

**Консолидиран годишен доклад на ръководството  
за дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през 2014 г.  
със съдържание съгласно чл.100н, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

1. Обща информация за Групата.....	5
1.1. Правна рамка.....	5
2. Портфейл на Групата.....	6
3. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2014 г. ....	12
3.1. Обобщени консолидирани финансови данни.....	12
3.2. Консолидирана финансова информация и показатели.....	14
3.3. Консолидирани капиталови ресурси.....	14
3.4. Структура на консолидираните активи.....	15
3.5. Консолидирани резултати от дейността. Информация в стойностно и количествено изражение относно основни категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби като цяло и промените, настъпили през отчетната година.....	15
3.6. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.....	18
3.7. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.....	18
3.8. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.....	19
3.9. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	20
3.10. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.....	20
3.11. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране .....	20
3.12. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях.....	21
3.13. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и целта, за която са били отпуснати.....	21
3.14. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	22
3.15. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	22
3.16. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.....	24
3.17. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.....	24
3.18. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.....	25
3.19. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.....	25
3.20. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	26
3.21. Данни за членовете на управителните и контролни органи на Групата.....	26



3.22. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници. Притежаване на членовете на Съвета на директорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. Участие на членовете на Съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.....	27
3.23. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.....	28
3.24. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.....	28
3.25. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.....	29
3.26. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.....	29
3.27. Важни събития, възникнали след 31.12.2014г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	29
3.28. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	29
4. Промени в цената на акциите.....	30
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.....	31
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.....	31
6.1. Структура на капитала на Дружеството. Класове акции, правата и задълженията свързани с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.....	31
6.2. Информация относно прякото или непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размерът на дяловото им участие е начина, по който се притежават акциите.....	31
6.3. Данни за акционерите със специални контролни права.....	32
6.4. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.....	32
6.5. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.....	32
6.6. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменение и допълнение в устава.....	32
6.7. Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции.....	32
6.8. Съществени договори за Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството.....	33
6.9. Споразумения между Дружеството и управителния му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.....	33
6.10. Съществени договори за Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане, и	



---

последниците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството.....	34
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.....	34
7. Информация по чл. 2, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба № 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2010 г.....	34
7.1 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „а“ от Наредба № 2 – Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи.....	34
7.2 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „б“ от Наредба № 2 – Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	35
7.3 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „в“ от Наредба № 2 – Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.....	35
7.4 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „г“ от Наредба № 2 – относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	35
8. Допълнителна информация.....	36
8. 1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	36
8. 2 Рискове, на които е изложено Дружеството.....	36
8. 3 Информация по чл.187д от Търговския Закон.....	37
8. 4 Наличие на клонове.....	37



## 1. Обща информация за Групата

### 1.1 Правна рамка

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

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

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

С Решение №3569 от 01.06.2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева.

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

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

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

“Актив Сървисиз” ЕООД е обслужващо дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна. “Актив Сървисиз” ЕООД е с уставен капитал от 100 000 лева. С Решение №1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор, “Актив Сървисиз” ЕООД е вписано като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

## 2. Портфейл на Групата

Към 31.12.2014 г. Групата на “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти, инвестиционни имоти и активи държани за продажба на обща балансова стойност 20 500 хил.лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2014 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:** 18 недвижими имота след обединяване, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ на имотите 114 557,50 кв.м.

**Предназначение:** Продажба.

**Действия към момента:** Дружеството е извършило промяната на предназначението изготвило ПУП за 92,50% от притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив. Понастоящем преотредените територии, 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.) – тах. 80%; интензивност на застрояване (Кинт) - тах. 2.5; озеленена площ (Позел.) – min 20%; височина (Н) - тах. 12 м., за всички имоти, с изключение за УПИ 011254, където допустимата височина е тах. 7 м. Дружеството полага усилия и е предприело действия за реализиране на продажба на терените.

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

**Проект №4**

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

**Предназначение:** Проектиране и парцелиране с цел продажба

**Действия към момента:** Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част "Парк Отдых и култура – Север", притежавани от "Актив Пропъртис" АДСИЦ имоти попадат в жилищна устройствена зона с малка височина, плътност и интензивност (Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10 м. кота корниз; плътност на застрояване - до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин. 40%. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север“. Тяхната обща квадратура възлиза на 53 264 кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 кв.м. Дружеството полага усилия по реализиране на 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.

### 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 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:** "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**

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

**Предназначение:** Отдаване под наем и/или препродажба. Към 31 Декември 2014 г. е подписан предварителен договор за продажба, която се очаква да се реализира до средата на м.Януари 2015 г.

**Настоящ наемател:** Община Свиленград.

**Срок на договора:** безсрочен

**Проект №7**

**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-Кърво“, 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 проджек мениджмънта се извършва от Lindner Immobilien Management EOOD.

**Описание на Многофункционалната сграда в УПИ II:**

В УПИ II е проектирана Многофункционална сграда с обща РЗП от 85 467 кв.м., предназначена за: отдаване под наем на офисни площи клас А според международните стандарти; отдаване под наем на търговски площи, складове и заведения за хранене, подземни паркинги за посетители и служители.

Сградата е изключително подходяща за централен офис на банка или друга голяма институция. Състои се от Високо тяло (А) и Ниско тяло (В и С), общи партерни нива, един полуподземен етаж и три подземни етажа. С височина от 100 метра и общо 26 надземни нива, Високото тяло се откроява категорично в силуета на най-оживения Софийски булевард. Ниското тяло има общо 8 надземни нива и възможност за самостоятелно функциониране. Във високото тяло (А) са проектирани общо 22 офисни етажа над партерните нива (от етаж 3 до етаж 24 вкл.) с обща площ 35 000 м<sup>2</sup>. В ниското тяло (В и С) са проектирани общо 4 офисни етажа на над партерните нива (от етаж 3 до етаж 6 вкл.) с обща площ 8 000 м<sup>2</sup>. До етаж 6 включително, ниското тяло (В и С) е свързано с високото тяло А, като е създадена възможност за обединяване на офисните модули от различните тела. Площта на отделните офисни модули е от 36 до 3 500 кв.м на един етаж.

**Технически показатели:**

Категория на обекта: II категория по чл.137 от ЗУТ

Застроена площ (ЗП): 5 844 м<sup>2</sup>

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

РЗП надземно: 57 676 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м<sup>2</sup>

**Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:**

В УПИ III е проектирана Многофункционална сграда с обща РЗП от 6 143 кв.м., предназначена за: отдаване под наем на офисни площи клас А според международните стандарти; отдаване под наем на търговски площи и складове, подземни паркинги за посетители и служители.

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

**Технически Показатели:**

Категория на обекта: III категория по чл.137 от ЗУТ

Застроена площ (ЗП): 487 м<sup>2</sup>

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

РЗП надземно: 2 884 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м<sup>2</sup>

**Проект №8**

**Описание:** Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажнен жилищен блок, състоящ се от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, столова, кухня и други общи помещения; от втори до осми етаж включително – всички стаи по 14 броя на етаж, като на девети етаж стаи №1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 (без стая №3 или общо 13 броя стаи); на десети етаж стаи № 5,6,9,10,11,12,13,14, (общо 8 броя стаи); на дванадесети, тринадесети и четиринадесети всички стаи – по 14 броя на етаж; петнадесети етаж – всички 10 броя стаи; шестнадесети етаж – всички 4 броя стаи,

както и общите помещения на всеки от етажите. Обща застроена площ от 914 кв.м. и 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 №9



**Описание:** ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X (десети) - за общежитие и паркинг, кв.2, по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. Дружеството има предварителен договор за покупка на ½ от ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, с РЗП от 8 008 кв.м., находяща се в същия имот.

**Предназначение:** За продажба

**3. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2014 г.**
**3.1 Обобщени консолидирани финансови данни**

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2014 г.

	31.12.2014	31.12.2013	изменение в %
<b>АКТИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Земи (терени )	12 766	12 611	1,23%
Стопански инвентар	4	4	0,00%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	3 227	3 763	-14,24%
Други	61	72	-15,28%
Инвестиционни имоти	3 599	5 433	-33,76%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>19 657</b>	<b>21 883</b>	<b>-10,17%</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Имоти за продажба	900	611	47,30%
Вземания от клиенти и доставчици	9	27	-66,67%
Предоставени аванси	1 619	11	14618,18%
Съдебни и присъдени вземания	-	7	-100,00%
Данъци за възстановяване	65	-	-
Други	41	37	10,81%
Парични средства в безсрочни депозити	1 078	1 211	-10,98%
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>3 712</b>	<b>1 904</b>	<b>94,96%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>23 369</b>	<b>23 787</b>	<b>-1,76%</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	472	472	0,00%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	339	154	120,13%
Натрупана печалба (загуба)	2 967	3 173	-6,49%
Текуща печалба(загуба)	- 523	- 206	153,88%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>22 983</b>	<b>23 321</b>	<b>-1,45%</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения към свързани предприятия	144	99	45,45%



Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	27	39	-30,77%
Други	24	31	-22,58%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>195</b>	<b>169</b>	<b>15,38%</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	12	11	9,09%
Задължения към доставчици и клиенти	106	11	863,64%
Данъчни задължения	7	9	-22,22%
Други	66	66	0,00%
Провизии	-	200	-
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>191</b>	<b>297</b>	<b>-35,69%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>23 369</b>	<b>23 787</b>	<b>-1,76%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

	2014	2013	изменение в %
<b>Приходи</b>			
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	276	375	-26,40%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	326	249	30,92%
Приходи от лихви	22	62	-64,52%
<b>Общо приходи</b>	<b>624</b>	<b>686</b>	<b>-9,04%</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за материали	10	12	-16,67%
Разходи за външни услуги	204	158	29,11%
Разходи за амортизации	15	43	-65,12%
Разходи за възнаграждения	149	153	-2,61%
Разходи за осигуровки	19	17	11,76%
Други в това число:	746	505	47,72%
<i>Обезценка на активи</i>	<i>568</i>	<i>197</i>	<i>188,32%</i>
Финансови разходи	3	4	-25,00%
<b>Общо разходи</b>	<b>1 146</b>	<b>892</b>	<b>28,48%</b>
Разходи за данъци	1	-	-
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 523</b>	<b>- 206</b>	<b>153,88%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

**3.2 Консолидирана финансова информация и показатели**

Финансова информация и показатели	31.12.2014	31.12.2013
Брой акции	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,16	1,18
Пазарна стойност на акция	0,235	0,162
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0	0
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,03	- 0,01
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 8,86	- 15,51
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,20	0,14
Дълг*/Активи	0,17%	0,21%
Дълг*/ Собствен капитал	0,17%	0,21%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-2,28%	-0,88%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-2,24%	-0,87%

/\* Дълг=привлечени заемни средства/

**3.3 Консолидирани капиталови ресурси**

- **Собствен капитал**

Към 31.12.2014 г. собственият капитал на Групата възлиза на 22 983 хил. лева. Намалението на собственият капитал с 1,45% е в следствие на реализираната загуба от 523 хил. лева, частично компенсирана с преоценъчния резерв за 2014 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2014	31.12.2013	изменение в %
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	472	472	0,00%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	339	154	120,13%
Неразпределена печалба	2 967	3 173	-6,49%
Текуща печалба/ (загуба)	- 523	- 206	153,88%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>22 983</b>	<b>23 321</b>	<b>-1,45%</b>

/Данните са в хил. лева/

**Привлечен капитал**

През 2014 г. Групата не е усвоявала нови банкови заеми и други кредити. Към 31 Декември 2014 г. Групата има финансов лизинг с „УниКредит Лизинг” АД при следните параметри:

- Нетен кредит – EUR 32 386.98
- Срок – 5 години
- Лихва – 6.99% фиксирана
- Падеж - октомври 2017 г.

### 3.4 Структура на консолираните активи

През 2014 г. сумата на консолираните активи на Групата намалява с 1,76% до 23 369 хил. лв. (към 31.12.2013 г. – 23 787 хил.лв.) Намалението е в резултат на освобождаване от активи и извършване на нови оценки, съгласно изискванията на ЗДСИЦ. В структурата на активите настъпиха следните промени:

1. Освобождаване, чрез продажба на имот Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул. Кап. Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД;
2. Рекласифициране на УПИ XXIV в гр.Свиленград 2 749 кв.м. ведно с построената в него сграда библиотека и пералня от инвестиционен имот в имот държан за продажба с определена от независими оценители нова справедлива стойност към датата на вземане на решение от СД;
3. Рекласифициране на предоставени аванси за придобиване на сграда в гр.София (очакван срок 2015 г.) в размер на 1 019 хил. лева от нетекущи в текущи активи;

Структура на активите	31.12.2014	% дял	31.12.2013	% дял
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>19 657</b>	<b>84,12%</b>	<b>21 883</b>	<b>92,00%</b>
<i>недвижими имоти</i>	16 365	70,03%	18 044	75,86%
<i>Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи</i>	3 227	13,81%	3 763	15,82%
<i>Други</i>	65	0,28%	76	0,32%
<b>Финансиви активи</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>3 712</b>	<b>15,88%</b>	<b>1 904</b>	<b>8,00%</b>
<i>Имоти за продажба</i>	900	83,49%	611	50,45%
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	9	0,04%	27	0,11%
<i>Предоставени аванси</i>	1 619	6,93%	11	0,05%
<i>Съдебни и присъдени вземания</i>	-	0,00%	7	0,03%
<i>Данъци за възстановяване</i>	65	0,28%	-	0,00%
<i>Други</i>	41	0,18%	37	0,16%
<i>Парични средства</i>	1 078	4,61%	1 211	5,09%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>23 369</b>	<b>100%</b>	<b>23 787</b>	<b>100%</b>

/Данните са в хил. лева/

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

Консолидирани приходи от дейността:

Приходи	2014	относителен дял	2013	относителен дял
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	276	44,23%	375	54,66%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	326	52,24%	249	36,30%
Приходи от лихви	22	3,53%	62	9,04%
Извънредни приходи	-	0,00%	-	0,00%
<b>Общо приходи</b>	<b>624</b>	<b>100,00%</b>	<b>686</b>	<b>100,00%</b>

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността за 2014 г. са в размер на 624 хил. лева. 44,23% от тях се дължат на приходите от отдадените под наем и управление имоти на Групата. Това са описаните в т.2 от Доклада Проекти с №1, 2, 6, 7 и 8. Дружеството отчита понижен наемен приход, в следствие на продажбата на Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул. Кап. Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД и прекратяването на наемните отношения с ключов наемател за Магазин №3, БЦ Актив, гр. София от октомври 2014 г. 3,53% представляват приходи от лихви по депозитите на Дружеството. На годишна база приходите от лихви отбелязват 64,52% спад спрямо 2013 г. в резултат на намаляване на основния лихвен процент, определян от БНБ в съответствие с лихвените нива на световните финансови пазари. Друга причина за намаляването на приходите от лихви е решението на съвета на директорите за прехвърляне на временно свободните средства на дружеството в търговски банки с чуждестранна акционерна собственост. Решението бе взето в резултат на проблеми в банковата сфера, свързани с особенното състояние в което бе поставена ТБ КТБ АД и засегнала най-вече банки с преобладаващо местно акционерно участие. Дружеството държи депозити при нисък депозитен срок, съответно ниска лихва. Приоритетно за Дружеството е съхраняване на временно свободните средства в търговски банки с висок рейтинг, за сметка на получаването на високи лихви. 51,80% от приходите са в резултат на положителната преоценка на имоти на Дружеството, в размер на 317 хил. лева.

Консолидирани разходи от дейността:

Разходи	2014	относителен дял	2013	относителен дял
Разходи за материали	10	0,87%	12	1,35%
Разходи за външни услуги	204	17,80%	158	17,71%
Разходи за амортизации	15	1,31%	43	4,82%
Разходи за възнаграждения	149	13,00%	153	17,15%
Разходи за осигуровки	19	1,66%	17	1,91%
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-	0,00%	-	0,00%
Други в това число:	746	65,10%	505	56,61%
Обезценка на активи	568	49,56%	197	22,09%
Финансови разходи	3	0,26%	4	0,45%
Извънредни разходи	-	0,00%	-	0,00%
<b>Общо разходи</b>	<b>1 146</b>	<b>100,00%</b>	<b>892</b>	<b>100,00%</b>
Разходи за данъци	1	-	-	-

*/Данните са в хил. лева/*

Да 2014 г. разходите преди данъци възлизат на 1 146 хил. лева. 49,56% от тях са в следствие на отрицателна преоценка на част имотите и вземанията на Дружеството в размер на 568 хил. лева. 176 хил. лева или 15,36% са в следствие на платени лихви и неустойки към Община Свиленград, във връзка с обявяването за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007г. за покупко-продажба на недвижим имот в гр.Свиленград по договор с „Грийн Холдинг“ АД, впоследствие – продавач на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Изплащането на горепосочените лихви и неустойки представляваше необходимо и задължително условия за успешното сключване на предварителен договор за продажбата на притежавания от Дружеството имот в гр. Свиленград.



**КОНСОЛИДИРАНА СПРАВКА**  
 относно разходите по управление и обслужване на "Актив Пропъртис" АД СИЦ

Видове разходи	31.12.2014г.	31.12.2013г.
Възнаграждение на одитор	10 460	10 460
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч.	168 183	169 991
- по трудов договор	31 113	33 514
- ръководен персонал	86 881	86 727
- тантиеми	50 189	49 750
Такси към КФН, ЦД, БФБ	3 525	4 661
Оценки от независими оценители	3 500	4 000
Наем офис	20 947	20 947
Консумативи офис	4 371	3 861
Възнаграждение на банка депозитар	1 150	1 132
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>212 136</b>	<b>215 052</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>23 369 000</b>	<b>23 787 000</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>0,91%</b>	<b>0,90%</b>

*/Данните са в лева/*

Разходите по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2014 г. възлизат на 1,03% от стойността на активите по баланса. Съгласно разпоредбите на чл.30 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите на баланса на Дружеството.

Консолидиран резултат от дейността:

Финансов резултат	2014	2013	изменение в %
Приходи	624	686	-9,04%
Разходи	1 146	892	28,48%
Разходи за данъци	1	-	-
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 523</b>	<b>- 206</b>	<b>153,88%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

За 2014 г. Дружеството реализира загуба в размер на 523 хил. лева. Характерът на разходите водещ до това намаление е посочен в т. Разходи за дейността. Съгласно методиката, описана в чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл.247а от ТЗ, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не формира към 31.12.2014 г. печалба подлежаща на разпределяне под формата на дивидент.

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

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

Община Свиленград – формира 15,41 на сто от общите разходи за годината. Разходите представляват лихви и неустойки, платени на Община Свиленград, във връзка с обявяването за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007г. за покупко-продажба на недвижим имот в гр.Свиленград по договор с „Грийн Холдинг“ АД, впоследствие – продавач на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ. Изплащането на горепосочените лихви и неустойки представляваше необходимо и задължително условия за успешното сключване на предварителен договор за продажбата на притежавания от Дружеството имот в гр. Свиленград.

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

“Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД – формира 29.68 на сто от общите приходи от продажби. “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД е наемател на Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 кв.м. прилежаща земя (Проект №2). Срокът на наемният договор е до края на 2017 г.

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

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

Следните действия са от съществено за дейността на Групата значение през 2014 г.:

#### **Януари - Декември**

От ключово значение за Дружеството през 2014 г. е реализацията на строителството на сграда на СУ „Св. Климент Охридски“ в незавършен строеж и подземен паркинг в УПИ I кв.6 "Б", м. НПЗ м.“Къро”, район „Младост“, гр.София – част от договора на Дружеството със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008г. С оглед на изпълнението на ангажиментите по договора със СУ „Св. Климент Охридски“, строителството се извършва в срок от главния изпълнител Сиенит Строителна Група ЕООД. За 2014 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е инвестирал общо 1 053 хил. лева. Строителството се финансира от „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и „Галакси Пропърти Груп“ ООД, в съотношение 1/3-та към 2/3-ти. През 2014 г. „Актив пропъртис“ АД СИЦ и СУ „Св. Климент Охридски“ постигнаха споразумение за удължаване срока на строителството до май 2016г.

#### **15 Юли – 15 Септември**

С договор за покупко-продажба на дружествени дялове с нотариална заверка на подписите, бяха прехвърлени дружествените дялове от капитала на „АКТИВ ПАРКИНГ“ ООД, с ЕИК 203130143: 1 360 300 дружествени дяла, всеки с номинална стойност от 1 лв., представляващи 100 % от капитала на дружеството, за сума в общ размер на 1 371 хил.лв.; Купувач на горепосочените дружествени дялове е

„ЛЕКС 2011“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201636893, със седалище в гр. Пловдив и адрес на управление: ул. „Богомил“ № 58, ет. 3, ап. 4, представлявано от управителя Жанет Петрова Павлова.

#### **Октомври**

На 3 октомври 2014г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ прекрати договорните си отношения със „Сим Проджект“ ЕООД, наемател на шоурум в БЦ АКТИВ. „Сим Проджект“ ЕООД съгласно годишния доклад за дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2013 г. формира 11,86% от приходите на Дружеството за 2013 г.

#### **Декември**

На 18.12.2014 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на следния свой недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в кв.46 по действащия план на гр.Свиленград, целият УПИ с площ от 2 749кв.м. отреден за обществено застрояване, ВЕДНО с построената в него едноетажна сграда – библиотека, със застроена площ 383 кв.м. и едноетажна сграда - пералня, със застроена площ 675 кв.м. Купувач по сделката е „Кинг Адвъртайзмънт“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията ЕИК 175394300, със седалище в гр. Пловдив и адрес на управление: гр. София, Район Сердика, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 131, представлявано от управителя Онур Йенен. Окончателният договор бе сключен на 08.01.2015 г. Стойността на сделката е 450000 евро без ДДС. Страните договарят частично разсрочено плащане до 28 ноември 2015 г., за което има учредена законна ипотека в полза на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с горепосочения имот.

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

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

През 2014 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

#### **Сделки с дъщерно дружество:**

- Покупка на услуги: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, като за целта, срещу уговорено възнаграждение, обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2014 г. възлиза на 65 хил. лв. без включен ДДС.
- Предоставен аванс от 20 хил. лева на „Актив сървисиз“ ЕООД за покупка на земеделска земя.

#### **Сделки с ключов управленски персонал:**

- През месец Ноември 2014г. изпълнителният директор на дружеството Дилян Пейчев Панев закупува земеделска земя в с.Крумово –  $\frac{1}{4}$  от имот № 011225 и  $\frac{1}{8}$  от имот № 011226. Продавачите са физически лица. Към датата на покупката „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е собственик на останалите идеални части от имота –  $\frac{3}{4}$  от имот № 011225 и  $\frac{7}{8}$  от имот № 011226. Дружеството е правило многобройни опити да прекрати съсобствеността на описаните имоти със собствениците физически лица и през м.11.2014 след проведени поредни опити се постига съгласие за изкупуване на дяловете им от имотите. Но предвид факта, че за

Акционерните дружества, респективно за „Актив Пропъртис“ АДСИЦ съществува забрана към настоящия момент по ЗСПЗЗ да придобие тези идеални части от имотите под страх от недействителност на подобна сделка, Съветът на директорите приема, че е най-целесъобразно идеалните части да бъдат придобити за сметка на дружеството от неговия изпълнителен директор, като при отпадане на законовата забрана бъдат веднага прехвърлени на самото дружество. Това решение е продиктувано и от факта, че сделката е наложително да бъде сключена незабавно с оглед защита интересите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и елиминирането на съсобствеността по отношение на имотите, описани по-горе, и прекратяване на водените по отношение на същите имоти дела за делба. Средствата, необходими за тази сделка, са преведени директно от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ на продавачите физически лица. Така извършената сделка не е с цел реализиране на печалба от страна на изпълнителния директор на дружеството и е на стойност под 2% от по-ниската стойност на активите, предвид което не попадат под ограниченията на чл.114 от ЗППЦК, които изискват изрично овластяване на сключването на тези сделки на изпълнителния директор от Общото събрание на публичното дружество. В резултат на гореизложеното „Актив Пропъртис“ АДСИЦ формира вземане от изпълнителния директор Дилян Пейчев Панев в размер на 30 хил.лв. по повод бъдещо прехвърляне на ¼ от имот № 011225 и 7/8 от имот № 011226, находящи се в с.Крумово, общ.Родопи, област Пловдив.

#### **Сделки от друга свързаност:**

- През 2014г. продължават строително-монтажните работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Кърво“, район „Младост“, гр. София съгласно сключен договор. Главен изпълнител е „Сиенит“ ООД – акционер в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. През месец март 2014г. се сключва договор за субективна новация, съгласно който се извършва новиране на главния изпълнител „Сиенит“ ООД с нов изпълнител „Сиенит строителна група“ ЕООД, като последния се явява пряко свързан с акционера „Сиенит“ ООД, следователно косвено свързан с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Стойността на извършените строително-монтажните работи 2014г. възлиза на 457 хил.лв.

През 2014 г. не са постъпвали други предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна.

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

През 2014 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Групата и реализираните от него приходи и извършени разходи.

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

През 2014 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Групата. Групата няма условни ангажименти.

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

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100% от капитала на „Актив Сървисиз“ ЕООД. „Актив Сървисиз“ ЕООД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, с капитал от 100 000 лева, разпределен в 1 000 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, не забранена със закон.

“Актив Сървисиз” ЕООД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440, на 24.06.2008 г. През 2013 г. Дружеството се представлява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова. С Решение №1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор “Актив Сървисиз” ЕООД е вписано като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

През юни 2014 „Актив Пропъртис“ АДСИЦ учредява и притежава 100% от капитала на „Актив паркинг“ ЕООД. Предметът на дейност на дружеството е поддръжка и управление на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, консултантска и посредническа дейност, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена със закон. Капиталът на „Актив Паркинг“ ЕООД е в размер 1 360 300 лева, разпределен в 1 360 300 броя дружествени дяла всеки с номинална стойност от 1 лев, който е записан и изплатен чрез апортна вноска от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, която представлява правото на собственост върху следните недвижими имоти подробно описани в Заключение за оценка на непарична вноска на вещи лица, назначени от Агенция по вписванията с Акт за назначаване № 20140417143012/22.04.2014 г., както следва: 1. Правото на собственост върху САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ с идентификатор 56784.523.901.1.2 (пет шест седем осем четири точка пет две три точка девет нула едно точка едно точка две); 2. Правото на собственост върху 19,588 % (деветнадесет цяло петстотин осемдесет и осем хилядни процента) идеални части от Поземлен имот с идентификатор 56784.523.901 (пет шест седем осем четири точка пет две три точка девет нула едно). С вписване № 20140704133617 от 04.07.2014 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано Еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма „Актив Паркинг“ ЕООД, с ЕИК 203130143. Дружеството се управлява и представлява: от управителя Красимира Ангелова Панайотова, с ЕГН 7608304410. В периода 15 юли 2014 г. – 15 септември 2014 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ продава 100% от инвестицията си в „Актив Паркинг“ ЕООД.

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

През 2014 г. Дружеството финансира своите проекти изцяло от собствени средства реализирани от търговска дейност.

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

През 2014 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател. Същото се отнася и за неговото дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД и за „Актив Паркинг“ ЕООД, за периода, в който последното е било собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

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

През 2014 г. в съответствие със законовите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемодател.

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

През 2014 г. Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

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

Съпоставка между прогнозни и постигнати показатели за 2014г.  
на група "Актив Пропъртис" АДСИЦ

ПРИХОДИ	Прогнозен 2014	Годишен 2014
	хил.лв.	хил.лв.
1. Наеми	310	264
2. Консултантски и маркетингови услуги		12
3. Лихви по депозитни сметки	28	22
4. Преоценка на активи		317
5. Отписани задължения към акционери		
6. Приход от продажба на инвестиции в дъщерно дружество		9
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>338</b>	<b>624</b>

РАЗХОДИ	Прогнозен 2014	Годишен 2014
	хил.лв.	хил.лв.
1. Основна дейност		
- заплати и осигуровки	(171)	(168)
- одиторско възнаграждение	(11)	(11)
- наем и консумативи офис	(30)	(31)
- такси КФН, БФБ, ЦД, членски внос	(4)	(5)
- местни данъци и такси	(86)	(83)
- изготвяне на пазарни оценки	(2)	(3)
- амортизации	(20)	(15)
- застраховки	(5)	(7)
- банкови такси	(2)	(2)
- юридически и консултантски услуги		(61)
- разходи за ремонт и поддръжка		(3)
- разходи за други услуги		(8)
- отписани вземания		(3)
- обезценка на активи		(560)
- съдебни разходи		(5)
- разходи за глоби и неустойки		(176)
- други разходи		(2)
2. Финансови разходи	(3)	(3)
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>(334)</b>	<b>(1 146)</b>

<b>ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>	<b>4</b>	<b>(522)</b>
--------------------------	----------	--------------



Реализираните приходи за 2014 г. превишават с 84,61% прогнозираните такива за 2014 г. Разликата се дължи на приходите от преценка на недвижими имоти на Дружеството, които се извършват на основание чл.19 от ЗДСИЦ и не могат да бъдат предмет на предвиждане и оценка от страна на Управителния орган на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ. Реализираните приходи от наеми са с 14,84% по-ниски от заложените, което е в резултат на напускането на ключов за Дружеството наемател.

Реализираните разходи за 2014 г. превишават с 243,11% прогнозираните такива. Причините за това са няколко: 1. Платените лихви и неустойки, във връзка на неблагоприятния изход на делото срещу „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, заведено от Община Свиленград и съпътстващите съдебни разноски; 2. Отрицателната обезценка на активите в размер на 560 хил. лева.

Групата реализира загуба в размер на 522 хил. лева, спрямо прогнозиран финансов резултат от 4 лева. Натрупаната към 31.12.2014г. в „Актив Пропъртис“ АД СИЦ загуба от 530 хил. лева е причината поради която Дружеството не може да разпредели дивидент от печалбата за 2014 г., във връзка с чл.10 от ЗДСИЦ и чл.247а от ТЗ.

Прогнозните финансови данни за 2015 г., са представени в таблицата по-долу. Те са базирани на очаквани приходи от наеми, без да се отразяват допускания продажба на активи, както и формиране на отрицателни и положителни преценки на имотите на Дружеството.

**Прогнозен ОПР на Група "Актив Пропъртис" АД СИЦ за 2015г.**

<b>ПРИХОДИ</b>	<b>Хил.лв.</b>
1. Приходи от наеми	310
2. Финансови приходи	
- лихви по депозитни сметки	10
3. Други приходи	20
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>340</b>

<b>РАЗХОДИ</b>	<b>Хил.лв.</b>
1. Заплати, тантиеми и осигуровки	(176)
2. Одиторско възнаграждение	(11)
3. Наем офис, консумативи и административно обслужване	(36)
4. Такси КФН, БФБ, ЦД	(4)
5. Местни данъци и такси	(76)
6. Изготвяне на пазарни оценки	(2)
7. Амортизации	(15)
8. Застраховки	(5)
9. Юридически услуги	(6)
10. Финансови разходи	(3)
	-
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>(334)</b>

**ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ** **6**

През 2015 г. Ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ оперативно ще развива следните дейности:

1. Осъществяване на текущ контрол, във връзка с наемните договорни отношения на Дружеството и подобряване на събираемостта на вземанията;
2. Инвестиране в придобиване на правото на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет;
3. Инвестиране в инфраструктурно проектиране във връзка с притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив и „Парк Отдых и Култура“, гр. Пловдив;
4. Преструктуриране на портфолиото на Дружеството, което да даде възможност за финансиране дейността на дружеството.

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

Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към настоящия момент осъществява своята дейност изцяло със собствени средства. Икономическата ситуация и рестрикциите при кредитиране на предприемачи в сферата на недвижимите имоти, не предполага използването на заеман капитал, като източник на финансиране. Набирането на средства от капиталовия пазар през 2015 г. също ще бъде лимитирано. Финансирането на инвестиционната дейност на Групата, ще бъде основно от наличните собствени средства и в следствие на евентуално преструктуриране (продажба) на активите на Групата. Капиталовата структура позволява Групата да обслужва задълженията си.

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

Показателите за ликвидност отразяват възможността Групата да посреща текущите си задължения. Всички показатели за ликвидност през 2014 г. са с изключително високи стойности и Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на текущите си задължения. Това дава добра финансова основа за реализация на инвестиционните намерения на Групата през 2014 г., независимо от затрудненото финансиране към настоящия момент.

Коефициенти	31.12.2014	31.12.2013
Обща ликвидност	19,43	6,41
Бърза ликвидност	19,43	6,41
Абсолютна ликвидност	5,64	4,08

- **Вътрешни източници на ликвидност на Групата**

Към 31.12.2014 г. Групата разполага със значителни вътрешни източници на ликвидност. Промяната на абсолютната стойност на Текущите активи е свързана с промяната на отчитане на предоставени аванси за придобиване на сграда в гр.София (очакван срок 2015 г.) в размер на 1 019 хил. лева от нетекущи в текущи активи.





Източници на ликвидност	31.12.2014	31.12.2013	изменение в %
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Имоти за продажба	900	611	47,30%
Вземания от клиенти и доставчици	9	27	-66,67%
Предоставени аванси	1 619	11	14618,18%
Съдебни и присъдени вземания	-	7	-100,00%
Данъци за възстановяване	65	-	-
Други	41	37	10,81%
Парични средства в брой	-	-	-
Парични средства в безсрочни депозити	1 078	1 211	-10,98%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>3 712</b>	<b>1 904</b>	<b>94,96%</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	12	11	9,09%
Задължения към свързани предприятия	-	-	-
Задължения към доставчици и клиенти	106	11	863,64%
Данъчни задължения	7	9	-22,22%
Други	66	66	0,00%
Провизии	-	200	-
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>191</b>	<b>297</b>	<b>-35,69%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

- **Външни източници на ликвидност на Групата**

В своята дейност Групата не ползва външни източници на ликвидност, като овърдрафт, кредитни линии или други източници, поради високата цена на този род финансиране.

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

През 2014 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Групата.

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

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

На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит ("ЗНФО") Общото Събрание на акционерите избра на 9 май 2014 г. Одитен комитет в състав от трима членове и с мандат до 25.12.2017 г. За членове на одитния комитет на Дружеството бяха избрани членовете на Съвета на директорите: Димитър Георгиев Русев, Делян Пейчев Панев, Стоян Стефанов Лилов. За Председател на Одитния комитет се избра независимият член на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – Стоян Стефанов Лилов. Към 31.12.2014 г. няма настъпила промяна в състава на Одитния комитет.

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

Не са настъпвали промени в управителните и надзорните органи през 2014 г.

### 3.21 Данни за членовете на управителните и контролни органи на Групата

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

- **Димитър Георгиев Русев** – Председател на Съвета на директорите  
роден на 15.09.1969 г.,  
**образование:**

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

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

- **Дилян Пейчев Панев** – изпълнителен директор  
роден на 11.08.1973 г.

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство, гр.София  
Специалност – “Финанси”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

- **Стоян Стефанов Лилев**

роден на 13.10.1969 г.

**образование:**

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

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

От февруари 2009 до момента управител на „Атол Вижън България” ЕООД. От март 2013 до 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 живото застрахователни компании, пенсионни фондове и общо застрахователни компании. Заемал е различни постове, включително заместник Генерален Директор в ЗПАД "България" в периода 1993 - 1998 г.

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

- **Красимира Ангелова Панайотова**

**Родена** 30.08.1976 г.

**образование:**

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

Специалност – „Корпоративни финанси“

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

Специалност – „Икономика и управление на индустрията“

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

**3.22 Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници. Притежаване на членовете на Съвета на директорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. Участие на членовете на Съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

**Дилян Пейчев Панев** – Изпълнителен директор на "Актив Пропъртис" АДСИЦ, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества.

**Димитър Георгиев Русев** – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на „ДГР“ ЕООД, „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, „Тринити пропъртис“ ЕООД. Участва в управителните органи на следните дружества: „ДГР“ ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „Тринити пропъртис“ ЕООД - управител; „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „Арт плюс“ АД – Председател на съвета на директорите; „ЗОРА МД“ АД – член на съвета на директорите; „Интерзона“ ЕООД – управител; „Холи тур ПТ“ ЕООД – управител; „Стралджа БГ“ ЕООД – управител; Фондация „Златен Век“ – член на управителния съвет; „СНЦ Философско дружество Тримонциум“ – председател на управителния съвет; „Н.А.Б.Д.У.О Димитър П. Кудоглу“ – председател на управителния съвет.

**Стоян Стефанов Лилев** – Заместник - председател на Съвета на директорите на "Актив Пропъртис" АДСИЦ притежава пряко 100 на сто от дяловете на "Атол Вижън България" ЕООД; 26 на сто от дяловете на „Дайвскуеър.ком“ ООД. Стоян Лилев участва в управителни органи на следните дружества: „Атол Вижън България“ ЕООД - управител.; „Дайвскуеър.ком“ ООД - управител.

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

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

- а) получени суми и непарични възнаграждения;**
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества, за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения**

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

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

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2014 г. е получил част от постоянното си възнаграждение под формата на тантиemi в брутен размер от 49 320 лева.

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

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

<b>Член на Съвета на Директорите</b>	<b>брой акции към 31.12.2014г.</b>	<b>% от капитала</b>
Димитър Георгиев Русев	547 266	2,77%
Дилян Пейчев Панев	413 615	2,09%
Стоян Стефанов Лилов	59 248	0,30%
Красимира Ангелова Панайотова	0	0,00%

Уставът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от Дружеството. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимият член на Съвета на директорите – Стоян

Стефанов Лилов не може да бъде акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;

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

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

Към 31.12.2014 г. Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

**3.27 Важни събития, възникнали след 31.12.2014 г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет**

На 08.01.2015 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ сключи окончателен договор за продажба на следния свой недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в кв.46 по действащия план на гр.Свиленград, целият УПИ с площ от 2 749кв.м. отреден за обществено застрояване, ВЕДНО с построената в него едноетажна сграда – библиотека, със застроена площ 383 кв.м. и едноетажна сграда - пералня, със застроена площ 675 кв.м. Купувач по сделката е „Кинг Адвъртайзмънт“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията ЕИК 175394300, със седалище в гр. Пловдив и адрес на управление: гр. София, Район Сердика, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 131, представлявано от управителя Онур Йенен. Стойността на сделката е 450000 евро без ДДС. Страните договарят частично разсрочено плащане до 28 ноември 2015 г., за което има учредена законна ипотека в полза на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ с горепосочения имот.

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

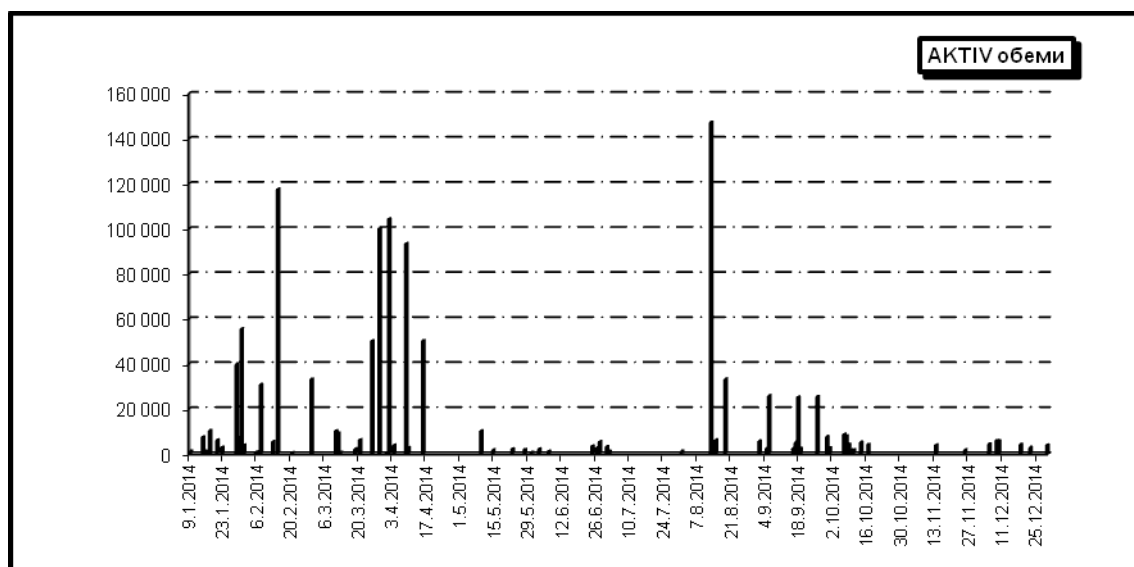
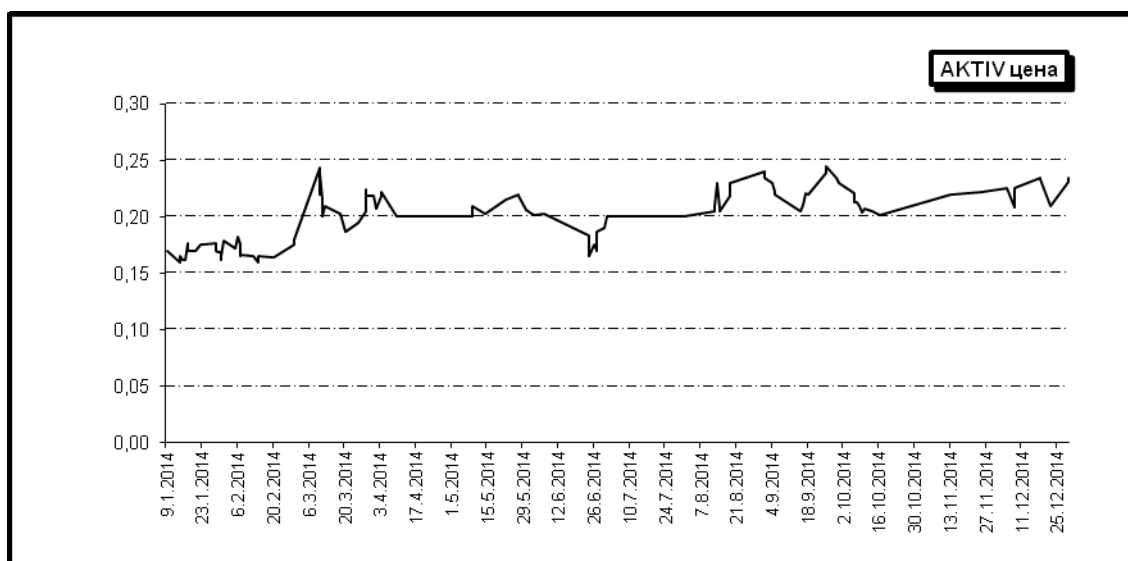
Силвия Валериева Тодорова – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

#### 4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 19 728 099 акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ с номинална стойност 1 лев. Акциите, емитирани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2014 г. възлиза на 4 636 103 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2014г. – 31.12.2014г.:

- Най-висока цена – BGN 0,245 (25.09.2014г.)
- Най-ниска цена – BGN 0,16 (14.01.2014г.)
- Средна цена – BGN 0,197
- Последна цена – BGN 0,235 (29.12.2014г.)
- Оборот – BGN 225 371
- Количество изтъргувани акции – 1 143 597 броя



## 5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ

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

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

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

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

## 6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение №11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал.1, т.4 от наредба №2 на КФН

### 6.1 Структура на капитала на Дружеството. Класове акции, правата и задълженията свързани с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2014 г. капиталът на “Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 (един) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	159	5838544	29,60%
2	юридически лица	44	13889555	70,40%
	Общо:	194	19728099	100,00%

/източник: Централен Депозитар АД 31.12.2014 г./

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

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

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

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

Лицата, които към 31 декември 2014 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	5621886	28,50%	пряко притежаване
2	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194	1161235	5,89%	пряко притежаване
3	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1126037	5,71%	пряко притежаване

/източник: Централен Депозитар АД 31.12.2014 г./

**6.4 Данни за акционерите със специални контролни права**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Правомощия на Съвета на директорите

Из Устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ :

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

**(2)** Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. *(нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.)* определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
12. *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

**Чл. 43. (1)** *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящата промяна в устава в търговския регистър , на основание чл. 196 от

Търговския закон Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции.

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

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

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

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

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

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

**7. Информация по чл. 2, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба № 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2010 г.**

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

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

1. Шоурум с РЗП от 389 кв.м. и паркоместо №34 намиращ се в Бизнес център АКТИВ, бул. „Цариградско шосе“ №101, София;
2. Триетажна административно-производствена сграда с РЗП 2400 кв. м. в гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37;
3. Подземен гараж, намиращ се в Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи (ГРАНД), гр. Пловдив, централна част, ул. „Капитан Райчо“, с обща полезна площ 3 794,24 кв. м. и състоящ се от 109 броя паркоместа;
4. Част от Общжитие „Добре дошли“ (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. „Стара гара“, представляващо шестнадесет етажнен жилищен блок, състоящ се от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, с обща застроена площ от 914 кв. м. и разгърната застроена площ от 6 904,00 кв. м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.
5. Библиотека попадаща в недвижим имот, находящ се в централната част на гр. Свиленград, бул. „България“ №28, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIV – за КОО в квартал 46 по плана на Свиленград, целият с площ от 2 749 (две хиляди седемстотин четиридесет и девет) кв.м.

б. 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;  
Среднопретегленият относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2014г. възлиза на 22,46%.

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

През 2014 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило продажба следния актив, който превишава с 5,78 на сто стойността на активите на Дружеството:

Инвестиция в дъщерно дружество „Актив Паркинг“ ЕООД, учредено чрез апорт на непарична вноска на САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ с идентификатор 56784.523.901.1.2 (пет шест седем осем четири точка пет две три точка девет нула едно точка едно точка две), по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Пловдив, район Централен, п.к. 4000, ул. „Капитан Райчо“ № 56, сграда „Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи“, въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-12-8/10.01.2007 г. на Началника на ДНСК София, разположен на етаж – 2 (минус две) на кота - 4,80 м. (минус четири цяло и осемдесет стотни метра), с предназначение на самостоятелния обект – ГАРАЖ В СГРАДА, брой нива на обекта: 1, с площ на обект по скица 3 794.24 кв.м. (три хиляди седемстотин деветдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни квадратни метра), състоящ се от 109 (сто и девет) броя паркоместа, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: обект с идентификатор 56784.523.901.1.1, обект с идентификатор 56784.523.901.1.3, над обекта: обект с идентификатор 56784.523.901.1.4, ведно с 19.588 % (деветнадесет цяло и петстотин осемдесет и осем хилядни процента) прилежащи части от общите части на сградата и 19,588 % (деветнадесет цяло петстотин осемдесет и осем хилядни процента) идеални части от терена, върху който е изградена посочената по-горе Сграда с идентификатор 56784.523.901.1. (пет шест седем осем четири точка пет две три точка девет нула едно точка едно), която сграда е изградена в Поземлен имот с идентификатор 56784.523.901 (пет шест седем осем четири точка пет две три точка девет нула едно), по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Пловдив, район Централен, п.к. 4000, ул. „Капитан Райчо“ № 56, с площ на имота по скица от 6 509 кв.м (шест хиляди петстотин и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, при съседни: обекти с идентификатори 56784.523.903, 56784.523.9559, 56784.523.9562, 56784.523.902, 56784.523.9612, 56784.523.904.

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

През 2014 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на обща стойност 483 хил. лева.

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

Делът на неплатените наеми към 31.12.2014 г. възлиза на 4,70 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

## 8. Допълнителна информация

### 8.1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

На 08 януари 2015 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключва окончателен нотариален договор за продажба на УПИ XXIV – за КОО в кв.46 по действащия план на гр.Свиленград, целият УПИ с площ от 2 749кв.м. отреден за обществено застрояване, ВЕДНО с построената в него едноетажна сграда – библиотека, със застроена с площ 383 кв.м. и едноетажна сграда - пералня, със застроена площ 675 кв.м. Купувач по сделката е „Кинг Адвъртайзмънт“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията ЕИК 175394300, със седалище в гр. Пловдив и адрес на управление: гр. София, Район Сердика, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 131, представявано от управителя Онур Йенен. На 08.01.2015 г. Стойността на сделката е 450000 евро без ДДС. Страните договарят частично разсрочено плащане до 28 ноември 2015 г., за което има учредена законна ипотека в полза на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с горепосочения имот.

### 8.2 Рискове, на които е изложено Дружеството

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

- **Общи рискове**

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

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Риск от забавяне на икономически растеж
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск
- Политически риск

- **Специфични рискове**

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

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



### **8.3 Информация по чл.187д от Търговския Закон**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ, в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции през 2014 г.

### **8.4 Наличие на клонове**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през 2014 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.

09.03.2015 г.  
гр. София

изготвил:

/Дилян Панев/