

**Консолидиран годишен доклад на ръководството  
за дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през 2013 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 2013 г. ....	12
3.1. Обобщени консолидирани финансови данни.....	12
3.2. Консолидирана финансова информация и показатели.....	13
3.3. Консолидирани капиталови ресурси.....	14
3.4. Структура на консолидираните активи.....	14
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.....	15
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.....	17
3.7. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.....	17
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.....	18
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.....	19
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.....	19
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 .....	19
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.....	20
3.14. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	20
3.15. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	20
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 31.12.2013 г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	29
3.28. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	29
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.....	31
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.....	32
6.7. Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции.....	32
6.8. 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.....	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 пораждат 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.....	34
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 изложена Групата.....	34
8. 3 Информация по чл.187д от Търговския Закон.....	35
8. 4 Наличие на клонове.....	35



## 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.

“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 31.12.2013 г. Групата на “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти и активи държани за продажба на обща балансова стойност 21 406 хил.лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2013 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:** „Сим Проджект” ЕООД.

**Срок на договора:** август 2016 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:** Подземен гараж, намиращ се в Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи (ГРАНД), гр. Пловдив, централна част, ул. "Капитан Райчо", с обща полезна площ 3 794,24 кв.м. и състоящ се от 109 броя паркоместа, ведно с 19,588% идеални части от терена, върху който е построен.

**Предназначение:** Отдаване под наем.

**Настоящ наемател:** "Прецизна техника" ООД.

**Срок на договора:** февруари 2014 г.

**Проект №4**

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

**Предназначение:** Продажба.

**Действия към момента:** Дружеството е извършило промяната на предназначението изготвило ПУП за 92,50% от притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив. Понастоящем преотредените територии, отредени 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 по реализиране на прадажбата 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 №5



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

**Предназначение:** 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 №6



**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. Изготвено градоустройство 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 №7



**Описание:** Недвижим имот, находящ се в централната част на гр. Свиленград, бул. “България” №28, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ХХIV – за КОО в квартал 46 по плана на Свиленград, одобрен със Заповед №602/22.11.1993 г. изменен със Заповед №2208/28.11.2006 г., целият с площ от 2 749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници: от две страни улици в УПИ ХХV и УПИ ХХIII.

**Предназначение:** Отдаване под наем и/или препродажба.

**Настоящ наемател:** Община Свиленград.

**Срок на договора:** безсрочен

#### Проект №8



**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 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup>

Разгъната застроена площ (РЗП): 85 467 м<sup>2</sup>

РЗП надземно: 57 676 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м<sup>2</sup>

**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 м<sup>2</sup>

Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 м<sup>2</sup>

РЗП надземно: 2 884 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м<sup>2</sup>

**Проект №9**

**Описание:** Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажен 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 №10**

**Описание:** ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X (десети) - 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. Дружеството има предварителен договор за покупка на ½ от ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, с РЗП от 8 008 кв.м., находяща се в същия имот.

**Предназначение:** За продажба

**3. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2013 г.****3.1 Обобщени консолидирани финансови данни**

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата за 2013 г.

	<b>31.12.2013</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2012</b> <b>BGN'000</b>	изменение в %
<b>АКТИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Земи (терени )	12 611	4 290	193,96%
Сгради и конструкции	-	474	-100,00%
Стопански инвентар	4	2	100,00%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	3 763	3 308	13,75%
Други	72	96	-25,00%
Инвестиционни имоти	5 433	5 334	1,86%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>21 883</b>	<b>13 504</b>	<b>62,05%</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Имоти за продажба	611	8 321	-92,66%
Вземания от клиенти и доставчици	27	18	50,00%
Съдебни и присъдени вземания	7	121	-94,21%
Данъци за възстановяване	-	3	-100,00%
Други	48	40	20,00%
Парични средства в брой	-	2	-100,00%
Парични средства в безсрочни депозити	1 211	1 742	-30,48%
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>1 904</b>	<b>10 247</b>	<b>-81,42%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>23 787</b>	<b>23 751</b>	<b>0,15%</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	472	7 719	-93,89%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	154	40	285,00%
Натрупана печалба (загуба)	3 173	- 4 982	-163,69%
Текуща печалба(загуба)	- 206	908	-122,69%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>23 321</b>	<b>23 413</b>	<b>-0,39%</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения към свързани предприятия	99	-	-



Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	39	51	-23,53%
Други	31	20	55,00%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>169</b>	<b>71</b>	<b>138,03%</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	11	100	-89,00%
Задължения към свързани предприятия	-	55	-100,00%
Задължения към доставчици и клиенти	11	20	-45,00%
Данъчни задължения	9	7	28,57%
Други	66	85	-22,35%
Провизии	200	-	-
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>297</b>	<b>267</b>	<b>11,24%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>23 787</b>	<b>23 751</b>	<b>0,15%</b>

### 3.2 Консолидиране финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Брой акции	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,18	1,19
Пазарна стойност на акция	0,162	0,218
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0	0,0055
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,01	0,05
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 15,51	4,74
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,14	0,18
Дълг*/Активи	0,21%	0,64%
Дълг*/ Собствен капитал	0,21%	0,64%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-0,88%	3,88%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-0,87%	3,82%

/\*Дълг=привлечени заемни средства/



### 3.3 Консолидирани капиталови ресурси

#### Собствен капитал

Към 31.12.2013 г. собственият капитал на Групата възлиза на 23 321 хил. лева. Намалението на собственият капитал с 0,39% е в следствие на реализираната загуба от 206 хил. лева за 2013 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000	изменение в %
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	472	7 719	-93,89%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	154	40	285,00%
Неразпределена печалба	3 173	- 4 982	-163,69%
Текуща печалба	- 206	908	-122,69%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>23 321</b>	<b>23 413</b>	<b>-0,39%</b>

#### Привлечен капитал

През 2013 г. Групата не е усвоявала банкови заеми и други кредити. Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма задължения за банкови заеми и други кредити към 31 Декември 2013 г.

Дъщерното дружество от Групата „Актив Сървисиз“ ЕООД има 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.

През 2013г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ погаси изцяло инвестиционен кредит от Обединена Българска Банка АД, със следните характеристики:

- Размер – EUR 400 000
- Срок – 7 години
- Лихва – тримесечен EURIBOR+2,75 пункта
- Падеж -08 септември 2013 г.
- Обезпечение – ипотека на недвижим имот на Дружеството. Ипотеката е заличена от имотния регистър на Агенция по вписванията.

### 3.4 Структура на консолидираните активи

През 2013 г. сумата на активите на Групата нараства с 0.15% до 23 787 хил. лв. (към 31.12.2012 г. – 23 751 хил.лв.) Увеличението е в резултат на извършените СМР работи върху активи в процес на изграждане за 455 хил.лв., придобиване на нови активи за 68 хил.лв. и нетен положителен ефект от преоценка на недвижимите имоти на Дружеството в размер на 88 хил.лв. В следствие на извършените текущи строителни дейности, във връзка с Факултета по Журналистика, съгласно Договор със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008 г., паричните средства на Групата намаляват към 31.12.2013 г. с





30,56% до 1 211 хил. лева. Това от своя страна рефлектира върху нарастване на Разходите за придобиване на ДМА с 13,75% до 3 763 хил. лева.

Структура на активите	31.12.2013 BGN'000	% дял	31.12.2012 BGN'000	% дял
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>21 883</b>	<b>92,00%</b>	<b>13 504</b>	<b>56,86%</b>
<i>недвижими имоти</i>	18 044	75,86%	10 098	42,52%
<i>Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи</i>	3 763	15,82%	3 308	13,93%
<i>Други</i>	76	0,32%	98	0,41%
<b>Финансиви активи</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>1 904</b>	<b>8,00%</b>	<b>10 247</b>	<b>43,14%</b>
<i>Имоти за продажба</i>	611	50,45%	8 321	477,12%
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	27	0,11%	18	0,08%
<i>Съдебни и присъдени вземания</i>	7	0,03%	121	0,51%
<i>Данъци за възстановяване</i>	-	0,00%	3	0,01%
<i>Други</i>	48	0,20%	40	0,17%
<i>Парични средства</i>	1 211	5,09%	1 744	7,34%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>23 787</b>	<b>100%</b>	<b>23 751</b>	<b>100%</b>

**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**

Приходи от дейността:

Приходи	2013 BGN'000	относителен дял	2012 BGN'000	относителен дял
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	375	54,66%	379	23,71%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	249	36,30%	1125	70,40%
Приходи от лихви	62	9,04%	94	5,89%
<b>Общо приходи</b>	<b>686</b>	<b>100,00%</b>	<b>1598</b>	<b>100,00%</b>

Реализираните приходи от дейността за 2013 г. са в размер на 686 хил. лева. 45,63% от тях се дължат на приходите от отдадените под наем и управление имоти на Актив Пропъртис. Това са описаните в т.2 от Доклада Проекти с №1,2,3,7,8 и 9. Дружеството отчита понижен наемнен приход, в следствие на предоговорени условия по договор за отдаване под наем по Проект №2. Намалението на наемите е в рамките на очакваното и отразява тенденците в измененията на пазарните наемни цени за един кв.метър търговска площ. 9,04% представляват приходи от лихви по депозитите на Групата. На годишна база приходите от лихви отбелязват 34.04% спад спрямо 2012 г., в резултат на намалената депозитна маса и понижените лихвени нива по депозитите. 34,84% от приходите са в резултат на положителната преоценка на имоти на Групата, в размер на 239 хил. лева.



Разходи от дейността:

Разходи	2013 BGN'000	относителен дял	2012 BGN'000	относителен дял
Разходи за материали	12	1,35%	10	1.45%
Разходи за външни услуги	158	17,71%	179	25.94%
Разходи за амортизации	43	4,82%	36	5.22%
Разходи за възнаграждения	152	17,04%	149	21.60%
Разходи за осигуровки	18	2,02%	27	3.91%
Други в това число:	505	56,61%	268	38.84%
<i>Обезценка на активи</i>	197	22,09%	262	37.97%
Финансови разходи	4	0,45%	21	3.04%
<b>Общо разходи</b>	<b>892</b>	<b>100,00%</b>	<b>690</b>	<b>100,00%</b>

Направените разходи за 2013 г. възлизат на 892 хил. лева. 22,08% от тях са в следствие на отрицателна преоценка на част имотите и вземанията на Актив Пропъртис в размер на 197 хил. лева. 34,53% от тях или 308 хил. лева се дължат на направените провизии и съдебни разходи при воденето на дела с Община Свиленград, във връзка с обявяването за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007г. за покупко-продажба на недвижим имот в гр.Свиленград между „Грийн Холдинг“ АД – продавач и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – купувач. Подробната разбивка на всички разходи за 2013 г. се съдържа в Приложенията към консолидирания финансов отчет към 31.12.2013 г. Общият размер на разходите за 2013 г., след елиминиране на ефекта от преоценките на недвижимите имоти, е индентичен с този за 2012г.

Видове разходи	31.12.2013г. BGN	31.12.2012г. BGN
Възнаграждение на одитор	10 460	10 300
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч.	169 991	153 671
- по трудов договор	33 514	31 767
- ръководен персонал	86 727	63 096
- тантиеми	49 750	58 808
Такси към КФН, ЦД, БФБ	4 661	4 841
Оценки от независими оценители	4 000	2 070
Наем офис	20 947	20 925
Консумативи офис	3 861	6 373
Възнаграждение на банка депозитар	1 132	850
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>215 052</b>	<b>199 030</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>23 787 000</b>	<b>23 751 000</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>0,90%</b>	<b>0,84%</b>

Разходите по управление и обслужване на Групата, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2013 г. възлизат на 0.90% 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. Ограничението се отнася за Дружеството майка – „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Резултат от дейността:

Финансов резултат	2013 BGN'000	2012 BGN'000	изменение в %
Приходи	686	1598	-57.07%
Разходи	892	690	29.28%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 206</b>	<b>908</b>	<b>-122,69%</b>

За 2013 г. Групата реализира загуба в размер на 206 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 31.12.2013 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**

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

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

1. „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД – наемател на Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 кв.м. прилежаща земя (Проект №2). Наемателят формиран 25,48% от приходите на Дружеството за 2013 г. Срокът на наемния договор е до края на 2017 г. „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД е изряден платец по наемния договор.
2. „Сим Проджект“ ЕООД – наемател на МАГАЗИН №3 и ПАРКОМЯСТО №33 находящи се в Бизнес Център „АКТИВ“, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №101 (Проект №1). Наемателят формира 11,56% от приходите на Дружеството за 2013 г. Срокът на наемния договор е до август 2016 г. „Сим Проджект“ ЕООД изпитва известни затруднения по изпълнение на наемния договор, но като цяло се справя със задълженията по него.

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 действия са съществени за дейността на Групата значение през 2013 г.:

#### Януари - Декември

От ключово значение за Дружеството през 2013 г. е реализацията на строителството на сграда на СУ „Св. Климент Охридски“ в незавършен строеж и подземен паркинг в УПИ I кв.б „Б“, м. НПЗ м. „Къро“, район „Младост“, гр.София – част от договора на Дружеството със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008г. С оглед на изпълнението на ангажиментите по договора със СУ „Св. Климент Охридски“, строителството се извършва в срок от главния изпълнител „Сиенит“ ООД. За 2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е инвестирал 455 хил. лева. Строителството се финансира от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „Галакси Пропърти Груп“ ООД, в съотношение 1/3-та към 2/3-ти.

#### Септември

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху **6000/7936 идеални части от Поземлен имот с идентификатор 56784.501.245** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и едно, точка, двеста четиридесет и пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Пловдив, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на ИД на АГКК, с **адрес на имота: гр.Пловдив, п.к. 4000, ПАРК ОТДИХ И КУЛТУРА, с площ на целия поземлен имот 7936 кв.м.**, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 m).

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ погаси остатъка по главница на 7 /седем/ годишен Инвестиционен кредит размер на 400 000 /четиристотин хиляди/ евро към ОББ АД.

**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“ АДСИЦ са „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и всички акционери. Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности. Условиата, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени.

През 2013 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Покупка на услуги: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, като за целта, срещу уговорено възнаграждение, обслужващото дружество да извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2013 г. възлиза на 46 хил. лв. без включен ДДС.
- През 2013г. продължават строително-монтажните работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. б „Б“, м.НПЗ „Къро“, район „Младост“, гр. София съгласно сключен договор. Главен изпълнител е „Сиенит“ ООД – акционер в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Стойността на строително-монтажните работи, извършени от „Сиенит“ ООД за 2013г., възлиза на 433 хил.лв

През 2013 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 Групата 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 2013 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 2013 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 Групата в недвижими имоти, виж. т.2 **Портфейл на Групата.**

През 2013 г. Групата финансира своите проекти изцяло от собствени средства, постъпили в резултат на последното увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през 2007 г., както и от текущи приходи.

**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 2013 г. дружествата от Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не са сключвали договори за заем, по силата на които те да са били в качеството на 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 2013 г. в съответствие със законовите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемодател.

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

През 2013 г. Дружеството не е емитирало 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**



**Съпоставка между прогнозни и постигнати показатели за 2013г.  
на група "Актив Пропъртис" АД СИЦ**

ПРИХОДИ група	Прогнозен 2013	Годишен 2013
	хил.лв.	хил.лв.
1. Наеми		
- магазин София	81	80
- сграда Инж.корпус Пловдив	175	175
- библиотека Свиленград	5	5
- общежитие Плевен	24	23
- наем подземен паркинг	23	23
- наем УПИ III	7	7
2. Консултантски и маркетингови услуги		62
3. Лихви по депозитни сметки	51	62
4. Преоценка на активи		239
5. Отписани задължения към акционери		10
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>366</b>	<b>686</b>

РАЗХОДИ група	Прогнозен 2013	Годишен 2013
	хил.лв.	хил.лв.
1. Основна дейност		
- ел.енергия и топлоенергия	1	2
- гориво и резервни части автомобили		8
- комуникация	2	2
- материали	2	2
- заплати и осигуровки	177	170
- ремонт на автомобил		8
- одиторско възнаграждение	11	11
- наем офис	21	21
- такси КФН, БФБ, ЦД	4	5
- местни данъци и такси	89	87
- изготвяне на пазарни оценки	3	4
- амортизации	38	43
- застраховки	6	6
- консултантски услуги		7
- отписани вземания		29
- обезценка на активи		168
- провизии		200
- съдебни разходи		108
- други		5
- балансова стойност на продадени активи		
2. Финансови разходи		
- разходи за лихви	7	4
- банкови такси	2	2
3. Извънредни разходи		
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>363</b>	<b>892</b>
<b>ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>	<b>3</b>	<b>-206</b>

Реализираните приходи за 2013 г. превишават с 87,43% прогнозираните такива за 2013 г. Разликата се дължи на приходите от преоценка на недвижими имоти на Актив Пропъртис, които се извършват на

основание чл.19 от ЗДСИЦ и не могат да бъдат предмет на предвиждане и оценка от страна на Управителния орган на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Реализираните финансови приходи са с 21,57% по-високи от заложените, което е в резултат на по-ниския темп на инвестиране на временно свободните средства.

Реализираните разходи за 2013 г. превишават с 145,73% прогнозираните такива. Причините за това са няколко: 1. Формираните провизии, във връзка на неблагоприятния изход на делото срещу „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, заведено от Община Свиленград и съпътстващите съдебни разноски. Общият размер на тези разходи е в размер на 308 хил. лева и формира 34,53% от разходите за 2013 г.; 2. Отрицателната обезценка на активите в размер на 168 хил. лева. 3. Отписани вземания от напуснали в Общежитие „Добре Дошли“, гр. Плевен в размер на 29 хил. лева. За 2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в следствие на оптимизации е реализирало с 30,30% по-ниски разходи за Обслужващото Дружество; 3,41% по-ниски разходи за Данък недвижими имоти и Такса Смет.

Прогнозните финансови данни за 2014 г., 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.

**Прогнозен ОПР на група "Актив Пропъртис" АДСИЦ за 2014г.**

<b>ПРИХОДИ</b>	<b>Хил.лв.</b>
1. Приходи от наеми	310
2. Финансови приходи - лихви по депозитни сметки	28
<b><u>ОБЩО ПРИХОДИ</u></b>	<b>338</b>
<b>РАЗХОДИ</b>	<b>Хил.лв.</b>
1. Основна дейност	
- заплати, тантиеми и осигуровки	171
- одиторско възнаграждение	11
- наем и консумативи офис	30
- такси КФН, БФБ, ЦД	4
- местни данъци и такси	86
- изготвяне на пазарни оценки	2
- амортизации	20
- застраховки	5
2. Финансови разходи	
- разходи за лихви по кредити	3
- банкови такси	2
<b><u>ОБЩО РАЗХОДИ</u></b>	<b>334</b>
<b>ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>	
- Печалба	4

През 2014 г. Ръководството на Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ оперативно ще развива следните дейности:

1. Осъществяване на текущ контрол, във връзка с наемните договорни отношения на Дружеството и подобряване на събираемостта на вземанията;

2. Инвестиране в придобиване на правото на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика” на Софийски университет;
3. Преструктуриране на портфолиото на Дружеството, 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**

Към настоящия момент Групата осъществява своята дейност изцяло със собствени средства. Икономическата ситуация и рестрикциите при кредитиране на предприемачи в сферата на недвижимите имоти, не предполага използването на заемен капитал, като източник на финансиране. Набирането на средства от капиталовия пазар през 2014 г. също не бъде ограничено (лимит се разбира като квота на която имате право) до минимум. Финансирането на инвестиционната дейност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, ще бъде обезпечено със собствени средства и постъпления от преструктуриране (продажба) на активи.

Капиталовата структура позволява на 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. Всички показатели за ликвидност през 2013 г. са с изключително високи стойности и Групата не изпитва затруднения при посрещане на текущите си задължения. Това дава добра финансова основа за реализация на инвестиционните намерения на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през 2014 г., независимо от затрудненото финансиране към настоящия момент.

Коефициенти	31.12.2013	31.12.2012
Обща ликвидност	6,41	38,38
Бърза ликвидност	6,41	38,38
Абсолютна ликвидност	4,08	6,53

- **Вътрешни източници на ликвидност на Групата**

Към 31.12.2013 г. Групата разполага със значителни вътрешни източници на ликвидност. Промяната на абсолютната стойност на Текущите активи е свързана с възстановяване в групата на нетекущите активи на стойността на непродадените имоти, държани за продажба през 2013г.



Източници на ликвидност	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000	изменение в %
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Имоти за продажба	611	8 321	-92,66%
Вземания от клиенти и доставчици	27	18	50,00%
Съдебни и присъдени вземания	7	121	-94,21%
Данъци за възстановяване	-	3	-100,00%
Други	48	40	20,00%
Парични средства в брой	-	2	-100,00%
Парични средства в безсрочни депозити	1 211	1 742	-30,48%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>1 904</b>	<b>10 247</b>	<b>-81,42%</b>

ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000	изменение в %
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	11	100	-89,00%
Задължения към свързани предприятия	-	55	-100,00%
Задължения към доставчици и клиенти	11	20	-45,00%
Данъчни задължения	9	7	28,57%
Други	66	85	-22,35%
Провизии	200	-	-
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>297</b>	<b>267</b>	<b>11,24%</b>

- **Външни източници на ликвидност на Групата**

Външните източници на ликвидност е собствения капитал на Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, който към 31.12.2013 г. възлиза на 23 321 хил. лева.

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

През 2013 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

### **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 10 май 2011 г. Одитен комитет в състав от трима членове и с мандат 24.12.2011 г. – 24.12.2014 г. За членове на одитния комитет на Дружеството бяха избрани членовете на Съвета на директорите: Димитър Георгиев Русев, Диян Пейчев Панев, Стоян Стефанов Лилов. За Председател на Одитния комитет се избра независимият член на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – Стоян Стефанов Лилов. Към 31.12.2013 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 2013 г.

### **3.21 Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ**

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

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

**роден на** 15.09.1969 г.,

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – “Международни отношения”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

- **Дилян Пейчев Панев** – изпълнителен директор

**роден на** 11.08.1973 г.

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство, гр.София

Специалност – “Финанси”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

- **Стоян Стефанов Лилов**

**роден на** 13.10.1969 г.

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство, гр.София

Специалност – „Международни отношения”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

От февруари 2009 до момента управител на „Атол Вижън България“ ЕООД. От март 2013 до момента управител на „Дайвскуеър.ком“ ООД. От януари 2005г. до август 2008 г. е заемал последователно позициите Застрахователен и риск мениджър и Директор “Управление на риска” в “Българска Телекомуникационна Компания” АД. В периода 2000 г. до декември 2004 г. е заместник управител за страната за “Marsh”, отговарящ за големите корпоративни клиенти. В периода 1998 до 1999 г. е

Ръководител “Управление на активи” в ТБ “България Инвест” АД, отговарящ за над 30 млн. EUR активи на животозастрахователни компании, пенсионни фондове и общо застрахователни компании. Заемал е различни постове, включително заместник Генерален Директор в ЗПАД “България” в периода 1993 - 1998 г.

„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; 26 на сто от дяловете на „Дайвскуеър.ком” ООД. Стоян Лилев участва в управителни органи на следните дружества: „Атол Вижън България” ЕООД - управител.; „Дайвскуеър.ком” ООД - управител.

**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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ, членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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 2013 г. е получил допълнително възнаграждение под формата на тантиеми 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 31.12.2013г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	547 266	2,77%
Дилян Пейчев Панев	413 615	2,09%
Стоян Стефанов Лилов	59 248	0,30%
Красимира Ангелова Панайотова	-	0,00%

Уставът на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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 31.12.2013 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

Въз основа на Искова Молба от 11.03.2011г. на Община Свиленград против „Грийн Холдинг“ АД и „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, на основание чл.135, ал. 1 от ЗЗД е образувано Гражданско дело №286/2011 при Окръжен съд – гр. Хасково. Делото е с предмет обявяване на Договор за продажба по нотариален акт №184, т. IV, рег. № 4982, дело №763/2007г. по описа на нотариус Митко Митев, с рег. №420 на Нот. Камара, с район на действие – Районен съд Свиленград за недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, утвърден със Заповед №602/22.11.1993 г., изм. със Заповед №2208/28.11.2006г., целия с площ 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници и съседи: от две страни улици, УПИ XXIII, УПИ XXIII, УПИ XXV и УПИ XVI, за недействителен спрямо Община Свиленград. С Решение №105/12.10.2011г. Хасковски Окръжен Съд ОБЯВЯВА за недействителен по отношение на Община Свиленград сключения с НА №184, т. IV, д. №763/2007г. между „Грийн Холдинг“ АД със седалище и адрес на управление гр. Свиленград, ул. „Асен Илиев“ №1 и „Актив Пропъртис“ АД СИЦ със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ №37, ет.2 договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, утвърден със Заповед №602/22.11.1993 г., изм. със Заповед №2208/28.11.2006г., целия с площ 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници и съседи: от две страни улици, УПИ XXIII, УПИ XXIII, УПИ XXV и УПИ XVI. ОСЪЖДА „Грийн Холдинг“ АД и „Актив Пропъртис“ АД СИЦ всеки един от тях да заплати поотделно на община Свиленград направените по делото разноски в размер на 12392,31 лв.

С Решение №153 от 03.04.2013г. Пловдивският Апелативен Съд потвърждава Решение 105/12.10.2011г. на Хасковски Окръжен Съд. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е осъдено да заплати и направените разноски в размер на 2 хил.лв.

Върховният касационен съд на Република България с Определение № 352 от 13.03.2013г. НЕ ДОПУСКА касационно обжалване на решение № 153 от 03.04.2012г. по гр.дело № 1434/2011г. на Пловдивския апелативен съд. Предвид това, посоченото решение по гр.дело № 1434/2011г. на Пловдивския апелативен съд, влезе в сила. Със същото е потвърдено Решение № 105/12.10.2011г. на Хасковски Окръжен Съд за обявяване за недействителен по отношение на Община Свиленград сключения с НА №184, т. IV, д. №763/2007г. между „Грийн Холдинг“ АД със седалище и адрес на управление гр. Свиленград, ул. „Асен Илиев“ №1 и „Актив Пропъртис“ АД СИЦ със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ №37, ет.2 договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, утвърден със Заповед №602/22.11.1993 г., изм. със Заповед №2208/28.11.2006г., целия с площ 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници и съседи: от две страни улици, УПИ XXIII, УПИ XXIII, УПИ XXV и УПИ XVI.

В резултат на решението на ВКС «Актив Пропъртис» АД СИЦ е направило провизия в размер на 200 000 лева. Имотът не е отписан от баланса на Дружеството.

### 3.27 Важни събития, възникнали след 31.12.2013 г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет

Няма важни събития, възникнали след 31.12.2013 г. и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

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

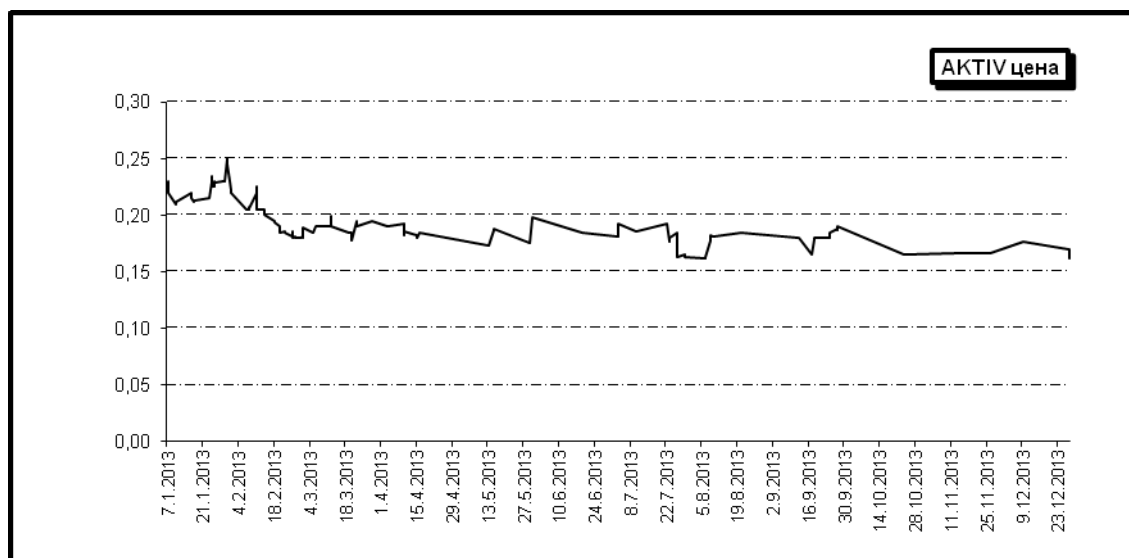
Силвия Валериева Тодорова – гр. София, бул. „Цариградско шосе” №101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

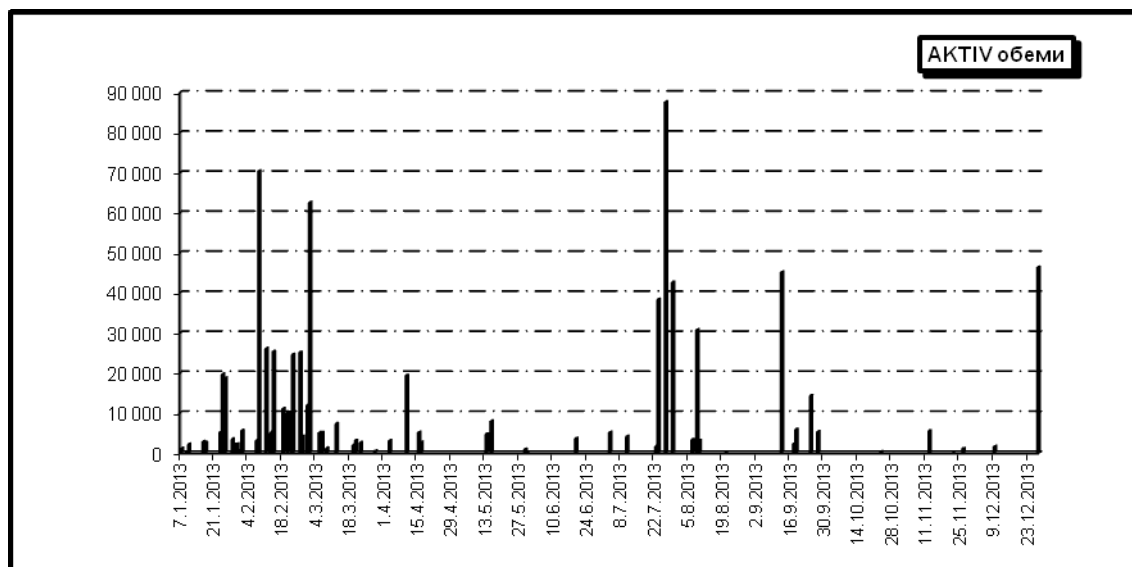
## 4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 19 728 099 акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ с номинална стойност 1 лев. Акциите, емитирани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2013 г. възлиза на 4 142 900 лева. „Актив Пропъртис” АДСИЦ е част от официалните борсови индекси на Българска Фондова Борса – BG REIT и BG 40.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2013г. – 31.12.2013г.:

- Най-висока цена – BGN 0,25 (30.01.2013г.)
- Най-ниска цена – 0,162 (06.08.2013 г.)
- Средна цена – BGN 0,187
- Последна цена – BGN 0,162 (27.12.2013г.)
- Оборот – BGN 142 772
- Количество изтъргувани акции –764 596 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 31.12.2013 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 (един) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата

структура в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2013 г., е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	152	5517652	27,97%
2	юридически лица	46	14210447	72,03%
	Общо:	194	19728099	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 2013 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 0825319654	5621886	28,50%	пряко притежаване
2	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 202558283	1161235	5,89%	пряко притежаване
3	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1126037	5,71%	пряко притежаване

*/Забележка: Данните са съгласно книга на акционерите от 31.12.2013 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 :

..... **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 31.12.2010 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., 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. Подземен гараж, намиращ се в Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи (ГРАНД), гр. Пловдив, централна част, ул. „Капитан Райчо“, с обща полезна площ 3 794,24 кв. м. и състоящ се от 109 броя паркоместа;
  4. 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 етажен жилищен блок, състоящ се от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, с обща застроена площ от 914 кв. м. и разгърната 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.
  5. Библиотека попадаща в недвижим имот, находящ се в централната част на гр. Свиленград, бул. “България” №28, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ХХIV – за КОО в квартал 46 по плана на Свиленград, целият с площ от 2 749 (две хиляди седемстотин четиридесет и девет) кв.м.
  6. 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;
- Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2013г. възлиза на 25,84%.

**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 2013 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършило продажба или покупка на нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството.

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

През 2013 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на обща стойност 455 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 31.12.2013 г. възлиза на 5,24 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**

Няма важни събития, които да са настъпили след годишното счетоводно приключване.

**8.2 Рискове, на които е изложена Групата**

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**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ, в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции през 2013 г.

### **8.4 Наличие на клонове**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през 2013 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.

12.03.2014 г.  
гр. София

изготвил:  
/Дилян Панев/