

**Годишен доклад
за дейността на „Актив Пропъртис” АДСИЦ през 2012 г.
със съдържание съгласно чл.100н, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

1. Обща информация за Дружеството.....	5
1.1. Правна рамка.....	5
2. Портфейл на Дружеството.....	6
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г.	13
3.1. Обобщени финансови данни.....	13
3.2. Финансова информация и показатели.....	15
3.3. Капиталови ресурси.....	15
3.4. Структура на активите.....	16
3.5. 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.....	16
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.....	19
3.7. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.....	19
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.....	20
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.....	21
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 „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.....	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.....	27
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 31.12.2012 г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	30
3.28. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	30
4. Промени в цената на акциите.....	31
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.....	32
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.....	32
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.....	32
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.....	33
6.3. Данни за акционерите със специални контролни права.....	33
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.....	33
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.....	33
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.....	34
6.7. Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции.....	34
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.....	34
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.....	34
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.....	35
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.....	36
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.....	36



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.....	36
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.....	36
7.3 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „в” от Наредба № 2 – Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.....	36
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.....	37
8. Допълнителна информация.....	37
8. 1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	37
8. 2 Рискове, на които е изложено Дружеството.....	37
8.3 Промяна в счетоводната политика	38
8. 4 Информация по чл.187д от Търговския Закон.....	39
8. 5 Наличие на клонове.....	40



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.



2. Портфейл на Дружеството

Към 31.12.2012 г. “Актив Пропъртис” АД СИЦ притежава недвижими имоти на обща отчетна стойност 18 419 126 (осемнадесет милиона четиристотин и деветнадесет хиляди сто двадесет и шест) лева. Тази стойност, отразява изготвените преоценки на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2012 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 (три хиляди и тридесет) кв.м.; ПАРКОМЯСТО №33 с площ от 18,90 кв.м с 0,180% идеални части от дворно място с площ 3030 (три хиляди и тридесет) кв.м.; ПАРКОМЯСТО №34 с площ от 37,17 кв.м. и 0,353% идеални части от дворно място с площ 3030 (три хиляди и тридесет) кв.м. находящи се в Бизнес Център “АКТИВ”, гр. София, бул. “Цариградско шосе” №101.

Отчетна стойност: 1 222 300 (един милион двеста двадесет и две хиляди и триста) лева.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: „Овъринс” ЕООД.

Срок на договора: август 2013 г.

Проект №2



Описание: Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 (хиляда триста и тринадесет) 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.



Отчетна стойност: 958 995 (деветстотин петдесет и осем хиляди деветстотин деветдесет и пет) лева.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

Срок на договора: декември 2017 г.

Проект №3



Описание: Подземен гараж, намиращ се в Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи (ГРАНД), гр. Пловдив, централна част, ул. “Капитан Райчо”, с обща полезна площ 3 794,24 (три хиляди седемстотин деветдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв.м. и състоящ се от 109 (сто и девет) броя паркоместа, ведно с 19,588% идеални части от терена, върху който е построен.

Отчетна стойност: 1 675 230 (един милион шестотин седемдесет и пет хиляди двеста и тридесет) лева.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: “Прецизна техника” ООД.

Срок на договора: февруари 2014 г.

Проект №4



Описание: 17 (седемнадесет) недвижими имота след обединяване, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ 112 558,50 (сто и дванадесет хиляди петстотин петдесет и осем цяло и пет десети) кв.м.

Отчетна стойност: 3 502 980 (три милиона петстотин и две хиляди деветстотин и осемдесет) лева.

Предназначение: Продажба.



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

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

Проект №5



Описание: 12 (дванадесет) 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 79 009 (седемдесет и девет хиляди и девет) кв.м.

Отчетна стойност: 4 865 916 (четири милиона осемстотин шейсет и пет хиляди деветстотин и шестнадесет) лева.

Предназначение: 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%. Към 31.12.2010 г. 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 (петдесет и три хиляди двеста шестдесет и четири) кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 (двадесет хиляди шестстотин двадесет и три) кв.м. Дружеството полага усилия по реализиране на прадажбата на терените.

Характеристики: Имотите се намират в източната част на гр. Пловдив. В района вече има новоизградени обекти – строителен хипермаркет “Алати”, Автоцентър на „Фолксваген”,



“Техномаркет Европа”. В съседство е изграден жилищен комплекс от затворен тип “Марица гардънс” върху площ от 40 000 кв.м.

Проект №6

Описание: 7 (седем) имота, представляващи земеделска земя в местността “АЛЕПУ”, в плана на земеразделянето на гр. Созопол, с обща площ от 48 557 (четиридесет и осем хиляди петстотин петдесет и седем) кв.м. Всички придобити имоти притежават “сй вю”.

Отчетна стойност: 2 636 330 (два милион шестотин тридесет и шест хиляди и триста и тридесет) лева.

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

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

Намерения: “Актив Пропъртис” АД СИЦ предвижда изграждане на морско ваканционно селище. Изготвено градоустройство и идеен проект за първа Фаза от проекта върху площ от 17 509 (седемнадесет хиляди петстотин и девет) кв.м. Възможна е и продажба на проекта на идейна/работна фаза.



Проект №7



Описание: Недвижим имот, находящ се в централната част на гр. Свиленград, бул. “България” №28, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 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 (две хиляди седемстотин четиридесет и девет) 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.

Отчетна стойност: 633 920 (шестотин тридесет и три хиляди деветстотин и двадесет) лева.

Предназначение: Отдаване под наем и/или препродажба.

Настоящ наемател: Община Свиленград.

Срок на договора: юли 2013 г.

Проект №8



Проект: „Актив Пропъртис” АДСИЦ е разработил мащабен проект за Комплекс от Многофункционални сгради в гр. София с обща разгърната застроена площ от 92 097 м². Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота (УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско Шосе, местност НПЗ „Изток-Къро”, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизграждащата се сграда на 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 е извършен 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

Разгъната застроена площ (РЗП): 85 467 м²

РЗП надземно: 57 676 м²

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м²

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:

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

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

Технически Показатели:

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

Застроена площ (ЗП): 487 м²

Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 м²

РЗП надземно: 2 884 м²

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м²

Отчетна стойност на притежаваните имоти: 1 031 260 (един милион тридесет и една хиляди и двеста и шейсет) лева.



Проект №9



Описание: Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет 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.

Отчетна стойност: 1 477 780 (един милион четиристотин седемдесет и седем хиляди седемстотин и осемдесет) лева.

Предназначение: отдаване под наем и/или препродажба.

Проект №10



Описание: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X (десети) - за общежитие и паркинг, кв.2 (втори), по плана на град София, местност „Славия”, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 (две хиляди петстотин и шест) 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 (осем хиляди и осем) кв.м., находяща се в същия имот.



Отчетна стойност (само на земята): 414 415 (четиристотин и четиринадесет хиляди четиристотин и петнадесет) лева.

Предназначение: За продажба

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г.

3.1 Обобщени финансови данни

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2012 г.

	31.12.2012	31.12.2011	изменение в %
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Земи (терени)	4 290	12 156	-64,71%
Сгради и конструкции	474	315	50,48%
Стопански инвентар	2	2	0,00%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	3 308	3 175	4,19%
Други	4	4	0,00%
Инвестиционни имоти	5 334	5 141	3,75%
ФИНАНСОВИ АКТИВИ – инвестиции в дъщерно дружество	100	100	0,00%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	13 512	20 893	-35,33%
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Имоти за продажба	8 321	-	
Вземания от свързани предприятия	-	5	-100,00%
Вземания от клиенти и доставчици	18	21	-14,29%
Съдебни и присъдени вземания	121	63	92,06%
Данъци за възстановяване	3	102	
Други	30	31	-3,23%
Парични средства в брой	2	1	100,00%
Парични средства в безсрочни депозити	1 736	1 971	-11,92%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	10 231	2 194	366,32%
ОБЩО АКТИВИ	23 743	23 087	2,84%
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	0,00%



Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	40	1 660	-97,59%
Натрупана печалба(загуба)	- 4 884	- 5 636	-13,34%
Текуща печалба(загуба)	861	- 759	-213,44%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 464	22 712	3,31%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	-	90	-100,00%
Други	20	4	400,00%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	20	94	-78,72%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	90	120	-25,00%
Задължения към доставчици и клиенти	11	36	-69,44%
Данъчни задължения	6	11	-45,45%
Задължения към персонала и осигурителни организации	47	54	-12,96%
Други задължения	105	60	75,00%
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	259	281	-7,83%
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 743	23 087	2,84%

/Данните са в хил. лева/

	2012	2011	изменение в %
Приходи			
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	379	405	-6,42%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	1169	83	1308,43%
Приходи от лихви	91	146	-37,67%
Извънредни приходи	1	0	
Общо приходи	1 640	634	158,68%
Разходи			
Разходи за материали	72	86	-16,28%
Разходи за външни услуги	266	304	-12,50%
Разходи за амортизации	16	17	-5,88%
Разходи за възнаграждения	120	91	31,87%
Разходи за осигуровки	22	11	100,00%
Балансова стойност на продадени активи	0	0	
Други в това число:	263	870	-69,77%
<i>Обезценка на активи</i>	262	860	-69,53%
Финансови разходи	19	14	35,71%
Извънредни разходи	1	0	
Общо разходи	779	1 393	-44,08%



Печалба/(загуба) за периода	861	-759	-213,44%
<i>/Данните са в хил. лева/</i>			

3.2 Финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2012	31.12.2011
Брой акции	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,19	1,15
Пазарна стойност на акция	0,187	0,31
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,0055	0,0055
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,04	- 0,00
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 4,86	- 2 865,32
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,16	0,27
Дълг*/Активи	0,38%	0,91%
Дълг*/ Собствен капитал	0,38%	0,92%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-3,23%	-0,01%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-3,20%	-0,01%

*/*Дълг=привлечени заемни средства/*

3.3 Капиталови ресурси

- **Собствен капитал**

Към 31.12.2012 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 23 464 хил. лева. Увеличението с 3,31%, спрямо отчетения собствен капитал към 31.12.2011 г. отразява нетната положителна стойност на преоценката на портфейла през 2012 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2012	31.12.2011	изменение в %
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	0,00%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	40	1 660	-97,59%
Неразпределена печалба	- 4 884	- 5 636	-13,34%
Текуща печалба	861	- 759	-213,44%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 464	22 712	3,31%

/Данните са в хил. лева/

Привлечен капитал

През 2012 г. Дружеството не е усвоявало нови кредити. Към 31.12.2012 г. "Актив Пропъртис" АД СИЦ има инвестиционен кредит от Обединена Българска Банка АД, със следните характеристики:



Кредит

- Размер – EUR 400 000
- Срок – 7 години
- Лихва – тримесечен EURIBOR+2,75 пункта
- Падеж -08 септември 2013 г.
- Остатък - EUR 46 030
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

3.4 Структура на активите

През 2012 г. сумата на активите на Дружеството нараства с 2,84% до 23 743 хил. лева. Както бе посочено в т.3.3, основната причина е в нетната положителна преоценка на активите на Дружеството към 31.12.2012г. В следствие на изплащането на дивидента за 2011г. и извършване на текущи строителни дейности, във връзка със строителството на Факултета по Журналистика, съгласно Договор със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008 г., „Паричните средства и паричните еквиваленти“ на Дружеството намаляват към 31.12.2012 г. с 11,87% до 1 738 хил. лева. Това от своя страна рефлектира върху нарастване на Разходите за придобиване на ДМА с 4,19% до 3 308 хил. лева.

Структура на активите	31.12.2012	% дял	31.12.2011	% дял
Нетекучи активи вкл.	13 512	56,91%	20 893	90,50%
<i>недвижими имоти</i>	10 098	42,53%	17 612	76,29%
<i>Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи и аванси за нетекучи активи</i>	3 308	13,93%	3 175	13,75%
<i>Други</i>	6	0,03%	6	0,03%
Финансови активи	100	0,42%	100	0,43%
Текущи активи вкл.	10 231	43,09%	2 194	9,50%
Имоти за продажба	8 321	478,77%	-	-
<i>Вземания от свързани предприятия</i>	-	-	5	0,02%
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	18	0,08%	21	0,09%
<i>Съдебни и присъдени вземания</i>	121	0,51%	63	0,27%
<i>Данъци за възстановяване</i>	3	0,01%	102	0,44%
<i>Други</i>	30	0,13%	31	0,13%
<i>Парични средства</i>	1 738	7,32%	1 972	8,54%
ОБЩО АКТИВИ	23 743	100%	23 087	100%

/Данните са в хил. лева/

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

Приходи от дейността:

Приходи	2012	относителен дял	2011	относителен дял
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	379	23,11%	405	63,88%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	1 169	71,28%	83	13,09%



Приходи от лихви	91	5,55%	146	23,03%
Извънредни приходи	1	0,06%	-	0,00%
Общо приходи	1 640	100,00%	634	100,00%

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността за 2012 г. са в размер на 1 639 хил. лева. 23,12% от тях се дължат на приходите от отдадените под наем и управление имоти на Дружеството. Това са описаните в т.2 от Доклада Проекти с №1,2,3,7 и 9. 5,55% представляват приходи от лихви по депозитите на Дружеството. На годишна база приходите от лихви отбелязват спад спрямо 2011 г., в резултат на намалената депозитна маса и понижените лихви по депозитите. 66,44% от приходите са в резултат на положителната преоценка на имоти на Дружеството, в размер на 1 089 хил. лева.

Разходи от дейността:

Разходи	2012	относителен дял	2011	относителен дял
Разходи за материали	72	9,24%	86	6,17%
Разходи за външни услуги	266	34,15%	304	21,82%
Разходи за амортизации	16	2,05%	17	1,22%
Разходи за възнаграждения	120	15,40%	91	6,53%
Разходи за осигуровки	22	2,82%	11	0,79%
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-	0,00%	-	0,00%
Други в това число:	263	33,76%	870	62,46%
<i>Обезценка на активи</i>	<i>262</i>	<i>33,63%</i>	<i>860</i>	<i>61,74%</i>
Финансови разходи	19	2,44%	14	1,01%
Извънредни разходи	1		-	
Общо разходи	779	100,00%	1 393	100,00%

/Данните са в хил. лева/

Направените разходи за четвъртото тримесечие на 2012 г. възлизат на 779 хил. лева. 32,99% от тях са в следствие на отрицателна преоценка на част имотите на Дружеството в размер на 257 хил. лева. Подробната разбивка на всички разходи към четвъртото тримесечие на 2012 г. се съдържа в т.11 от Пояснителните бележки към годишния отчет към 31.12.2012 г.

Общият размер на разходите за 2012 г., след елиминиране на ефекта от преоценките на недвижимите имоти, е идентичен с този за 2011г. Увеличеният размер на възнаграждението на СД е в резултат от решение на ОСА от 4 май 2012 г.

Видове разходи	31.12.2012г.	31.12.2011г.
Възнаграждение обслужващи дружества, в т.ч.	101 095	117 420
- Актив Сървисиз ЕООД	101 095	117 420
Възнаграждение на одитор	8 500	8 500
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч.	120 077	101 420



- По трудов договор	13 020	15 809
- на членовете на СД	48 249	26 379
- тантиеми	58 808	59 232
Такси към КФН, ЦД, БФБ	3 641	3 580
Оценки от независими оценители	2 070	1 650
Наем офис	18 259	18 259
Консумативи офис	5 277	3 325
Възнаграждение на банка депозитар	564	751
ОБЩО РАЗХОДИ	259 483	254 905
Стойност на актива на баланса	23 742 000	23 087 000
% на разходите спрямо актива на баланса	1.09%	1.10%

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 2012 г. възлизат на 1,09% 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.

Резултат от дейността:

Финансов резултат	2012	2011	изменение в %
Приходи	1 640	634	158,68%
Разходи	779	1 393	-44,08%
Печалба/(загуба) за периода	861	- 759	-213,44%

/Данните са в хил. лева/

За 2012 г. Дружеството реализира печалба в размер на 861 хил. лева. 832 хил. лева от печалбата е в резултат от нетната положителна преоценка на имоти на дружеството.

Съгласно методиката, описана в чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл.247а от ТЗ, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не формира към 31.12.2012 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



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.

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

№	Вид разход	Годишен размер на разходите /хил.лв./	% от общия размер на разходите
1	Обезценка на нетекущите дълготрайни активи	262	36.00%

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

№	Вид приход	Годишен размер на прихода /хил.лв./	% от общия размер на приходите
1	Преоценка на нетекущи дълготрайни активи	1 089	66,43%

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

През 2012 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършвало разпоредителни сделки с недвижими имоти.

Следните действия са от съществено за дейността на Дружеството значение:

Януари - Декември

От ключово значение за Дружеството през 2012 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“ ООД. Строителството се финансира от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „Галакси Пропърти Груп“ ООД, в съотношение 1/3-та към 2/3-ти.

Октомври

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ подписа нов 5 годишен наемен договор с „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД за обект Административно-производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона. Договорът влиза в сила от 1 януари 2013г. и предвижда месечен наем от 7440 (седем хиляди четиристотин и четиридесет) евро, без ДДС. Наемът се индексира годишно с официалния за Република България общ индекс на потребителските цени (източник - Национален Статистически Институт).



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

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

През 2012 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Покупка на услуги: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, като за целта, срещу уговорено възнаграждение, обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2012 г. възлиза на 101 хил. лв. без включен ДДС.
- Продажби на услуги: Към 31.12.2011 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило продажби на услуги към дъщерното „Актив Сървисиз“ ЕООД в размер на 4 хил. лева
- През 2012г. продължават строително-монтажните работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Къро“, район „Младост“, гр. София съгласно сключен договор. Главен изпълнител е „Сиенит“ ООД – акционер в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Стойността на строително-монтажните работи, извършени от „Сиенит“ ООД за 2012г., възлиза на 402 хил.лв

През 2012 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 2012 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Дружеството 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 2012 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Дружеството.

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 (сто хиляди) лева, разпределен в 1 000 (хиляда) 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 2012 г. Дружеството се представлява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова.

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

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

През 2012 г. Дружеството финансира своите проекти изцяло от собствени средства, постъпили в резултат на последното увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през 2007 г. и от текущи приходи.

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

През 2012 г. Дружеството 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. Относно съществуващите договори за заем виж. т .3.4, **Капиталови ресурси, Привлечен капитал.**

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 2012 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 2012 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

ПРИХОДИ	прогнозен 2012 Хил.лв.	годишен 2012 Хил.лв.
1. Нетни приходи от продажби в т.ч. наеми	377	1545
2. Финансови приходи		
- лихви по депозитни сметки	63	91
- други		3
3. Извънредни приходи		1
<u>ОБЩО ПРИХОДИ</u>	440	1640
РАЗХОДИ	Хил.лв.	Хил.лв.
1. Основна дейност		
- ел.енергия и топлоенергия		70
- офис консумативи		2
- заплати и осигуровки	46	142
- стопанисване на имоти, отдадени под наем	33	18
- възнаграждение обслужващо дружество	117	101
- одиторско възнаграждение	9	9
- наем офис	21	18
- такси КФН, БФБ, ЦД	4	4
- местни данъци и такси	102	88
- изготвяне на пазарни оценки	3	2
- амортизации	17	16
- застраховки	4	4
- комуникации и интернет		3
- консултантски услуги		17
- членски внос		1
- други		1
- отписани вземания		5
- обезценка на активи		257
2. Финансови разходи		
- разходи за лихви по кредити	10	17
- банкови такси	3	2
3. Извънредни разходи		1
<u>ОБЩО РАЗХОДИ</u>	369	779
ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ /печалба/	71	861

Реализираните приходи за 2012 г. превишават 3,73 пъти прогнозираните такива за 2012 г. Разликата се дължи на приходите от преоценка 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“ АДСИЦ. Реализираните



финансови приходи са с 30,77% по-ниски от заложените, което е в резултат на значително по-ниските лихви по депозитите, от очакваните от Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Реализираните разходи за 2012 г. превишават с 52,63% прогнозираните такива. Основната причина за натрупаното разминаване е отрицателната обезценка на активите в размер на 257 хил. лева. В прогнозата за 2012 г. не са включени разходи за ел. Енергия и топлоенергия, която в голямата си част отразява префактуриране на сметките на наемателите на Дружеството, съответно присъстват и в приходната част в отчета за 2012 г. Друга съществена разлика е в прогнозираните разходи за заплати и осигуровки. Разликата се дължи на непосочване в прогнозния ОПР за 2012 г. на дължимите тантиемите и осигуровки към тях, които за 2012 г. са в размер на 59 хил лева, допълнителни разходи за осигуровки за периода 2007 г. – 2010 г. и увеличеното месечно възнаграждение на Съвета на директорите, съгласно Решение на ОСА от 4 май 2012 г. За 2012 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в следствие на оптимизации е реализирало с 13,67% по-ниски разходи за Обслужващото Дружество; 14,28% по-ниски разходи за офис; 13,76% по-ниски разходи за Данък недвижими имоти и Такса Смет. Разходите за лихви включват в себе си разходите за лихви по банковия кредит на Дружеството и разходи за лихви по осигуровки. Последните не са предвидени от СД при изготвянето на прогнозния ОПР за 2012 г.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ реализира печалба в размер на 861 хил. лева, спрямо прогнозирана от 71 хил. лева. Както беше пояснено в Доклада и Пояснителните бележки 832 хил. лева от нея е в резултат на нетната положителна преоценка на имотите на Дружеството за 2012 г. Натрупаната към 31.12.2012 г. загуба от 4884 хил. лева е причината поради която Дружеството не може да разпредели дивидент от печалбата за 2012 г., във връзка с чл.10 от ЗДСИЦ и чл.247а от ТЗ.

Прогнозните финансови данни за 2013 г., са представяни в таблицата по-долу. Те са базирани на очаквани приходи от наеми, без да се отразяват допускания продажба на активи, както и формиране на отрицателни и положителни преоценки на имотите на Дружеството .

Прогнозен ОПР на "Актив Пропъртис" АДСИЦ за 2013г.

ПРИХОДИ	Хил.лв.
1. Приходи от наеми	315
2. Финансови приходи	
- лихви по депозитни сметки	51
ОБЩО ПРИХОДИ	366
РАЗХОДИ	Хил.лв.
1. Основна дейност	
- заплати, тантиеми и осигуровки	147
- възнаграждение обслужващо дружество	66
- одиторско възнаграждение	9
- наем и консумативи офис	23
- такси КФН, БФБ, ЦД	4
- местни данъци и такси	88
- изготвяне на пазарни оценки	3



- амортизации	14
- застраховки	4
2. Финансови разходи	
- разходи за лихви по кредити	4
- банкови такси	2
ОБЩО РАЗХОДИ	364
ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	
- Печалба	2

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

Съотношението Дълг*/Собствен капитал на Дружеството през 2012 г. е в размер на 0,38%. Тази стойност е далеч от обичайните съотношения за дружества инвестиращи в недвижими имоти, което от своя страна осигури комфорта, без затруднение Дружеството да развива своята дейност през 2012 г. При запазване на настоящата капиталова структура, Дружеството няма да изпита затруднения при обслужване на задълженията си и през 2013г.

*(Дълг= Заемни средства)

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 Дружеството да посреща текущите си задължения. Всички показатели за ликвидност през 2012 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 Дружеството през 2013 г., независимо от затрудненото финансиране към настоящия момент.

Коефициенти	31.12.2012	31.12.2011
Обща ликвидност	39,50	7,81
Бърза ликвидност	39,50	7,81
Абсолютна ликвидност	6,71	7,02

• **Вътрешни източници на ликвидност**

Към 31.12.2012 г. Дружеството разполага със значителни вътрешни източници на ликвидност. Промяната на абсолютната стойност на Текущите активи е свързана с промяната на счетоводната политика на Дружеството (виж т.8.3)

Източници на ликвидност	31.12.2012	31.12.2011	изменение в %
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Имоти за продажба	8 321	-	
Вземания от свързани предприятия	-	5	-100,00%



Вземания от клиенти и доставчици	18	21	-14,29%
Съдебни и присъдени вземания	121	63	92,06%
Данъци за възстановяване	3	102	-97,06%
Други	30	31	-3,23%
Парични средства в брой	2	1	100,00%
Парични средства в безсрочни депозити	1 736	1 971	-11,92%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	10 231	2 194	366,32%

ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.12.2012	31.12.2011	изменение в %
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	90	120	-25,00%
Задължения към свързани предприятия	-	-	
Задължения към доставчици и клиенти	11	36	-69,44%
Данъчни задължения	6	11	-45,45%
Задължения към персонала и осигурителни организации	47	54	-12,96%
Други задължения	105	60	75,00%
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	259	281	-7,83%

/Данните са в хил. лева/

- Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и Банковия кредит от ОББ АД, които са подробно разгледани в 3.4 **Капиталови ресурси**.

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

През 2012 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

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

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

На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит ("ЗНФО") Общото Събрание на акционерите избра на 10 май 2011 г. Одитен комитет в състав от трима членове и с мандат 24.12.2011 г. – 24.12.2014 г. За членове на одитния комитет на Дружеството бяха избрани членовете на Съвета на директорите: Димитър Георгиев Русев, Дилян Пейчев Панев, Стоян Стефанов Лилков. За Председател на Одитния комитет се избра независимият член на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ – Стоян Стефанов Лилков. Към 31.12.2012 г. няма настъпила промяна в състава на Одитния комитет.



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

На Общо събрание на акционерите, което се проведе на 4 май 2012 г., се преизбра Съветът на директорите на Дружеството в състав: Димитър Георгиев Русев – Председател на СД, Стоян Стефанов Лилев и Дилян Пейчев Панев – изпълнителен директор. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Дилян Пейчев Панев. Мандатът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е до 15.05.2017 г.

3.21 Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис” АДСИЦ

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

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

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

професионална квалификация и заемани длъжности:

Изпълнителен директор на ЛК „Лидер” АД, гр.Пловдив (19.07.1994г.-01.03.2000г.); Председател на съвета на директорите на Асоциацията на Българските Застрахователни и Риск мениджъри (БРИМА) (от 20.03.2006г.-до момента); Член на съвета на директорите на телевизия „Европа” АД (от 09.11.2004г.-01.08.2007г.); Председател на съвета на директорите на „ПТ-Холдинг” АД, гр.Пловдив (от 01.03.2000г.-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 януари 2005 г. 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.

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, „Периферна Техника 2000“ АД, „ПТ Холдинг“ ЕАД. Участва в управителните органи на следните дружества: „ДГР“ ЕООД – управител; „ПТ Холдинг“ ЕАД – Председател на съвета на директорите; „Периферна Техника 2000“ АД – Изпълнителен директор и член на съвета на директорите; „Арт плюс“ АД – Председател на съвета на директорите; „ЗОРА МД“ АД – член на съвета на директорите; „Интерзона“ ЕООД – управител; „Холи тур ПТ“ ЕООД – управител; „Стралджа БГ“ ЕООД – управител; Фондация „Златен Век“ – член на управителния съвет; „СНЦ Философско дружество Тримонциум“ – председател на управителния съвет; „Н.А.Б.Д.У.О Димитър П. Кудоглу“ – председател на управителния съвет.

Стоян Стефанов Лилов – Заместник - председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, притежава пряко 100 на сто от дяловете на „Атол Вижън България“ ЕООД. Стоян Лилов е управител на „Атол Вижън България“ ЕООД.

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

Получените трудови възнаграждения от членовете на Съвета на директорите за 2012 г. са както следва:



- В периода януари – май 2012 г. на база решение на ОСА на Дружеството от 06.06.2008 г., както следва: месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 2 (две) месечни минимални работни заплати за страната; на изпълнителния директор на 3 (три) месечни минимални работни заплати за страната; годишното възнаграждение (тантиема) за Съвета на директорите в размер на 0,25% от нетната балансова стойност на активите на Дружеството, към края на съответната финансова година. Конкретното разпределение на годишното възнаграждение (тантиема) между членовете на СД, се решава на заседание на Съвета на директорите. Председателят на Одитният Комитет на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ получава 1 (една) месечна минимална работна заплата, съгласно Решение на ОСА на Дружеството от 10.05.2011 г.
- В периода май-декември 2012 г. на база решение на ОСА на Дружеството от 04.05.2012 г., както следва: 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 нетната балансова стойност на активите 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.

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева	Дивиденди от "Актив Пропъртис" АДСИЦ за 2011г.
Дилян Пейчев Панев	18 756 лв	1 964,97 лв
Димитър Георгиев Русев	17 551 лв	2 278,00 лв
Стоян Стефанов Лиров	11 941 лв	281,43 лв

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2012 г. е получил допълнително възнаграждение под формата на тантиеми в брутен размер от 58 808 лева.

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура.

Дружеството няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации.

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

Член на Съвета на Директорите	брой акции към 31.12.2012г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	547 266	2,77%
Дилян Пейчев Панев	413 615	2,09%
Стоян Стефанов Лиров	59 248	0,30%



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 31.12.2011 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

Въз основа на Искова Молба от 11.03.2011г. на Община Свиленград против „Грийн Холдинг“ АД и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, на основание чл.135, ал. 1 от ЗЗД е образувано Гражданско дело №286/2011 при Окръжен съд – гр. Хасково. Делото е с предмет обявяване на Договор за продажба по нотариален акт №184, т. IV, рег. № 4982, дело №763/2007г. по описа на нотариус Митко Митев, с рег. №420 на Нот. Камара, с район на действие – Районен съд Свиленград за недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, утвърден със Заповед №602/22.11.1993 г., изм. Със Заповед №2208/28.11.2006г., целия с площ 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници и съседи: от две страни улици, УПИ XXIII, УПИ XXIII, УПИ XXV и УПИ XVI, за недействителен спрямо Община Свиленград.

С Решение №105/12.10.2011г. Хасковски Окръжен Съд ОБЯВЯВА за недействителен по отношение на Община Свиленград сключения с НА №184, т. IV, д. №763/2007г. между „Грийн Холдинг“ АД със седалище и адрес на управление гр. Свиленград, ул. „Асен Илиев“ №1 и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ №37, ет.2 договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, утвърден със Заповед №602/22.11.1993 г., изм. Със Заповед №2208/28.11.2006г., целия с площ 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници и съседи: от две страни улици, УПИ XXIII, УПИ XXIII, УПИ XXV и УПИ XVI. ОСЪЖДА „Грийн Холдинг“ АД и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ всеки един от тях да заплати поотделно на община Свиленград направените по делото разноски в размер на 12392,31 лв.



С Решение №153 от 03.04.2012г. Пловдивският Апелативен Съд потвърждава Решение 105/12.10.2011г. на Хасковски Окръжен Съд. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е осъдено да заплати и направените разноси в размер на 2 хил.лв.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ в момента обжалва Решението на Пловдивския апелативен съд пред Върховния Касационен Съд. Съветът на директорите очаква Решение в полза на Дружеството.

3.27 Важни събития, възникнали след 31.12.2012 г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет

Няма важни събития, възникнали след 31.12.2012 г. и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

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

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

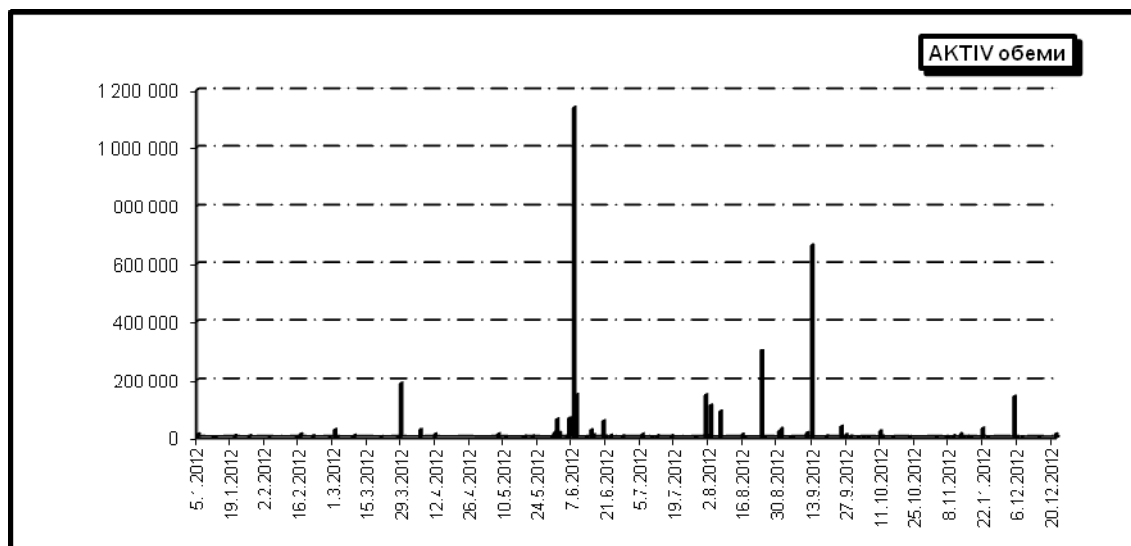
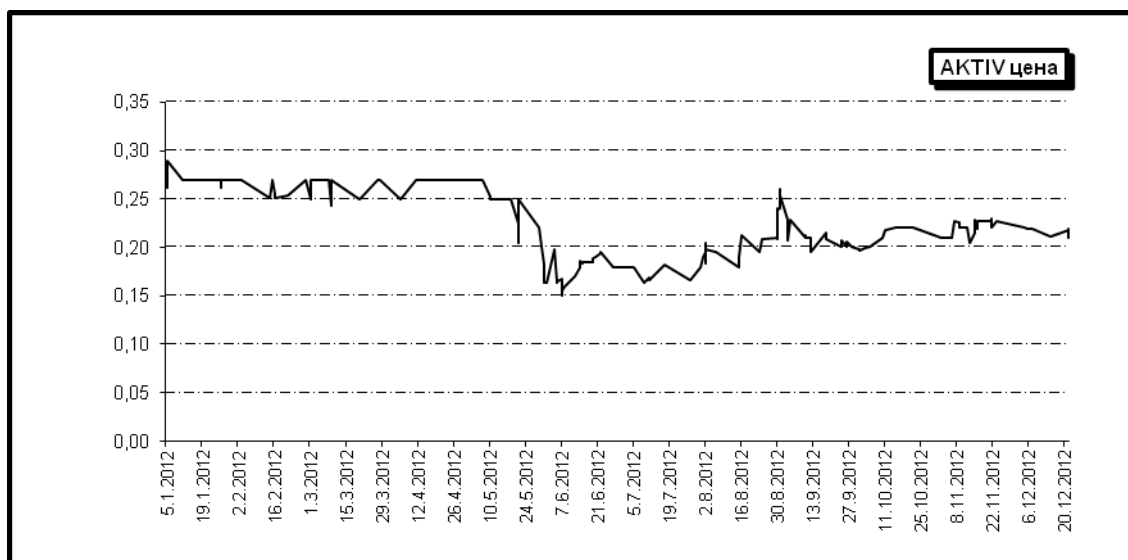


4. Промени в цената на акциите

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 31.12.2012 г. възлиза на 4 142 900 лева. „Актив Пропъртис” АДСИЦ е част от официалните борсови индекси на Българска Фондова Борса – BG REIT и BG 40.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г.:

- Най-висока цена – BGN 0,27 (11.01.2012 г.)
- Най-ниска цена – 0,15 (07.06.2012 г.)
- Средна цена – BGN 0,187
- Последна цена – BGN 0,21 (21.12.2012 г.)
- Оборот – BGN 670 300
- Количество изтъргувани акции – 3 572 497 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 31.12.2012 г. капиталът на „Актив Пропъртис” АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 (един) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2012 г., е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	147	5375876	27,25%
2	юридически лица	47	14352223	72,75%
	Общо:	194	19728099	100,00%

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



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

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

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

Лицата, които към 31 декември 2012 г. притежават над 5 на сто от капитала на "Актив Пропъртис" АДСИЦ са следните:

№	Име	данни	брой акции	% на участието	начин на притежаване
1	"ПТ Холдинг" АД	гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" №37, БУЛСТАТ 0825319654	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

/Забележка: Данните са съгласно книга на акционерите от 31.12.2012 г./

6.4 Данни за акционерите със специални контролни права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Правомощия на Съвета на директорите

Из Устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ :

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

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

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
 2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
 3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
 4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
-



5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. (нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.) определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
12. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

1. Шоурум с РЗП от 389 кв.м., намиращ се в Бизнес център АКТИВ, бул. „Цариградско шосе“ №101, София;

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

3. Подземен гараж, намиращ се в Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи (ГРАНД), гр. Пловдив, централна част, ул. „Капитан Райчо“, с обща полезна площ 3 794,24 кв. м. и състоящ се от 109 броя паркоместа;

4. Част от Общезитие „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 разгърнатата 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.

6. 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2012г. възлиза на 25,52%.

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 2012 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършило продажба или покупка на нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството.

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

През 2012 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на обща стойност 422 хил. лева. Тази стойност обхваща в себе си следните дейности:



- Извършени строежи – 413 хил. лева;
- Ремонти – 9 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 31.12.2012 г. възлиза на 3,29 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

8. Допълнителна информация

8.1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

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

8.2 Рискове, на които е 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 Промяна в счетоводната политика

Съветът на директорите счита, че са налични предпоставки за промяна на счетоводната политика по повод на отчитане на активите на Дружеството в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив и землището на с. Крумово (летище Пловдив). Считано от 01.01.2012г. активите се прекласифицират и отчитат, като „активи държани за продажба“.

Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив (Проект №5 в Доклада за управлението)

В резултат на направените инвестиции от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, дружеството притежава 12 имота – дворни места и поземлени имота в Парк „отдых и Култура“, с обща площ от 79007 (седемдесет и девет хиляди и седем) квадратни метра. Дружеството е придобивало в периода 2005г.-2007г. имотите с цел формиране на окрупнена територия, за развитието на ниско жилищно строителство за комплекс от „затворен тип“. Дружеството е оценяло като перспективно развитието на проект от „затворен тип“, с оглед на съществуващото в периода търсене на такъв продукт. Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк Отдых и култура – Север”, който все още не е влязъл в сила, поради съдебно обжалване, притежаваните 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%. Към 31.12.2011 г. 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 (петдесет и три хиляди двеста шестдесет и четири) кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 (двадесет хиляди шестстотин двадесет и три) кв.м.

Към настоящият момент Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита следните обстоятелства във връзка с направените инвестиции в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив:

- Отчитайки ниското търсене на жилища и то предимно в ниския ценови сегмент в гр. Пловдив от една страна и от друга засиленото търсене на парцели за индивидуално строителство, Съвета на Директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ разглежда продажбата на актива, в настоящия му вид като много вероятна;
- Финансирането на проекти за развитие на жилищно строителство е изключително затруднено. Проучванията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ показва, че Банките в България, продължават да избягват за кредитиране секторът на недвижимите имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовия пазар, практически не работи в момента. От трета страна Дружеството не разполага със собствени средства, с които да финансира цялостно или частно, развитието на имотите в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив. Отчитайки горецитираните факти, към момента Дружеството не може да подsigури средствата необходими за развитието на предвиждания през 2006г. жилищен проект;
- Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ счита, че активите (направените инвестиции в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив), са в състояние на незабавна продажба. Върху имотите в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив липсват тежести, включително ипотечи; не са предмет на съдебни спорове; липсва съсобственост;

**Имоти в землището на с. Крумово (летище Пловдив) - (Проект №4 в Доклада за управлението)**

В резултат на направените инвестиции от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, Дружеството притежава 17 (седемнадесет) недвижими имота след обединяване, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ 112 558,50 (сто и дванадесет хиляди петстотин петдесет и осем цяло и пет десети) кв.м. Два от имотите на Дружеството с обща площ от 8 437,50 (осем хиляди четиристотин тридесет и седем и петдесет десети) кв.м. са в режим на съсобственост. За тях Дружеството е стартирало процедура по разделяне по съдебен път. Дружеството е придобивало в периода 2006г. - 2008г. имотите с цел формиране на окрупнена територия, за развитието на Индустриална/Логистична Зона. Дружеството е оценяло като перспективно развитието на проект за Индустриална/Логистична Зона с оглед на местоположението на придобитите имоти - северно от летище „Пловдив“, 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.

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

Към настоящият момент Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита следните обстоятелства във връзка с направените инвестиции в Имоти в землището на с. Крумово (летище Пловдив):

- Отчитайки спецификата на търсене индустриални и логистични бази в България, Съвета на Директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ разглежда продажбата на актива, в настоящия му вид като много вероятна;
- Финансирането на проекти за развитие на индустриални и логистични бази е изключително затруднено. Проучванията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ показва, че Банките в България, продължават да избягват за кредитиране секторът на недвижимите имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовия пазар, практически не работи в момента. От трета страна Дружеството не разполага със собствени средства, с които да финансира цялостно или частно, развитието на имотите землището на с. Крумово (летище Пловдив);

Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ счита, че активите (направените инвестиции землището на с. Крумово (летище Пловдив), са в състояние на незабавна продажба. Върху имотите в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив липсват тежести, включително ипотеки; не са предмет на съдебни спорове

8.4 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 2012 г.



8.5 Наличие на клонове

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през 2012 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.

28.02.2013 г.
гр. София

изготвил:

/Дилян Панев/