

Междинен доклад
за дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
за четвъртото тримесечие на 2016 г.
със съдържание съгласно чл.100о¹, ал. 7 във вр. с чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК



СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. Обща информация за Дружеството..... | 3 |
| 2. Портфейл на Дружеството..... | 6 |
| 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2016 г..... | 11 |
| 4. Промени в цената на акциите..... | 19 |
| 5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ..... | 20 |
| 6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 9 от Наредба № 2 на КФН..... | 20 |
| 7. Представяне на вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014..... | 21 |
| 8. Допълнителна информация..... | 22 |



1. Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Данни за членовете на управителните и контролни органи на “Актив Пропъртис” АДСИЦ

1.2.1 Общи данни за членовете на СД

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

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

роден на 15.09.1969 г.,

образование:

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – “Международни отношения”

професионална квалификация и заемани длъжности:

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



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

образование:

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

професионална квалификация и заемани длъжности:

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

- **Стоян Стефанов Лилев**

роден на 13.10.1969 г.

образование:

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

професионална квалификация и заемани длъжности:

От февруари 2009 до момента управител на „Атол Вижън България” ЕООД. От март 2013 до момента управител на „Дайвскуеър.ком” ООД. От януари 2005г. до август 2008 г. е заемал последователно позициите Застрахователен и риск мениджър и Директор “Управление на риска” в “Българска Телекомуникационна Компания” АД. В периода 2000 г. до декември 2004 г. е заместник управител за страната за “Marsh”, отговарящ за големите корпоративни клиенти. В периода 1998 до 1999 г. е Ръководител “Управление на активи” в ТБ “България Инвест” АД, отговарящ за над 30 млн. EUR активи на животозастрахователни компании, пенсионни фондове и общо застрахователни компании. Заемал е различни постове, включително заместник Генерален Директор в ЗПАД “България” в периода 1993 -1998 г.

1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за четвъртото тримесечие на 2016 г.

| Член на Съвета на Директорите | Брутно възнаграждение в лева | изплатено възнаграждение в лева |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Дилян Пейчев Панев | 6000 | 4703,40 |
| Димитър Георгиев Русев | 6000 | 4703,40 |
| Стоян Стефанов Лилев | 2989,09 | 2330,04 |

1.2.3 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 Лилев 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” АД СИЦ, 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” АД СИЦ, 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” АД СИЦ 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.

1.2.5 Информация за договори по чл. 240б от ТЗ

През четвъртото тримесечие на 2016 г. не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския Закон.

2. Портфейл на Дружеството

Към 31.12.2016 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 22 652 хил.лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2016 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

Проект №1



Описание: МАГАЗИН №3 със застроена площ от 254,60 кв.м. с 3,145% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м.; ПАРКОМЯСТО №33 с площ от 18,90 кв.м с 0,180% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м.; ПАРКОМЯСТО №34 с площ от 37,17 кв.м. и 0,353% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м. находящи се в Бизнес Център “АКТИВ”, гр. София, бул. “Цариградско шосе” №101.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: „Ремотех-М“ ЕООД

Срок на договора: юли 2020 г.

Проект №2



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

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

Срок на договора: декември 2017 г.

Проект №3

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

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

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

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 53 264 кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 кв.м. Дружеството полага усилия по реализиране на продажбата на терените.

Характеристики: Имотите се намират в западната част на гр. Пловдив. В района вече има новоизградени обекти – строителен хипермаркет “Алати”, Автоцентър на „Фолксваген”, “Техномаркет Европа”. В съседство е изграден жилищен комплекс от затворен тип “Марица гардънс” върху площ от 40 000 кв.м.

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 “сий вю”.

Предназначение: Промяна на предназначението на териториите притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ и разработване на проект за ваканционно селище.

Действия към момента: Предприети действия за промяна предназначението на всички притежавани от Дружеството територии и изработване на проект за ПУП. Етап: Дружеството е изготвило проект за ПУП със следните показатели: плътност на застрояване 30%, Кинт 1,0, кота корниз 10 метра, озеленяване 60%. Към настоящия момент има одобрен ПУП за промяна предназначението на земеделска земя с цел изграждане на сгради отдих и курорт в обхват на поземлени имоти №012262, №012302 по плана на м.Алепу, землище гр. Созопол, обл. Бургас с обща квадратура от 17 509 кв.м.

Намерения: Продажба

Проект №6





Проект: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е разработил мащабен проект за Комплекс от Многофункционални сгради в гр. София с обща разгърната застроена площ от 92 097 м². Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота (УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско шосе, местност НПЗ „Изток-Къро“, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизградения хотел NOVOTEL. Проектът е одобрен на фаза Технически проект от Направление Архитектура и Градоустройство към Столична община и е дело на Архитектурно бюро „А и А Архитекти“ ООД, а проджект мениджмънта се извършва от Lindner Immobilien Management EOOD.

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ II:

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

Сградата е изключително подходяща за централен офис на банка или друга голяма институция.

Състои се от Високо тяло (А) и Ниско тяло (В и С), общи партерни нива, един полуподземен етаж и три подземни етажа. С височина от 100 метра и общо 26 надземни нива, Високото тяло се откроява категорично в силуета на най-оживения Софийски булевард. Ниското тяло има общо 8 надземни нива и възможност за самостоятелно функциониране. Във високото тяло (А) са проектирани общо 22 офисни етажа над партерните нива (от етаж 3 до етаж 24 вкл.) с обща площ 35 000 м². В ниското тяло (В и С) са проектирани общо 4 офисни етажа на над партерните нива (от етаж 3 до етаж 6 вкл.) с обща площ 8 000 м². До етаж 6 включително, ниското тяло (В и С) е свързано с високото тяло А, като е създадена възможност за обединяване на офисните модули от различните тела. Площта на отделните офисни модули е от 36 до 3 500 кв.м на един етаж.

Технически показатели:

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

Застроена площ (ЗП): 5 844 м²

Разгърната застроена площ (РЗП): 85 467 м²

РЗП надземно: 57 676 м²

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м²

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:

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

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

Технически Показатели:

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

Застроена площ (ЗП): 487 м²

Разгърната застроена площ (РЗП): 6 143 м²

РЗП надземно: 2 884 м²

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м²

**Проект №7**

Описание: Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажен жилищен блок, състоящ се от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, столова, кухня и други общи помещения; от втори до осми етаж включително – всички стаи по 14 броя на етаж, като на девети етаж стаи №1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 (без стая №3 или общо 13 броя стаи); на десети етаж стаи № 5,6,9,10,11,12,13,14, (общо 8 броя стаи); на дванадесети, тринадесети и четринадесети всички стаи – по 14 броя на етаж; петнадесети етаж – всички 10 броя стаи; шестнадесети етаж – всички 4 броя стаи, както и общите помещения на всеки от етажите. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърнатата застроена площ от 6904,00 кв.м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Предназначение: отдаване под наем и/или препродажба.

Проект №8

Описание: 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. Край на строителство април 2018 г.

Предназначение: Продажба на самостоятелни обекти.



3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2016г. и с натрупване от началото на годината

3.1 Обобщени финансови данни

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

| | 31.12.2016 | 30.9.2016 | 30.6.2016 | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| АКТИВИ | | | | | |
| НЕТЕКУЩИ АКТИВИ | | | | | |
| Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи | 5 | 12 414 | 12 414 | 12 414 | 12 414 |
| Инвестиционни имоти | 15 882 | 3 507 | 3 507 | 3 507 | 3 507 |
| Активи в процес на изграждане | 6 770 | 6 301 | 6 247 | 6 177 | 5 667 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ | 22 757 | 22 322 | 22 268 | 22 198 | 21 688 |
| ТЕКУЩИ АКТИВИ | | | | | |
| Активи за продажба | | | | | |
| Търговски и други вземания | 746 | 735 | 547 | 548 | 826 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 220 | 84 | 292 | 560 | 578 |
| Материали | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ | 996 | 849 | 869 | 1 138 | 1 434 |
| ОБЩО АКТИВИ | 23 753 | 23 171 | 23 137 | 23 336 | 23 122 |
| ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | | | |
| Основен капитал | 19 728 | 19 718 | 19 718 | 19 727 | 19 727 |
| Премийни резерви при емитиране на ценни книжа | 472 | 472 | 472 | 472 | 472 |
| Резерв от последващи оценки на активите и пасивите | 528 | 388 | 388 | 388 | 388 |
| Общи резерви | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Натрупана печалба(загуба) | 2 258 | 2 258 | 2 258 | 2 258 | 2 513 |
| Текуща печалба(загуба) | - 271 | 2 | - 1 | - 6 | - 255 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 22 716 | 22 838 | 22 835 | 22 839 | 22 845 |
| НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ | | | | | |
| Задължения по банков кредит | 650 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Търговски и други задължения | 152 | 141 | 140 | 140 | 204 |
| ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ | 802 | 141 | 140 | 140 | 204 |
| ТЕКУЩИ ПАСИВИ | | | | | |
| Търговски и други задължения | 108 | 192 | 162 | 187 | 73 |
| Задължения по овърдрафт | 127 | 0 | 0 | 170 | 0 |
| ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ | 235 | 192 | 162 | 357 | 73 |
| ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 23 753 | 23 171 | 23 137 | 23 336 | 23 122 |

/Данните са в хил. лева/



| | С натрупване Януари-Дек. | За IV-то тримесечие | С натрупване Януари-Септ. | За III-то тримесечие | С натрупване Януари-Юни | За II-ро тримесечие | С натрупване Януари-Март |
|--|-----------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Приходи | | | | | | | |
| Приходи от наеми | 286 | 71 | 215 | 73 | 142 | 71 | 71 |
| Други доходи | 176 | 171 | 5 | - | 5 | 4 | 1 |
| Финансови приходи | 1 | - | 1 | - | 1 | - | 1 |
| Общо приходи | 463 | 242 | 221 | 73 | 148 | 75 | 73 |
| Разходи | | | | | | | |
| Разходи за материали | 5 | 2 | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Разходи за външни услуги | 248 | 98 | 150 | 47 | 103 | 46 | 57 |
| Разходи за амортизации | 1 | - | 1 | - | 1 | 1 | - |
| Разходи за възнаграждения | 121 | 67 | 54 | 19 | 35 | 17 | 18 |
| Разходи за осигуровки | 14 | 4 | 10 | 3 | 7 | 4 | 3 |
| Други в това число: | 345 | 344 | 1 | - | 1 | 1 | - |
| <i>Обезценка на активи</i> | 345 | 344 | 1 | - | 1 | 1 | - |
| <i>Провизии</i> | | - | | - | | - | - |
| Финансови разходи | | - | | - | | - | - |
| Общо разходи | 734 | 515 | 219 | 70 | 149 | 70 | 79 |
| Печалба/(загуба) за периода | - 271 | - 273 | 2 | 3 | - 1 | 5 | - 6 |

/Данните са в хил. лева/

Финансова информация и показатели

| Финансова информация и показатели | 31.12.2016 | 30.9.2016 | 30.6.2016 | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Брой акции | 2 192 011 | 2 192 011 | 2 192 011 | 2 192 011 | 2 192 011 |
| Номинална стойност на акция | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| Счетоводна стойност на акция | 10,36 | 10,42 | 10,42 | 10,42 | 10,42 |
| Пазарна стойност на акция | 3,034 | 2 | 2,05 | 1,96 | 2,055 |
| Разпределен дивидент на акция за предходен период | - | - | - | - | - |
| Възвръщаемост за акция (EPS) | - 0,12 | 0,00 | - 0,00 | - 0,00 | - 0,12 |
| Цена/възвръщаемост (P/E) | - 24,54 | 2 192,01 | -4 493,62 | - 716,06 | - 17,67 |
| Пазарна стойност / Счетоводна стойност | 0,29 | 0,19 | 0,20 | 0,19 | 0,20 |
| Дълг*/Активи | 3,27% | 0,00% | 0,00% | 0,73% | 0,00% |
| Дълг*/ Собствен капитал | 3,42% | 0,00% | 0,00% | 0,74% | 0,00% |
| Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE) | -1,19% | 0,01% | 0,00% | -0,03% | -1,12% |
| Възвръщаемост/Активи (ROA) | -1,14% | 0,01% | 0,00% | -0,03% | -1,10% |

/*Дълг=привлечени заемни средства/

3.2 Ликвидност



Ликвидността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ през четвъртото тримесечие на 2016 г. е с аналогични стойности спрямо 30.09.2016 г. Абсолютната ликвидност на Дружеството намалява значително, което е в резултат на депозиране на 200 хил. лева по Резервна сметка за обслужване на дълга – DSRA сметка в „Юробанк България“ АД, служеща за гарантиране на изпълнение на условията на договора за кредит от 07.10.2016 г.

| Коефициенти | 31.12.2016 | 30.9.2016 | 30.6.2016 | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Обща ликвидност | 4,24 | 4,42 | 5,36 | 3,19 | 19,64 |
| Бърза ликвидност | 4,24 | 4,42 | 5,36 | 3,19 | 19,64 |
| Абсолютна ликвидност | 0,09 | 0,44 | 1,80 | 1,57 | 7,92 |

- Вътрешни източници на ликвидност**

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

| Източници на ликвидност | 31.12.2016 | 30.9.2016 | 30.6.2016 | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| ТЕКУЩИ АКТИВИ | | | | | |
| Активи за продажба | - | - | - | - | - |
| Търговски и други вземания | 746 | 735 | 547 | 548 | 826 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 220 | 84 | 292 | 560 | 578 |
| Материали | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ | 996 | 849 | 869 | 1 138 | 1 434 |

| ТЕКУЩИ ПАСИВИ | 31.12.2016 | 30.9.2016 | 30.6.2016 | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Търговски и други задължения | 108 | 192 | 162 | 187 | 73 |
| Задължения по овърдрафт | 127 | - | - | 170 | - |
| ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ | 235 | 192 | 162 | 357 | 73 |

/Данните са в хил. лева/

- Външни източници на ликвидност**

Към 31.12.2016г. Дружеството ползва следните външни източници на ликвидност:

- 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: 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- погасяване 31.12.2018 г.

- Кредитна линия за финансиране на ДДС във връзка с 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: 200 000 (двеста хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- погасяване 09.09.2017 г.

**Капиталови ресурси****• Собствен капитал**

За четвъртото тримесечие на 2016 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 22 716 хил. лева. Изменението с 0,5% спрямо 30.09.2016 г. е в резултат на отчетената към 31.12.2016 г. загуба в размер на 271 хил. лева.

| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 31.12.2016 | 30.9.2016 | 30.6.2016 | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Основен капитал | 19 728 | 19 718 | 19 718 | 19 727 | 19 727 |
| Премийни резерви при емитиране на ценни книжа | 472 | 472 | 472 | 472 | 472 |
| Резерв от последващи оценки на активите и пасивите | 528 | 388 | 388 | 388 | 388 |
| Общи резерви | 1 | | | | |
| Неразпределена печалба | 2 258 | 2 258 | 2 258 | 2 258 | 2 513 |
| Текуща печалба | - 271 | 2 | - 1 | - 6 | - 255 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 22 716 | 22 838 | 22 835 | 22 839 | 22 845 |

/Данните са в хил. лева/

• Привлечен капитал

Към 31.12.2016 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: 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- погасяване 31.12.2018 г.

2. Кредитна линия за финансиране на ДДС във връзка с 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: 200 000 (двеста хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- погасяване 09.09.2017 г.


3.3 Структура на активите

| <i>Структура на активите</i> | 31.12.2016 | % дял | 30.9.2016 | % дял | 30.6.2016 | % дял | 31.3.2016 | % дял | 31.12.2015 | % дял |
|--------------------------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Нетекущи активи вкл. | 22 757 | 95,81% | 22 322 | 96,34% | 22 268 | 96,24% | 22 198 | 95,12% | 21 688 | 93,80% |
| недвижими имоти | 15 882 | 66,86% | 15 916 | 68,69% | 15 916 | 68,79% | 15 916 | 68,20% | 15 916 | 68,83% |
| активи в процес на изграждане | 6 770 | 28,50% | 6 301 | 27,19% | 6 247 | 27,00% | 6 177 | 26,47% | 5 667 | 24,51% |
| стопански инвентар | 1 | 0,00% | 1 | 0,00% | 1 | 0,00% | 1 | 0,00% | 1 | 0,00% |
| нематериални активи | 4 | 0,02% | 4 | 0,02% | 4 | 0,02% | 4 | 0,02% | 4 | 0,02% |
| инвестиции в дъщерни дружества | 100 | 0,42% | 100 | 0,43% | 100 | 0,43% | 100 | 0,43% | 100 | 0,43% |
| Текущи активи вкл. | 996 | 4,19% | 849 | 3,66% | 869 | 3,76% | 1 138 | 4,88% | 1 434 | 6,20% |
| Активи за продажба | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Търговски и други вземания | 746 | 3,14% | 735 | 3,17% | 547 | 2,36% | 548 | 2,35% | 826 | 3,57% |
| Парични средства | 220 | 0,93% | 84 | 0,36% | 292 | 1,26% | 560 | 2,40% | 578 | 2,50% |
| Материали | 30 | 0,13% | 30 | 0,13% | 30 | 0,13% | 30 | 0,13% | 30 | 0,13% |
| ОБЩО АКТИВИ | 23 753 | 100% | 23 171 | 100% | 23 137 | 100% | 23 336 | 100% | 23 122 | 100% |

/Данните са в хил. лева/

През четвъртото тримесечие на 2016 г. няма настъпили съществени промени в структурата на активите на Дружеството. Намалението на наличните парични средства е в резултат на авансиране на строителните дейности във връзка с реконструкцията и модернизацията на работническо общежитие на ул. Житница 21, гр. София. Недвижимите имоти на Дружеството представляват 66,86% от активите, а активите в процес на изграждане представляват 28,50% от активите.

3.4 Резултати от дейността

Приходи от дейността:

| Приходи | С натрупване Януари-Дек. | За IV-то тримесечие | С натрупване Януари-Септ. | За III-то тримесечие | С натрупване Януари-Юни | За II-ро тримесечие | С натрупване Януари-Март |
|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Приходи от наеми | 286 | 71 | 215 | 73 | 142 | 71 | 71 |
| Други приходи | 176 | 171 | 5 | - | 5 | 4 | 1 |
| Финансови приходи | 1 | - | 1 | - | 1 | - | 1 |
| Общо приходи | 463 | 242 | 221 | 73 | 148 | 75 | 73 |

/Данните са в хил. лева/



Разходи от дейността:

| Разходи | С натрупване Януари-Дек. | За IV-то тримесечие | С натрупване Януари-Септ. | За III-то тримесечие | С натрупване Януари-Юни | За II-ро тримесечие | С натрупване Януари-Март |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Разходи за материали | 5 | 2 | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Разходи за външни услуги | 248 | 98 | 150 | 47 | 103 | 46 | 57 |
| Разходи за амортизации | 1 | - | 1 | - | 1 | 1 | - |
| Разходи за възнаграждения | 121 | 67 | 54 | 19 | 35 | 17 | 18 |
| Разходи за осигуровки | 14 | 4 | 10 | 3 | 7 | 4 | 3 |
| Други в това число: | 345 | 344 | 1 | - | 1 | 1 | - |
| <i>Обезценка на активи</i> | 345 | 344 | 1 | - | 1 | 1 | - |
| <i>Провизии</i> | - | - | - | - | - | - | - |
| Финансови разходи | - | - | - | - | - | - | - |
| Общо разходи | 734 | 515 | 219 | 70 | 149 | 70 | 79 |

/Данните са в хил. лева/

Резултат от дейността:

| Финансов резултат | С натрупване Януари-Дек. | За IV-то тримесечие | С натрупване Януари-Септ. | За III-то тримесечие | С натрупване Януари-Юни | За II-ро тримесечие | С натрупване Януари-Март |
|--|-----------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Приходи | 463 | 242 | 221 | 73 | 148 | 75 | 73 |
| Разходи | 734 | 515 | 219 | 70 | 149 | 70 | 79 |
| Печалба/(загуба) за периода | - 271 | - 273 | 2 | 3 | - 1 | 5 | - 6 |

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността през четвъртото тримесечие на 2016 г. са в размер на 242 хил. лева. 29,34% 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. 70,66% са в резултат на положителна преоценка на недвижимите имоти на дружеството към 31.12.2016 г.

Направените разходи за третото на 2016 г. възлизат на 515 хил. 19,03% от тях се дължат на разходите за външни услуги, подробна информация за които може да се открие на стр. 22 от Финансов отчет за четвъртото тримесечие на Дружеството. Разходите за възнаграждения формират 13,00% от стойността на разходите. Разходите в резултат на отрицателна преоценка на недвижимите имоти на дружеството, формират 66,80% от общия размер на разходите през четвъртото тримесечие на 2016 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
- Риск от забавяне на икономически растеж
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск
- Политически риск

• Специфични рискове

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

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

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

А/ Сключване на договор за кредит с «Юробанк България» АД с максимален размер от 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) лева за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. На същата дата бе сключен и договор за предоставяне на кредитна линия с „Юробанк България“ АД в размер на 200 000 (двеста хиляди) лева за финансиране стойността на дължимия ДДС, във връзка с извършени разходи за реконструкция на гореописаната сграда.

Б/ На 11.01.2016 г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху следния недвижим имот: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв. 2 по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: град София, общ. Столична, р-н „Красно село“, ул. „Житница“ № 21 („поземления имот“). Плащането на цената беше уговорено на вноски, като първите две вноски от продажната цена бяха заплатени към деня на сключване на сделката. По отношение на остатъкът от продажната цена страните уговориха да бъде заплатена чрез даване вместо изпълнение, на основание чл. 65 от Закона за задълженията и договорите, като „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ прехвърли на продавача или посочено от него трето лице правото на строеж за изграждане в ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА - ОБЩЕЖИТИЕ - стоманобетонна конструкция, находяща се в гр. София, СО-район „Красно село“, на ул. „Житница“ № 21, разположена в поземления имот, която сграда е заснета като имот с пл. № 463, по плана на град София, местност „Славия“, със застроена площ на всеки етаж - 728 кв. метра, с РЗП от общо 8 008 кв. метра („Сградата“), съгласно Разрешение за строеж № 55/06.04.2016 г. на Главен архитект на Столична община, на самостоятелни обекти с обща РЗП от около 600 (шестстотин) кв.м., но не повече от 6 % (шест процента) от общата РЗП на сградата след извършването в нея на основен ремонт, реконструкция и преустройство.

В изпълнение на поетото задължение за заплащане на остатъка от продажната цена чрез даване вместо изпълнение на основание чл. 65 от Закона за задълженията и договорите, на 22.12.2016 г. след извършена цесия, за която „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е надлежно уведомено, Дружеството прехвърли на трето, посочено от



купувача по първоначалната сделка лице, правото на строеж за изграждане на самостоятелни обекти, предвидени за обособяване в резултат на преустройство на Сградата, съгласно Разрешение за строеж № 55/06.04.2016 г. на Главен архитект на Столична община, с обща разгъната застроена площ на самостоятелните обекти от 622,77 (шестстотин двадесет и две цяло и седемдесет и седем стотни) кв.м., представляваща 5,89 % (пет цяло осемдесет и девет на сто) от общата разгъната застроена площ на сградата.

С прехвърляне на правото на строеж върху недвижимите имоти, описани по-горе, от „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ в полза на третото лице - приобретател задължението на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по вземането за заплащане на третата последна вноска от продажната цена, съгласно нотариалния акт за покупко-продажба на недвижим имот от 11.01.2016 г. се погаси изцяло, като както купувачът, така и третото лице-приобретател на правото на строеж декларираха, че нямат никакви други претенции във връзка със задължението на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за заплащане на продажната цена, уговорена в нотариалния акт от 11.01.2016 г.

Настъпилите през четвъртото тримесечие на 2016 г. събития не оказва влияние върху финансовия отчет за посоченото тримесечие.

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

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

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

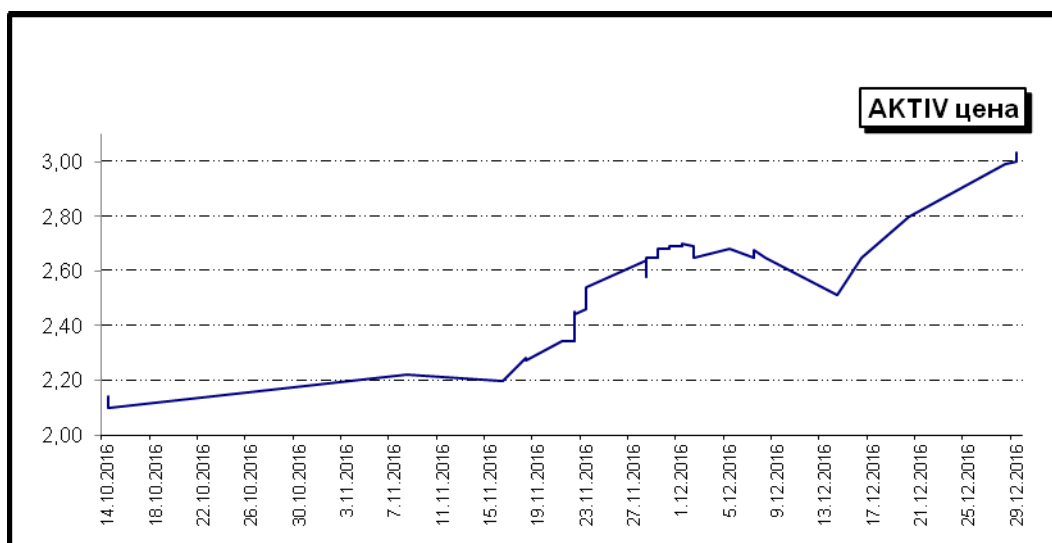
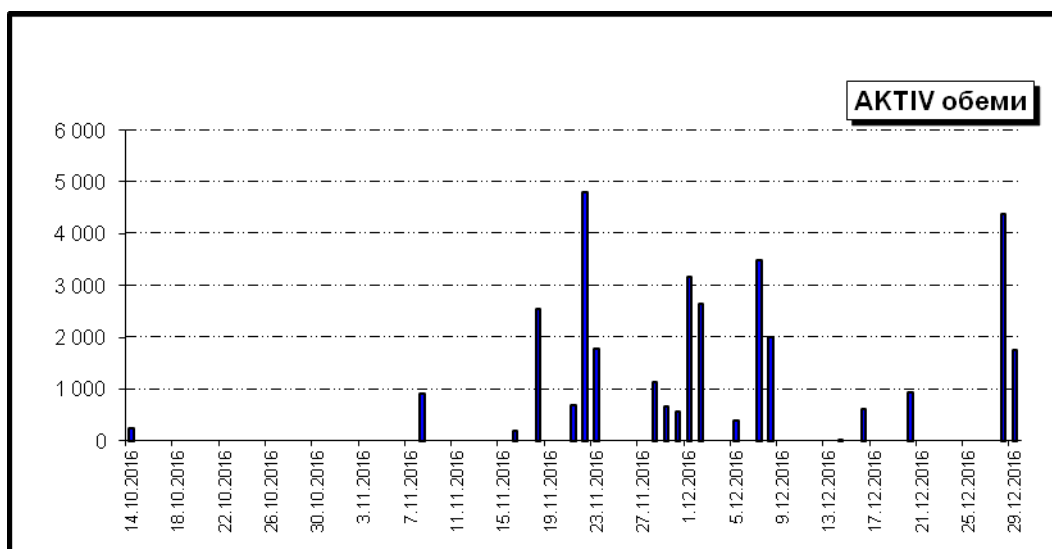
През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 2 192 011 акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ с номинална стойност 9 лева. Акциите, емитирани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2016 г. възлиза на 6 650 561 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.10.2016 г. – 31.12.2016 г:

- Най-висока цена – BGN 3,034 /29.12.2016 г./
- Най-ниска цена – BGN 2,10 /14.10.2016 г./
- Средна цена – BGN 2,628
- Последна цена – BGN 3,034 / 29.12.2016 г./
- Оборот – BGN 86 597
- Количество изтъргувани акции – 32 955 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.

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

А/ Сключване на договор за кредит с «Юробанк България» АД с максимален размер от 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) лева за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. На същата дата бе сключен и договор за предоставяне на кредитна линия с «Юробанк България» АД в размер на 200 000 (двеста хиляди) лева за финансиране стойността на дължимия ДДС, във връзка с извършени разходи за реконструкция на гореописаната сграда.

Б/ На 11.01.2016 г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху следния недвижим имот: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ Х - 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 („поземления имот“). Плащането на цената беше уговорено на вноски, като първите две вноски от продажната цена бяха заплатени към деня на сключване на сделката. По отношение на остатъкът от продажната цена страните уговориха да бъде заплатена чрез даване вместо изпълнение, на основание чл. 65 от Закона за задълженията и договорите, като „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ прехвърли на продавача или посочено от него трето лице правото на строеж за изграждане в ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА - ОБЩЕЖИТИЕ - стоманобетонна конструкция, находяща се в гр. София, СО-район „Красно село“, на ул. „Житница“ № 21, разположена в поземления имот, която сграда е заснета като имот с пл. № 463, по плана на град София, местност „Славия“, със застроена площ на всеки етаж - 728 кв. метра, с РЗП от общо 8 008 кв. метра („Сградата“), съгласно Разрешение за строеж № 55/06.04.2016 г. на Главен архитект на Столична община, на самостоятелни обекти с обща РЗП от около 600 (шестстотин) кв.м., но не повече от 6 % (шест процента) от общата РЗП на сградата след извършването в нея на основен ремонт, реконструкция и преустройство.



В изпълнение на поетото задължение за заплащане на остатъка от продажната цена чрез даване вместо изпълнение на основание чл. 65 от Закона за задълженията и договорите, на 22.12.2016 г. след извършена цесия, за която „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е надлежно уведомено, Дружеството прехвърли на трето, посочено от купувача по първоначалната сделка лице, правото на строеж за изграждане на самостоятелни обекти, предвидени за обособяване в резултат на преустройство на Сградата, съгласно Разрешение за строеж № 55/06.04.2016 г. на Главен архитект на Столична община, с обща разгъната застроена площ на самостоятелните обекти от 622,77 (шестстотин двадесет и две цяло и седемдесет и седем стотни) кв.м., представляваща 5,89 % (пет цяло осемдесет и девет на сто) от общата разгъната застроена площ на сградата.

С прехвърляне на правото на строеж върху недвижимите имоти, описани по-горе, от „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ в полза на третото лице - приобретател задължението на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по вземането за заплащане на третата последна вноска от продажната цена, съгласно нотариалния акт за покупко-продажба на недвижим имот от 11.01.2016 г. се погаси изцяло, като както купувачът, така и третото лице-приобретател на правото на строеж декларираха, че нямат никакви други претенции във връзка със задължението на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за заплащане на продажната цена, уговорена в нотариалния акт от 11.01.2016 г.

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

6.5 Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

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

| | |
|--|------------------------------|
| 1. Публикуване на финансов отчет за 3-ото шестмесечие на 2016 г. | Вх.№10-05-26206/28.10.2016г. |
| 2. Публикуване на консолидиран финансов отчет за 3-тото шестмесечие на 2016 г. | Вх.№10-05-28142/21.11.2016г. |
| 3. Продажба на 4153 обратно изкупени акции | Вх.№10-05-30116/13.12.2016г. |

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

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



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

8. Допълнителна информация

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

През четвъртото тримесечие на 2016 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ стартираха предварителните продажби на самостоятелни обекти от Проекта „Панорама Житница“. Приходите от продажби ще бъдат отчетени при прехвърляне на собствеността след издаване на Разрешение за ползване, което се очаква август 2018 г.

Продажните цени, за обекти извън промоционални кампании и отстъпки за обем, са както следва:

- Апартаменти – 790 евро на кв.м. с ДДС;
- Търговски площи 890 евро на кв.м. с ДДС;

През четвъртото тримесечие на 2016 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключил предварителен договор за продажба на апартамент №16 от Проекта „Панорама Житница“.

8.2 Информация по чл. 187д от Търговския Закон

През изтеклото тримесечие Дружеството извърши продажба на 4153 обратно изкупени собствени акции с номинал 9 лев, представляващи 0.189% от капитала на Дружеството, на обща стойност BGN 11 128,15 на БФБ – София АД, при средна цена BGN 2,68 лева за акция. Осъществените сделки са както следват:

| № | дата | час | брой | цена | обща стойност | пазар |
|----|-----------|----------|------|-------|---------------|---------------------|
| 1 | 1.12.2016 | 12:09:27 | 153 | 2,690 | 411,57 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 2 | 1.12.2016 | 12:09:27 | 500 | 2,700 | 1 350,00 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 3 | 1.12.2016 | 13:02:36 | 123 | 2,700 | 332,10 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 4 | 5.12.2016 | 12:19:48 | 400 | 2,680 | 1 072,00 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 5 | 7.12.2016 | 15:59:13 | 200 | 2,670 | 534,00 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 6 | 7.12.2016 | 15:59:13 | 200 | 2,675 | 535,00 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 7 | 7.12.2016 | 16:01:49 | 300 | 2,675 | 802,50 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 8 | 7.12.2016 | 16:44:17 | 500 | 2,675 | 1 337,50 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 9 | 7.12.2016 | 16:47:36 | 500 | 2,675 | 1 337,50 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 10 | 7.12.2016 | 16:47:46 | 300 | 2,675 | 802,50 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 11 | 7.12.2016 | 16:47:46 | 300 | 2,675 | 802,50 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 12 | 7.12.2016 | 16:47:52 | 200 | 2,675 | 535,00 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 13 | 7.12.2016 | 16:47:52 | 200 | 2,675 | 535,00 лв. | БФБ регулиран пазар |
| 14 | 7.12.2016 | 16:47:57 | 277 | 2,675 | 740,98 лв. | БФБ регулиран пазар |
| | | | 4153 | 2,680 | 11 128,15 лв. | |

8.3 Информация за разпределяне на дивидент

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

**8.4 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 четвъртото тримесечие на 2016 г. не са настъпвали промени в счетоводната политика.

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

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

8.6 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 четвъртото тримесечие на 2016 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.

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

Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ счита, че на база постигнатите резултатите през четвъртото тримесечие на 2016 г., Дружеството ще може да постигне публикуваните прогнози за текущата финансова година, като се отчита загубата, реализирана в резултат на отрицателните преоценки на притежаваните недвижими имоти към 31.12.2016 г.

8.8 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 четвъртото тримесечие на 2016 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са следните:

Димитър Георгиев Русев, чрез преки и косвени акционерни участия, притежава 705081 броя акции, представляващи 32,17% 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 **19619** броя акции, представляващи **0,90%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Капман Асетс Мениджмънт АД, чрез управляваните от него фондове, притежава **189000** броя акции, представляващи **8,62%** 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 **55000** броя акции, представляващи **2,51%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Сиенит ООД, 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 **125116** броя акции, представляващи **5,71%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

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

8.9 Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2016 г.

| Член на Съвета на Директорите | Притежавани акции към 30.09.2016г. | Придобити акции през Q4 2016 г. | Прехвърлени акции през Q4 2016г. | Общо акции към 31.12.2016г. |
|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Дилян Пейчев Панев | 413 615 | - | - | 45 958 |
| Стоян Стефанов Лилов | 59 248 | - | - | 6 584 |
| Димитър Георгиев Русев | 547 266 | - | - | 60 808 |

8.10 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 31.12.2016 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

8.12 Информация за дъщерни дружества

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

“Актив Сървисиз” ЕООД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440, на 24.06.2008 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова. Красимира Ангелова Панайотова заема тази длъжност от 24 януари 2012 г.



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

8.13 Наличие на клонове

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

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

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

27.01.2017 г.
гр. София

изготвил:
Дилян Панев