

Междинен доклад
за дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
към 31.03.2016 г.
със съдържание съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК



СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обща информация за Дружеството.....	3
2. Портфейл на Дружеството.....	6
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 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 №11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал.1, т.4 от Наредба № 2 на КФН.....	18
7. Допълнителна информация.....	21



1. Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка

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

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

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

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

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

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

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

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 първото 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 31.12.2015 г.	Придобити акции през Q1 2016 г.	Прехвърлени акции през Q1 2016 г.	Общо акции към 31.03.2016 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 първото 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: Няма.

Проект №2



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

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

Срок на договора: декември 2017 г.

Проект №3

Описание: 19 недвижими имота след обединяване, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ на имотите 118 519 кв.м.

Предназначение: Продажба.

Действия към момента: Дружеството е извършило промяната на предназначението изготвило ПУП за 92,50% от притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив. Понастоящем преотредените територии, с предназначение за „Складове за промишлени стоки“ възлизат на 104 121 (сто и четири хиляди сто двадесет и един) кв. м. Съгласно одобрените ПУП-ПРЗ, всички имоти попадат в „Предимно производствена зона“ (Пп), с възможна строителна реализация на складови бази за промишлени стоки и офиси – свободно застрояване, при следните ограничителни параметри: плътност на застрояване (Пзастр.) – max. 80%; интензивност на застрояване (Кинт) - max. 2.5; озеленена площ (Позел.) – min 20%; височина (Н) - max. 12 м., за всички имоти, с изключение за УПИ 011254, където допустимата височина е max. 7 м. Дружеството полага усилия и е предприело действия за реализиране на продажба на терените.

Характеристики: Имотите се намират северно от летище “Крумово”, на 10 км от гр. Пловдив в близост до магистрала Тракия (основна пътна артерия за РБ, свързваща столицата София с пристанищния град Бургас). Зоната е ситуирана в изключителна близост до стратегическите транспортни коридори съответно №8 и №10. Има изградени, добре развити и функциониращи локални пътни, ж.п. връзки и артерии, като всички тези фактори определят уникалното и атрактивно местоположение на проекта. Траен е интересът на чужди компании, европейски фондове и инвеститори с цел навлизане в България и развиване на подобна дейност.

Проект №4

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

Предназначение: Проектиране и парцелиране с цел продажба

Действия към момента: Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк 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 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
Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 м²
РЗП надземно: 2 884 м²
Застроен обем: 23 000 куб.м.
Площ УПИ: 824 м²

Проект №7



Описание: Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет 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 четирнадесети всички стаи – по 14 броя на етаж; петнадесети етаж – всички 10 броя стаи; шестнадесети етаж – всички 4 броя стаи, както и общите помещения на всеки от етажите. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърната застроена площ от 6904,00 кв.м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Предназначение: отдаване под наем и/или препродажба.

Проект №8



Описание: ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, с РЗП от 8 008 кв.м. ведно с 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. Към датата на изготвяне на отчета Дружеството има одобрен идеен проект за реконструкция и модернизация на на Общежитието в Общежитие от апартаментен тип.

Предназначение: Реновация и продажба

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2016г.****3.1 Обобщени финансови данни**

Представените по-долу таблици, представляват кратка форма на отчетите на “Актив Пропъртис” АД СИЦ за първото тримесечие на 2016 г., с натрупване от началото на годината.

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

/Данните са в хил. лева/



	С натрупване Януари-Март
Приходи	
Приходи от наеми	71
Други приходи	1
Финансови приходи	1
Общо приходи	73
Разходи	
Разходи за материали	1
Разходи за външни услуги	57
Разходи за амортизации	-
Разходи за възнаграждения	18
Разходи за осигуровки	3
Други в това число:	-
Обезценка на активи	-
Провизии	-
Финансови разходи	-
Общо разходи	79
Печалба/(загуба) за периода	- 6
<i>/Данните са в хил. лева/</i>	

Финансова информация и показатели

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

*/*Дълг=привлечени заемни средства/*

3.3 Ликвидност

Ликвидността на "Актив Пропъртис" АД СИЦ през първото тримесечие на 2016г. е с по-ниски стойности спрямо 31.12.2015 г. Това се дължи на ползвания овърдрафт в размер на 170 хил. лева и на задължението на Дружеството за доплащане на сделката за ½ 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 в размер на 150 хил. лева, в срок до 30.06.2016 г. Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на задълженията си.

Коефициенти	31.3.2016	31.12.2015
Обща ликвидност	3,19	19,64
Бърза ликвидност	3,19	19,64
Абсолютна ликвидност	1,57	7,92

- **Вътрешни източници на ликвидност**

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

Източници на ликвидност	31.3.2016	31.12.2015
ТЕКУЩИ АКТИВИ		
Активи за продажба	-	-
Търговски и други вземания	548	826
Парични средства и парични еквиваленти	560	578
Материали	30	30
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	1 138	1 434
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.3.2016	31.12.2015
Търговски и други задължения	187	73
Задължения по овърдрафт	170	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	357	73

/Данните са в хил. лева/

- **Външни източници на ликвидност**

Дружеството ползва следните външни източници на ликвидност:

1. Овърдрафт от ТБ Инвестбанк АД при следните параметри:
 - Размер: 500 000 лева;
 - Начална дата: 18.05.2015 г.;
 - Крайна дата: 25.05.2016 г.;
 - Срок: 1 година;
 - Обезпечение: блокирани средства по депозит на Дружеството в размер на 556 000 лева;
 - Лихва – 3%;

Капиталови ресурси

- **Собствен капитал**

За първото тримесечие на 2016 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 22 839 хил. лева. Намалението спрямо предходното тримесечие е в следствие на реализирана загуба в размер на 6 хил. лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.3.2016	31.12.2015
Основен капитал	19 727	19 727
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	472	472
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	388	388
Неразпределена печалба	2 258	2 513
Текуща печалба	- 6	- 255

**ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ****22 839****22 845***/Данните са в хил. лева/*

- **Привлечен капитал**

Към 31.03.2016 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има отпуснат овърдрафт от Инвестбанк АД, както следва:

- Размер: 500 000 лева;
- Начална дата: 18.05.2015 г.
- Крайна дата: 25.05.2016 г.
- Срок: 1 година
- Обезпечение: блокирани средства по депозит на Дружеството в размер на 556 000 лева;
- Лихва – 3%;

3.5 Структура на активите

Структура на активите	31.3.2016	% дял	31.12.2015	% дял
Нетекущи активи вкл.	22 198	95,12%	21 688	93,80%
недвижими имоти	15 916	68,20%	15 916	68,83%
активи в процес на изграждане	6 177	26,47%	5 667	24,51%
стопански инвентар	1	0,00%	1	0,00%
нематериални активи	4	0,02%	4	0,02%
инвестиции в дъщерни дружества	100	0,43%	100	0,43%
Текущи активи вкл.	1 138	4,88%	1 434	6,20%
Активи за продажба	0	0,00%	0	0,00%
Търговски и други вземания	548	2,35%	826	3,57%
Парични средства	560	2,40%	578	2,50%
Материали	30	0,13%	30	0,13%
ОБЩО АКТИВИ	23 336	100%	23 122	100%

/Данните са в хил. лева/

През първото тримесечие на 2016 г. няма настъпили промени в структурата на активите на Дружеството.

Недвижимите имоти на Дружеството представляват 68,20% от активите, а активите в процес на изграждане представляват 26,47% от активите. 556 хил. лева са предоставени под формата на обезпечение за отпуснатия овърдрафт от ТБ Инвестбанк АД, което формира 2,38% от активите на Дружеството.

3.6 Резултати от дейността

Приходи от дейността:

Приходи	С натрупване Януари-Март
Приходи от наеми	71
Други доходи	1
Финансови приходи	1
Общо приходи	73

/Данните са в хил. лева/



Разходи от дейността:

Разходи	С натрупване Януари-Март
Разходи за материали	1
Разходи за външни услуги	57
Разходи за амортизации	-
Разходи за възнаграждения	18
Разходи за осигуровки	3
Други в това число:	-
Обезценка на активи	-
Провизии	-
Финансови разходи	-
Общо разходи	79

/Данните са в хил. лева/

Резултат от дейността:

Финансов резултат	С натрупване Януари-Март
Приходи	73
Разходи	79
Печалба/(загуба) за периода	- 6

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността за първото тримесечие на 2016 г. са в размер на 73 хил. лева. 97,26% 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. 37,72% представляват приходи от преоценки на недвижими имоти.

Направените разходи за четвъртото тримесечие на 2015 г. възлизат на 79 хил. 72,15% от тях се дължат на разходите за външни услуги, подробна информация за които може да се открие на стр. 20 от Междинния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2015 г.

3.7 Рискове, на които е изложено Дружеството

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

- **Общи рискове**

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

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Риск от забавяне на икономически растеж



- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфляционен риск
- Политически риск

- **Специфични рискове**

Специфичните рискове са тези, които са съотносими към сектора на недвижимите имоти и отразяват рисковете от притежаваните от Дружеството различни видове недвижима собственост. Към тях се отнасят съществуващата конюнктура на пазара, ефективното управление на инвестициите в недвижими имоти; събираемостта на наеми; качество на наематели и продължителност на договори; поддръжка и застраховка на имотите; възможност за финансиране на различни проекти в Дружеството; Управленски риск на мениджърско ниво и напускане на ключови служители; Неблагоприятни изменения на държаните от дружеството имоти и активи; наличие на съдебни спорове и дела за събиране на вземания

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

3.8 Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента през първото тримесечие на 2016 г.

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

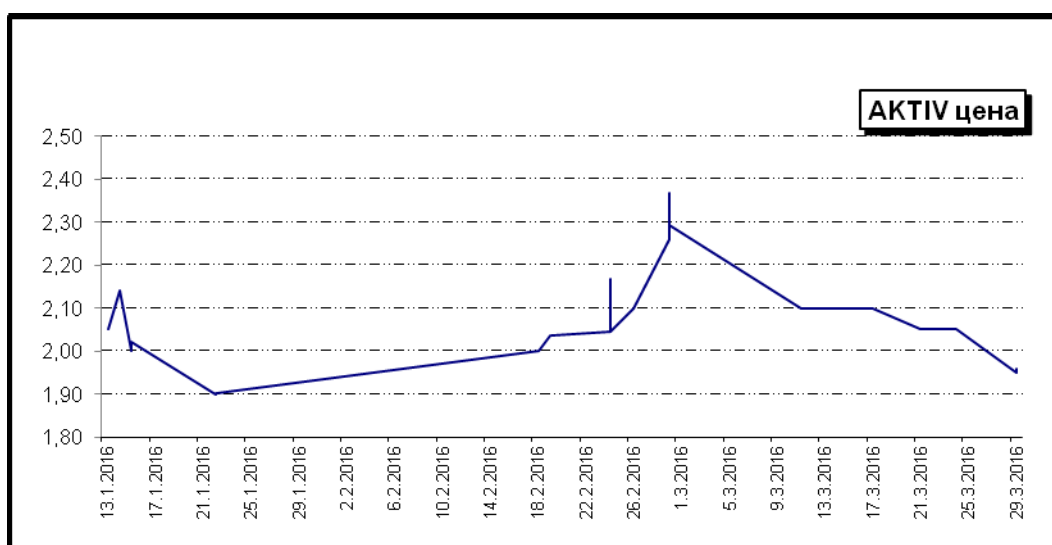
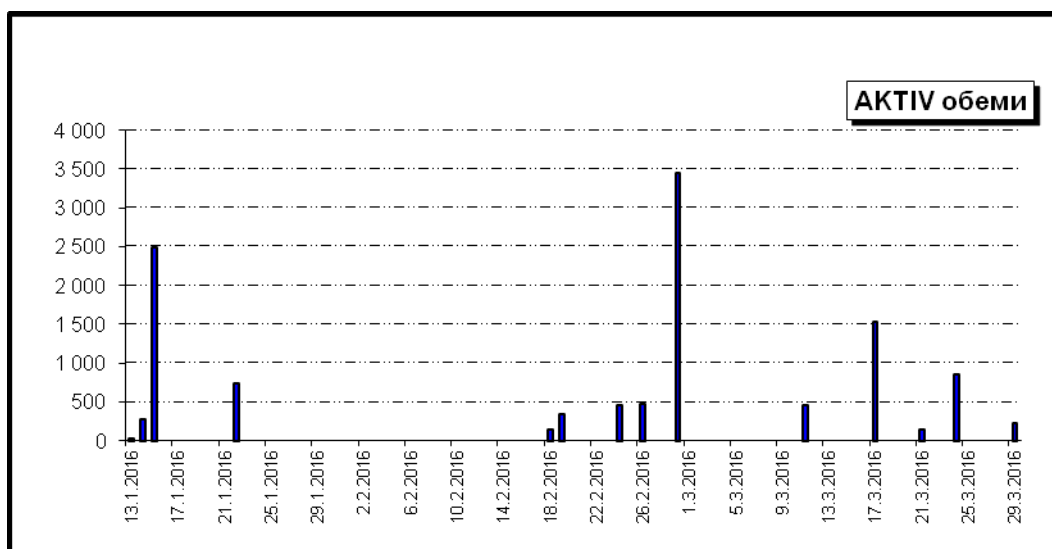


4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 2 192 011 акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с номинална стойност 9 лева. Акциите, емитирани от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.03.2016 г. възлиза на 4 296 342 лева. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е част от борсовия индекс на дружествата със специална инвестиционна цел BG REIT.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2016 г. – 31.03.2016 г:

- Най-висока цена – BGN 2,367 /29.02.2016 г./
- Най-ниска цена – BGN 1,9 /22.01.2016 г./
- Средна цена – BGN 2,113
- Последна цена – BGN 1,96 / 29.03.2016 г./
- Оборот – BGN 24 630
- Количество изтъргувани акции – 11659 броя



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към края на първото 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 31.12.2015 г./

6.4 Данни за акционерите със специални контролни права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Правомощия на Съвета на директорите:

Из Устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ /приет на Учредително събрание, проведено на 23.12.2004г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 30.06.2005г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 30.06.2006г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 06.06.2007г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 09.05.2014г., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 05.06.2015 г. /:

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

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

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

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

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

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;



10. откриване на клонове и представителства;

11. *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;

12. *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

Чл. 43. (1) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящата промяна в устава в търговския регистър, на основание чл. 196 от Търговския закон Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

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

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

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

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

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

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

7. Допълнителна информация

7.1 Информация по чл. 187д от Търговския Закон

Пред първото тримесечие на 2016 г. Дружеството не е изкупувало обратно собствени акции, вследствие на решение на Общото събрание от 05.06.2015 година.

**7.2 Информация за разпределяне на дивидент**

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

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

Към 31.03.2016 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

7.3 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.

7.5 Наличие на клонове

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

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

Адрес за кореспонденция: София, бул. “Цариградско шосе” №101, тел. 02/9710707, факс: 02/9710705.

28.04.2016 г.
гр. София

изготвил:
Дилян Панев