настъпвали нови организационни промени в групата, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.



8.6 Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ счита, че на база постигнатите резултати през третото тримесечие на 2016 г., Дружеството ще може да постигне публикуваните прогнози за текущата финансова година. За успешната реализация на публикуваните прогнози от съществено значение ще бъде възможността Дружеството да осигури финансиране през третото тримесечие на 2016 г. за реконструкция и модернизация на ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ - с РЗП от общо 8008 кв.м. /осем хиляди и осем/ в общежитие от апартаментен тип и подписването на договор за строителство на цитирания обект.

8.7 Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период

Лицата, които към края на третото тримесечие на 2016 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 0825288194	129 027	5,89%	пряко притежаване
3	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	125 116	5,71%	пряко притежаване

/източник: Централен Депозитар АД 21.04.2016 г./

Няма настъпили промени в притежаваните от горепосочените лица гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

8.8 Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ и Управителя на „Актив Сървисиз” ЕООД за трето тримесечие на 2016 г.

Член на Съвета на Директорите	Притежавани акции към 30.06.2016г.	Придобити акции през Q3 2016 г.	Прехвърлени акции през Q3 2016г.	Общо акции към 30.09.2016г.
Дилян Пейчев Панев	413 615	-	-	45 958
Стоян Стефанов Лилов	59 248	-	-	6 584
Димитър Георгиев Русев	547 266	-	-	60 808



8.9 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 30.09.2016 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

8.10 Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма отпуснати заеми към дъщерното си дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, както не е предоставяло гаранции, нито е поемало задължение към него, трето лице или свързани с Дружеството лица.

8.11 Информация за събития, настъпили след датата, към която е изготвен финансовия отчет за третото тримесечие на 2016 г.

На 07.10.2016 г. между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „Юробанк България“ АД бе сключен договор за кредит с максимален размер от 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) лева за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. Договорът е със срок на погасяване 31.12.2018 г. и с договорена лихва тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%. На същата дата бе сключен и договор за предоставяне на кредитна линия в размер на 200 000 (двеста хиляди) лева за финансиране стойността на дължимия ДДС, във връзка с извършени разходи за реконструкция на гореописаната сграда. Договорът е със срок на погасяване 09.09.2017 г. и с договорена лихва тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%.

Предоставеното финансиране в общ размер от 5 000 000 (пет милиона) лева от една от най-големите кредитни институции в страната ще даде възможност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да реализира инвестиционните си намерения, свързани с проект „Житница“ и да осигури осъществяването на разработения идеен проект за реконструкция и модернизация на гореописаната сграда от апартаментен тип.

8.12 Информация за дъщерни дружества

„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 (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.



8.13 Наличие на клонове

“Актив Пропъртис” АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през трето тримесечие на 2016 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.

28.10.2016 г.
гр. София

изготвил:
Дилян Панев