

ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО

ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Актив Пропъртис“ АДСИЦ

през третото тримесечие на 2018 г.

със съдържание съгласно чл.100о¹, ал. 7 във вр. с чл.100о,
ал.4, т.2 от ЗППЦК

Дата: 09.10.2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обща информация за Дружеството	3
2. Портфейл на Дружеството	8
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2018г.....	15
4. Промени в цената на акциите	27
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ	28
6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 9 от Наредба № 2 на КФН	29
7. Представяне на вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014	31
8. Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г	32
9. Допълнителна информация	35

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 лева на 650 000 лева.

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

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

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

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

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 прокурис, брокер ценни книжа и инвестиционен консултант на ИП “ФАР” АД (2003); финансов консултант на “Периферна Техника Холдинг” АД (Декември 2003-Януари 2005). Член на Управителния съвет на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел, в качеството си на представляващ „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от декември 2010 г.

- **Стоян Стефанов Лилов**
роден на 13.10.1969 г.

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр. София
Специалност – „Международни отношения”

професионална квалификация и заемани длъжности:

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

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

1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за третото тримесечие на 2018г.

Член на Съвета на Директорите	Брутно възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	19890
Димитър Георгиев Русев	6000
Стоян Стефанов Лилов	3020

1.2.3 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;

1.2.4 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. Не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

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, с ЕИК 175088741 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 - едноличен собственик на капитала;

- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ТП – Велинград“ ЕООД;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 80 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД;
- „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД, с ЕИК 115910506 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД;
- „КАЗА КОЛОР“ ООД, с ЕИК 200728114 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ДГР“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „КАЗА КОЛОР“ ООД;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 - притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА МД 2015“ ООД;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА МД 2015“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД.

Димитър Георгиев Русев участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 – управител;
- СДРУЖЕНИЕ „НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ ЗА БЛАГОТВОРИТЕЛНОСТ И ДУХОВНО УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ОБЩЕСТВОТО ДИМИТЪР П. КУДОГЛУ“, с код по БУЛСТАТ 175982606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ С НЕСТОПАНСКА ЦЕЛ „ФИЛОСОФСКО ДРУЖЕСТВО ТРИМОНЦИУМ“, с код по БУЛСТАТ 175812810 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ И РИСК МЕНИДЖЪРИ В БЪЛГАРИЯ“, с код по БУЛСТАТ 175033606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „В.Л.С.С.П.З.Б.“, с код по БУЛСТАТ 176958597 – член на управителен орган;
- ФОНДАЦИЯ „ЗЛАТЕН ВЕК“, с код по БУЛСТАТ 130674109 - член на управителен орган.

Стоян Стефанов Лилев – Заместник - Председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - едноличен собственик на капитала;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- едноличен собственик на капитала;

Стоян Стефанов Лилев участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - управител;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- управител;

1.2.5 Информация за договори по чл. 240б от ТЗ

През третото тримесечие на 2018 г. не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския Закон.

2. Портфейл на Дружеството

Към 30.09.2018 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 30 105 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.03.2018 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.

Проект №2



Описание: Административно – производствена сграда с РЗП от 2400 кв.м., гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 кв.м. прилежаща земя.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

Срок на договора: март 2021 г.

Проект №3



Описание: 29 Урегулирани поземлени имота (УПИ) и 1 поземлен имот, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ от 118 519 кв.м.

Действия към момента: Дружеството е извършило промяната на предназначението на притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив. Понастоящем преотредените територии, с предназначение за „Складове за промишлени стоки“ възлизат на 113 221 кв. м. Имотите 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. За 6 от УПИ-та има издадени строителни разрешения и Протоколи за откриване на строителна площадка. Всички УПИ-та са с одобрени проекти на трасета за техническа инфраструктура; парцеларни планове за тях; технически проекти за изграждане на външен водопровод; Разрешение за строеж; Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа; Заповедна книга.

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.

Предназначение: Продажба.

Проект №4



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

Действия към момента: Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк Отдых и култура – Север”, притежавани от “Актив Пропъртис” АД СИЦ 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 40 736 кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 кв.м. Дружеството полага усилия по реализиране на прадажбата 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.

Предназначение: Проектиране и парцелиране с цел продажба

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 “сй 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 отпих 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: Продажба

Проект №6



Проект: „Актив Пропъртис“ АДСИЦе 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

Разгънатата 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

Разгънатата застроена площ (РЗП): 6 143 м²

РЗП надземно: 2 884 м²

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м²

Проект №7



Описание: Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажнен жилищен блок, състоящ се от 196 жилищни единици и 7 обслужващи помещения. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърната застроена площ от 7 473 кв.м. заедно със съответните 100% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Намерения: Преустройство на съществуващото общежитие в общежитие от апартаментен тип. Идейният проект предвижда да бъдат изградени 111 апартамента, 3 търговски обекта и кафе-аперитив с детски кът.

Проект №8



Описание: Проект „Панорама Житница“, находящ се в 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.. Предвижда се изграждането на 116 апартамента с големина от 27 до 120 кв.м. Сградата ще разполага с 4 магазина, 4 шоурума, фитнес, заведение за бързо хранене, супермаркет. Към

сградата са предвидени 37 паркоместа, 26 от които подземни. Проектът е с обща разгърната застроена площ от 10 781,71 кв.м. и е разработен от архитектурно бюро „Скица“ ЕООД. Главен изпълнител „Димел“ ЕООД, гр. Перник. Старт на строителство октомври 2016. Очаквана дата за край на строителството - около август 2018 г.

Предназначение: Продажба на самостоятелни обекти.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2018 г. и с натрупване от началото на годината

3.1. Обобщени финансови данни

Представените по-долу таблици, представляват кратка форма на отчетите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ за третото тримесечие на 2018 г., с натрупване от началото на годината.

	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	30 213	28 768	27 801	27 015
ТЕКУЩИ АКТИВИ	682	736	1 545	982
ОБЩО АКТИВИ	30 895	29 504	29 346	27 997
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	21 825	21 888	21 937	22 178
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	305	321	307	304
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	8 765	7 295	7 102	5 515
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30 895	29 504	29 346	27 997

/Данните са в хил. лева/

	С натрупване Януари-Септ.	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи	193	52	141	70	71
Разходи	546	115	431	119	312
Печалба/(загуба) за периода	- 353	- 63	- 290	- 49	- 241

/Данните са в хил. лева/

<i>Финансова информация и показатели</i>	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017
Брой акции	2 192 011	2 192 011	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9	9	9
Счетоводна стойност на акция	9,96	9,99	10,01	10,12
Пазарна стойност на акция	4,42	5	5,15	5,7
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,16	- 0,13	- 0,11	- 0,21
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 27,45	- 37,79	- 46,84	- 27,22
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,44	0,50	0,51	0,56
Дълг*/Активи	15,54%	11,97%	12,04%	9,60%
Дълг*/ Собствен капитал	21,99%	16,14%	16,11%	12,12%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-1,62%	-1,32%	-1,10%	-2,07%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-1,14%	-0,98%	-0,82%	-1,64%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

3.2. Ликвидност

Ликвидността на “Актив Пропъртис” АД СИЦ през третото тримесечие на 2018 г. е с аналогични стойности спрямо 30.06.2018 г.

Коефициенти	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017
Обща ликвидност	0,08	0,10	0,22	0,18
Бърза ликвидност	0,08	0,10	0,22	0,18
Абсолютна ликвидност	0,03	0,03	0,16	0,11

- **Вътрешни източници на ликвидност**

<i>Източници на ликвидност</i>	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Материали	-	-	-	-
Търговски и други вземания	378	493	409	205
Предплатени разходи по договори за продажба	-	-	-	182
Парични средства	304	243	1 136	595
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	682	736	1 545	982
ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Задължения по обезпечен банков кредит	4 800	3 533	3 533	2 688
Търговски и други задължения	3 965	3 762	3 569	2 827
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	8 765	7 295	7 102	5 515

/Данните са в хил. лева/

- **Външни източници на ликвидност**

През третото тримесечие на 2018 г. Дружеството е ползвало следните външни източници на ликвидност:

1. **Инвестиционен кредит за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21.**
 - Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
 - Размер: 4 800 хил. лева;
 - Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
 - погасяване 30.06.2019 г.

Капиталови ресурси

- **Собствен капитал**

За третото тримесечие на 2018 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 21 9825 хил. лева. Изменението с 1,59% спрямо 31.12.2017 г. се дължи на отчетената към 30.09.2018 г. загуба в размер на 353 хил. лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017
Основен капитал	19 728	19 728	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	452	452	452	452
Премийни и общи резерви	473	473	473	473
Натрупана печалба(загуба)	1 525	1 525	1 525	1 984
Текуща печалба(загуба)	- 353	- 290	- 241	- 459
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	21 825	21 888	21 937	22 178

/Данните са в хил. лева/

- **Привлечен капитал**

Към 30.09.2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ползва следния привлечен капитал:

1. **Инвестиционен кредит за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21.**
 - Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
 - Размер: 4 800 хил. лева;
 - Усвоен размер: 4 800 хил. лева ;
 - Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
 - погасяване 30.06.2019 г.

3.3. Структура на активите

Структура на активите	30.9.2018	% дял	30.6.2018	% дял	31.3.2018	% дял	31.12.2017	% дял
Нетекущи активи вкл.	30 213	97,79%	28 768	97,51%	27 801	94,74%	27 015	96,49%
<i>Инвестиционни имоти</i>	16 122	52,18%	15 922	53,97%	15 922	54,26%	15 922	56,87%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	13 983	45,26%	12 739	43,18%	11 772	40,11%	10 987	39,24%
<i>Стопански инвентар</i>	4	0,01%	3	0,01%	3	0,01%	2	0,01%
<i>Нематериални активи</i>	4	0,01%	4	0,01%	4	0,01%	4	0,01%
<i>Инвестиции в дъщерни предприятия</i>	100	0,32%	100	0,34%	100	0,34%	100	0,36%
Текущи активи вкл.	682	2,21%	736	2,49%	1 545	5,26%	982	3,51%
<i>Търговски и други вземания</i>	378	1,22%	493	1,67%	409	1,39%	205	0,73%
<i>Предплатени разходи по договори за продажба</i>	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	182	0,65%
<i>Парични средства</i>	304	0,98%	243	0,82%	1 136	3,87%	595	2,13%
ОБЩО АКТИВИ	30 895	100%	29 504	100%	29 346	100%	27 997	100%

/Данните са в хил. лева/

През третото тримесечие на 2018г. няма настъпили съществени промени в структурата на активите на Дружеството. Активите в процес на изграждане отчитат повишение от 1244 хил. лева и представляват 45,26% от активите на Дружеството. Активите в процес на изграждане представляват строителните дейности основно по Проекта „Панорама Житница“ и Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет „Свети Климент Охридски“.

3.4. Резултати от дейността

Приходи от дейността:

Приходи	С натрупване Януари-Септ.	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи от продажби	193	52	141	70	71
Други доходи	-	-	-	-	-
Финансови приходи	-	-	-	-	-
Общо приходи	193	52	141	70	71

/Данните са в хил. лева/

Разходи от дейността:

Разходи	С натрупване Януари-Септ.	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март
Разходи за материали	3	1	2	1	1
Разходи за външни услуги	433	78	355	81	274
Разходи за амортизации	1	-	1	-	1
Разходи за персонала	109	36	73	37	36
Разходи от обезценка на активи	-	-	-	-	-
Общо разходи	546	115	431	119	312

/Данните са в хил. лева/

Резултат от дейността:

Финансов резултат	С натрупване Януари-Септ.	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи	193	52	141	70	71
Разходи	546	115	431	119	312
Печалба/(загуба) за периода	- 353	- 63	- 290	- 49	- 241

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността през третото тримесечие на 2018 г. са в размер на 52 хил. лева. 100% от тях са в следствие приходите от отдадените под наем и управление имоти на Дружеството. Това са част от описаните в т. 2 от Доклада Проекти с № 1, 2, 6 и 7. Приходите от продажби са намалели с 25,71% в следствие на прекратяване на договора за наем на Проект №1 от Портфейл на Дружеството, описан в настоящия доклад

Направените разходи за третото тримесечие на 2018 г. възлизат на 115 хил. Подробна информация за направените разходи за външни услуги може да намерите на стр. 23 от Междинния финансов отчет към 30.09.2018 г.

3.5. Рискове, на които е изложено Дружеството

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

- **Общи рискове**

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

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Кредитен риск
- Политически риск

- **Специфични рискове**

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

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

3.6. Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2018 г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

3.6.1 Информация за новопридобит имот

На 15.08.2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби от „ХЕМ“ АД, 21 броя самостоятелни обекти, представляващи жилищни стаи, всяка от които с площ от 18.00 кв.м. находящи се в гр. Плевен, Младежко общежитие, жилищен блок „Добре дошли“, кв. Стара гара, за обща продажна цена в размер на EUR 100 000. За 80% от продажната цена на имотите беше уговорено разсрочено плащане, като в тази връзка в полза на продавача „ХЕМ“ АД беше учредена законна ипотека върху продаваните обекти. С придобиване правото на собственост върху така посочените недвижими имоти, „Актив

Пропъртис“ АДСИЦ стана едноличен собственик на сградата, в която същите са изградени, доколкото към датата на придобиването им в останалата си част същата е била придобита от дружеството на публична продажба през 2008 г., като по този начин дружеството може да започне реализация на инвестиционните си намерения за реконструкция и модернизация на сградата.

Обосновка на придобиването на недвижимите имоти от „ХЕМ“ АД

Настоящият Доклад има за цел да обоснове придобиването от страна на Дружеството на недвижими имоти, представляващи 21 (двадесет и един) броя жилищни стаи, всяка от които с площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет квадратни метра), находящи се в гр. Плевен, Младежко общежитие, жилищен блок „Добре дошли“, кв. Стара гара, представляваща шестнадесететажна сграда, състояща се от столова, сутерен и на всеки етаж по 14 (четиринадесет) броя стаи, построена върху дворно място, стр. кв. 9 по плана на гр. Плевен, при съседни на сградата на изток, запад и юг – жилищни сгради, на север – шосе „Плевен - София“, които по настоящем са собственост на „ХЕМ“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 824105260, а именно:

- o Жилищна стая № 3 (три) на девети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 904, запад – стая № 902, север – улица, юг – коридор, отдолу – стая № 803, отгоре – стая № 1003;
- o Жилищна стая № 1 (едно) на десети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 1002, запад – двор към общежитието, север – улица, юг – коридор, отдолу – стая № 901, отгоре – стая № 1101;
- o Жилищна стая № 2 (две) на десети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 1003, запад – стая № 1002, север – улица „Сторгозия“, юг – коридор, отдолу – стая № 902, отгоре – стая № 1102;
- o Жилищна стая № 3 (три) на десети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 1004, запад – стая № 1003, север – улица „Сторгозия“, юг – коридор, отдолу – стая № 903, отгоре – стая № 1103;
- o Жилищна стая № 4 (четири) на десети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – двор, запад – стая № 1003, север – улица, юг – коридор и асансьор, отдолу – стая № 904, отгоре – стая № 1104;
- o Жилищна стая № 7 (седем) на десети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – улица „Кокиче“, запад – коридор и асансьор, север – стая № 1006, юг – стая № 1008, отдолу – стая № 907, отгоре – стая № 1107;
- o Жилищна стая № 8 (осем) на десети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – улица „Кокиче“, запад – коридор, север – стая № 1007, юг – стая № 1009, отдолу – стая № 908, отгоре – стая № 1108;
- o Жилищна стая № 1 (едно) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 1102, запад – двор, север – ул. „Сторгозия“, юг – коридор и стълбище, отдолу – стая № 1001, отгоре – стая № 1201;

- o Жилищна стая № 2 (две) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 1103, запад – стая № 1101, север – ул. „Сторгозия“, юг – коридор и стълбище, отдолу – стая № 1002, отгоре – стая № 1202;
- o Жилищна стая № 3 (три) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 1104, запад – стая № 1102, север – ул. „Сторгозия“, юг – коридор и стълбище, отдолу – стая № 1103, отгоре – стая № 1203;
- o Жилищна стая № 4 (четири) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – двор, запад – стая № 1103, север – ул. „Сторгозия“, юг – коридор и стълбище, отдолу – стая № 1004, отгоре – стая № 1204;
- o Жилищна стая № 5 (пет) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – улица „Кокиче“, запад – коридор, север – ул. „Сторгозия“, юг – стая № 1106, отдолу – стая № 1005, отгоре – стая № 1205;
- o Жилищна стая № 6 (шест) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – ул. „Кокиче“, запад – коридор и асансьор, север – стая № 1105, юг – стая № 1107, отдолу – стая № 1006, отгоре – стая № 1206;
- o Жилищна стая № 7 (седем) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – ул. „Кокиче“, запад – коридор, север – стая № 1106, юг – стая № 1108, отдолу – стая № 1007, отгоре – стая № 1208;
- o Жилищна стая № 8 (осем) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – ул. „Кокиче“, запад – коридор, север – стая № 1107, юг – стая № 1109, отдолу – стая № 1008, отгоре – стая № 1208;
- o Жилищна стая № 9 (девет) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – ул. „Кокиче“, запад – коридор, север – стая № 1108, юг – стая № 1110, отдолу – стая № 1009, отгоре – стая № 1209;
- o Жилищна стая № 10 (десет) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – ул. „Кокиче“, запад – коридор, север – стая № 1109, юг – двор, отдолу – стая № 1010, отгоре – стая № 1210;
- o Жилищна стая № 11 (единадесет) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – коридор, запад – стая № 1112, север – коридор и асансьор, юг – двор, отдолу – стая № 1011, отгоре – стая № 1211;
- o Жилищна стая № 12 (дванадесет) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 1111, запад – стая № 1113, север – коридор, юг – двор, отдолу – стая № 1012, отгоре – стая № 1212;
- o Жилищна стая № 13 (тринадесет) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседни: изток – стая № 1112, запад – стая № 1114, север – коридор, юг – двор, отдолу – стая № 1013, отгоре – стая № 1213;

- о Жилищна стая № 14 (четирнадесет) на единадесети етаж, състояща се от стая, баня и тоалетна и коридор, със застроена площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет кв.м.), при съседи: изток – стая № 1113, запад – сушилно помещение, север – коридор, юг – двор, отдолу – стая № 1014, отгоре – стая № 1214.

Недвижимите имоти са с обща застроена площ от 378 кв.м. (триста седемдесет и осем квадратни метра), като към същите се отнасят 7.815% (седем цяло осемстотин и петнадесет стотни процента) идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място.

Интересът на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за придобиване на недвижимите имоти е продиктуван от факта, че съгласно Постановление за възлагане на недвижим имот № 23628/2001/114351/10.03.2008 г. на Венета Неделчева Бончева, публичен изпълнител при Регионална дирекция – гр. Русе на Агенцията за държавни вземания към Министерство на финансите, вписано в Служба по вписванията – гр. Плевен с вх.рег. № 3329 от 11.03.2008 г., том № V, дело № 184 от 2008 г., Дружеството е собственик на останалата част от сградата, в която недвижимите имоти са изградени, и възможността за експлоатацията ѝ с цел извличане на икономическа облага при завареното фактическо положение, е минимална.

Поради влошеното техническо състояние на сградата в следствие на липсата на адекватна поддръжка през годините преди придобиването на по-голямата ѝ част от страна на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, същата страда от липса на наематели и привличането на нови такива е затруднено. Жилищните стаи са с малка квадратура, остарели като разпределение и с прекъснато топлоподаване през отоплителния сезон, което към настоящия момент от своя страна на практика парира възможността за сключване на договори за наем при изгодни за Дружеството условия. В тази връзка опцията пред Дружеството е сградата да бъде подложена на реконструкция и модернизация, които да отговорят на актуалните изискванията на собственици и наематели. Подобна промяна може да бъде извършена при спазването на специфична процедура въз основа на издадено ново строително разрешение на база на надлежно съставена проектна документация, заявление за което да бъде подадено от собствениците на сградата.

С оглед посоченото, бяха стартирани преговори с ръководството на „ХЕМ“ АД, като на собственика бе предложено за осигуряване на съгласие от негова страна за реконструкция и модернизация на сградата, същият да бъде обезщетен с апартаменти, изградени в съответствие с БДС с квадратура в редуциран размер спрямо притежаваните от тях към момента квадратни метри и изчислена спрямо средствата, вложени от „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ в процеса на строителство. Проведените преговори не доведоха до съгласие между страните по поставените въпроси, доколкото от страна на „ХЕМ“ АД беше заявена ясна позиция с искане за продажба на притежаваните от тях недвижим имоти на цена от EUR 100 000 (сто хиляди евро), както и категоричен отказ за съдействие от тяхна страна при преустройството на общежитието под друга форма. Като единствена възможна отстъпка от така заявената позиция, „ХЕМ“ АД изтъкват възможността значителна част от продажната цена (в размер на 80%) да бъде заплатена разсрочено в рамките на 12 (дванадесет) месеца след датата на прехвърляне на собствеността по нотариален ред.

Във връзка с възможното придобиване на имотите, на „Астра С Консулт“ ЕООД беше възложено извършването на пазарно оценяване. Въз основа на направеното

възлагане беше изготвената експертна пазарна оценка от независимия оценител Димитър Спасов, със сертификат за оценителска правоспособност на недвижими имоти № 100102093, съгласно която справедливата пазарна стойност на имотите възлиза на EUR 39 620 (тридесет и девет хиляди шестстотин и двадесет евро).

Въпреки значителното разминаване в искана от „ХЕМ“ АД продажна цена и посочената такава в изготвената пазарна оценка, предвид категорично заявената от собственика позиция по повдигнатия въпрос, „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е изправено пред ситуация, в която единствената възможност за реализация на проекта под форма, която да донесе печалба на Дружеството, би била покупката на имотите при заявените от „ХЕМ“ АД условия.

Допълнителна мотивация в този смисъл представлява и необходимостта от защита на направените към настоящия момент инвестициите в сградата, които през годините от нейното придобиване в по-голямата ѝ част насам, са в размер на над 2,8 млн. лева. В тази сума се включва цената на придобиване на имота от страна на Дружеството през 2008 г., както и допълнителните разходи по поддръжка на сградата към настоящия момент. При непредприемане на действия по реконструкция на сградата с цел нейната модернизация, то дружеството е изправено пред неблагоприятната ситуация същата да стане абсолютно негодна за обитаване, като по този начин не само че не би могла да бъде реализирана печалба, но разходите, направени до момента от страна на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на практика биха станали невъзвръщаеми.

Следва да се изтъкне и обстоятелството, че макар и при пазарни условия, отдалечени във времето, доколкото първоначалното придобиване от „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на имоти в сградата е извършено през 2008 г., то реално платената тогава от Дружеството цена на кв.м. застроена площ надвишава цената, която е заявена от собственика „ХЕМ“ АД при проведените преговори, разпределена на същата база, с повече от 6%. При придобиването на публична продадена заплатената от Дружеството през 2008 г. цена е била в размер на 2 527 195 лева (два милиона петстотин двадесет и седем хиляди сто деветдесет и пет лева) за РЗП 6 904 кв.м. (шест хиляди деветстотин и четири квадратни метра) или 366 лева/кв.м. При цена от EUR 100 000 (сто хиляди евро) за придобиването на недвижими имоти с РЗП близо 570 кв.м., цената на кв.м. придобивана площ ще бъде в размер на 343 лева (триста четиридесет и три лева).

При отчитане на покупката при заложените от „ХЕМ“ АД условия, следва да се вземат предвид и комуникационните и инфраструктурни особености на района, в който е изградена сградата. В района са изградени основните елементи на локалната инженерна инфраструктура като водоснабдяване и електрификация, а комуналното обслужване в района е със задоволително качество. Сравнително добре развита е и прилежащата улична и пътна мрежа.

Изтъкнатите по-горе редица предпоставки, както и фактът, че сходен проект вече е реализиран в почти пълна степен от страна на Дружеството, вследствие на което мениджмънта е натрупал ценен опит, водят до заключението, че единствената възможност за реализация на инвестиционните намерения на Дружеството за експлоатация на сградата със спекулативна цел, е „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ да придобие еднолично собствеността върху цялата сграда, като придобие и притежаваните от „ХЕМ“ АД недвижими имоти, построени в нея, при заложените от него като настоящ собственик условия.

3.6.2 Информация за сключени предварителни договори за продажба на самостоятелни обекти от Проекта „Панорама Житница“

През третото тримесечие на 2018 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи предварителни договора за продажба на следните самостоятелни обекти от Проекта „Панорама Житница“: 3 апартамента и 3 мазета за обща стойност от 308 хил. лева, без ДДС. Приходите от продажби ще бъдат отчетени при прехвърляне на собствеността след издаване на Разрешение за ползване, което се очаква до края на 2018 г.

Настъпилите през третото тримесечие на 2018 г. събития не оказват влияние върху финансовия отчет за посоченото тримесечие.

3.7. Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет за третото тримесечие на 2018г.

На междинния финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2018 г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

3.8. Информация за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

3.8.2. Стойност на сделките, характер на свързаност между свързаните лица и друга информация, необходима за оценка на финансовото състояние на дружеството, ако тези сделки са съществени и не са сключени съгласно обичайните търговски условия. Информацията за сделките може да бъде обобщена по видове, освен ако представената отделно информация за сделките е необходима за оценката на въздействието им върху финансовото състояние на дружеството

Неприложимо

3.8.3. Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

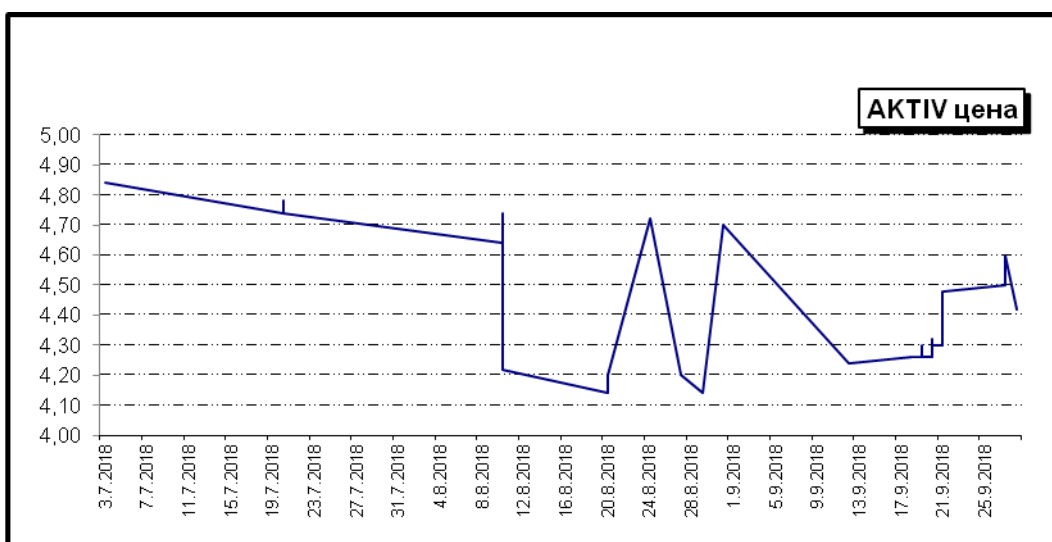
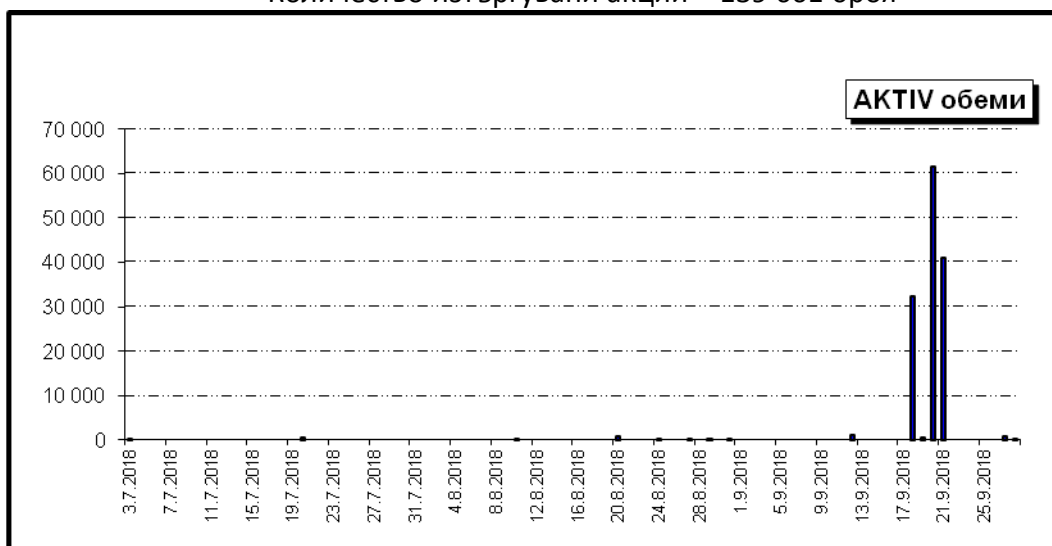
През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 2 192 011 акции на “Актив Пропъртис” АД СИЦ с номинална стойност 9 лева. Акциите, емитирани от “Актив Пропъртис” АД СИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 30.09.2018 г. възлиза на 9 688 689 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.07.2018 г. – 30.09.2018 г.:

- Най-висока цена – BGN 4,84 /03.07.2018 г./
- Най-ниска цена – BGN 4,14 /20.08.2018 г. и 29.08.2018 г./
- Средна цена – BGN 4,296
- Последна цена – BGN 4,42 / 28.09.2018 г./
- Оборот – BGN 599 965
- Количество изтъргувани акции – 139 661 броя



Емисията акции на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ (ISIN код: BG1100003059) е регистрирана за търговия на MTF SOFIA. За разглежданото тримесечие няма предоставени данни за сключени сделки.

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.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ считано от 15.07.2011 г. спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ одобри НККУ като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 9 от Наредба № 2 на КФН:

6.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

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

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

6.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През разглеждания период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки, извън посочените в т. 3.6 от настоящия Доклад.

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

6.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

1. Обявяване на изменен Устав по електронно дело в ТР	Вх.№10-05-9562/11.07.2018 г.
2. Публикуване на нов Устав	Вх.№10-05-9563/11.07.2018 г.
3. Публикуване на шестмесечен отчет за 2018 г.	Вх.№10-05-9826/26.07.2018 г.
4. Промяна на параметри по сделка с овластяване по 114, ал.2 от ЗППЦК	Вх.№10-05-10144/01.08.2018 г.
5. Уведомление придобиване на недвижим имот	Вх.№10-05-10257/15.08.2018 г.
6. Публикуване на консолидиран шестмесечен отчет за 2018 г.	Вх.№10-05-10260/16.08.2018 г.

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

През изтеклото тримесечие на 2018 г. не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от Дружеството и могат да се считат за вътрешна информация. Всички значими събития, които могат да бъдат от значение за инвеститорите, настъпили през първото тримесечие на 2018 г. са описани по-горе в този документ и в т. 9 „Допълнителна информация“ по-долу.

8. Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

8.1. Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ е отдало срещу заплащане следните активи:

8.1.1. Шоурум с РЗП от 389 кв. м. и 2 паркоместа, намиращи се в Бизнес център АКТИВ, бул. „Цариградско шосе“ №101, София (за периода 01.07-11.07.2018г.);

8.1.2. Триетажна административно-производствена сграда с РЗП 2400 кв. м. в гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37;

8.1.3. 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 196 жилищни единици и 7 обслужващи помещения. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърната застроена площ от 7 473 кв.м. заедно със съответните 100% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

8.1.4. 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 30.09.2018 г. възлиза на 9,53%.

8.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи

Към 30 септември 2018 г., „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е извършило продажба или покупка на нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството.

8.3. Информация какъв дял от активите на дружеството е в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ

Към 30.09.2018 г. 97,40% от активите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупка-продажба на вземания).

8.4. Информация какъв дял от brutните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ

Към 30.09.2018 г. 100% от brutните приходи на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ за настоящата финансова година са в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти,

извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупка-продажба на вземания).

8.5. Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица заеми

Към 30.09.2018 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е обезпечавал чужди задължения и не е предоставял заеми на трети лица.

8.6. Информация за емитирани дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар

Към 30.09.2018 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е емитирал ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар

8.7. Срок, размер и предназначение (придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация или изплащане на лихви) на получен от дружеството банков кредит

Информацията се съдържа в раздел „Привлечен капитал“, на стр. 18 от настоящия Доклад.

8.8. Информация за размера на инвестицията в обслужващо дружество, спрямо общия размер на капитала на дружеството

Към 30.09.2018 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ в обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД възлиза на 0,46 на 100 спрямо общия капитал на дружеството.

8.9. Информация за размера на инвестицията в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 от ЗДСИЦ, спрямо общия размер на активите на дружеството

Към 30.09.2018 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ няма инвестиция в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 от ЗДСИЦ.

8.10. Информация за размера на инвестицията в други сдружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, спрямо общия размер на активите на дружеството

Към 30.09.2018 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е инвестирал в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

8.11. Информация по чл.22а от ЗДСИЦ

Към 30.09.2018 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е участвало в учредяването, нито е придобивало дялове или акции от капитала на специализирано дружество по смисъла на чл.22а от ЗДСИЦ.

8.12. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

През 3-то тримесечие на 2018г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на стойност 1 247 хил.лв. /с натрупване от 01.01.2018г. - 2 997 хил.лв./

8.13. 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 през 3-то тримесечие на 2018 г. възлиза на 4,41 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. /с натрупване от 01.01.2018г. делът на неплатените наеми е 7,98 на сто/.

9. Допълнителна информация

9.1. Информация по чл. 187д от Търговския Закон

През третото тримесечие на 2018 г. Дружеството не е извършвало обратно изкупуване на собствени акции.

9.2. Информация за разпределяне на дивидент

През третото тримесечие на 2018 г. не е вземано решение за разпределяне на дивидент.

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

През третото тримесечие на 2018 г. не са настъпвали промени в счетоводната политика.

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

През третото тримесечие на 2018 г. не са настъпвали промени в групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ по смисъла на Закона за счетоводството.

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

През третото тримесечие на 2018 г. не са настъпвали нови организационни промени в рамките на Групата, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

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

Дружеството не е публикувало прогнозни данни за финансовата 2018 година.

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

Лицата, които към края на третото тримесечие на 2018 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са следните:

Димитър Георгиев Русев, чрез преки и косвени акционерни участия, притежава 702181 броя акции, представляващи 32,03% от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

Пряко акционерно участие в размер на **60808** броя акции, представляващи **2,77%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Косвено акционерно участие чрез „Тринити Пропъртис“ ЕООД в размер на **624654** броя акции, представляващи **28,50%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Косвено акционерно участие чрез „ДГР“ ЕООД в размер на **16719** броя акции, представляващи **0,76%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Капман Асетс Мениджмънт АД, чрез управляваните от него фондове, притежава **189000** броя акции, представляващи **8,48%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

Косвено акционерно участие чрез ДФ Капман Макс, притежава **134000** броя акции, представляващи **6,11%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Косвено акционерно участие чрез ДФ Капман Капитал, притежава **52000** броя акции, представляващи **2,37%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Индустриални Зони България ЕООД, чрез пряко акционерно участие, притежава **129027** броя акции, представляващи **5,89%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

ДФ Адванс Инвест, чрез пряко акционерно участие, притежава **111039** броя акции, представляващи **5,07%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Не са настъпвали промени в притежаваните от горепосочените лица гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период:

9.8. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за третото тримесечие на 2018 г.

Член на Съвета на Директорите	Притежавани акции към 30.06.2018г.	Придобити акции през Q3 2018г.	Прехвърлени акции през Q3 2018г.	Общо акции към 30.09.2018г.
Дилян Пейчев Панев	45 000	-	-	45 000
Стоян Стефанов Лилов	6 584	-	-	6 584
Димитър Георгиев Русев	60 808	-	-	60 808

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

Към 30.09.2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

9.11. 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.

9.12. Наличие на клонове

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е създадо и регистрирало клонове през третото тримесечие на 2018 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.

Дилян Панев,
изпълнителен директор