

## КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО

### ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ПРЕЗ 2016 Г.

със съдържание съгласно чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК, чл. 32 от Наредба № 2 на КФН, чл. 39 от ЗСч и чл. 247 от ТЗ

Дата: 31.03.2017 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено .....	6
1.1. Обща информация за Групата .....	6
1.2. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2016 г.....	13
1.3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите .....	15
1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.....	17
1.5. Вероятно бъдещо развитие на предприятието.....	17
1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.....	18
1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.....	18
1.8. Наличието на клонове на предприятието .....	19
1.9. Използвани от предприятието финансови инструменти .....	19
2. Информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.....	21
2.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.....	21
2.2. 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 .....	22
2.3. Информация за сключени съществени сделки .....	23
2.4. 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....	25
2.5. 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 .....	26
2.6. 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 .....	26

- 2.7. 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 ..... 26
- 2.8. 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..... 27
- 2.9. 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..... 32
- 2.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период ..... 32
- 2.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати..... 32
- 2.12. 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 ..... 33
- 2.13. 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..... 35
- 2.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група ..... 35
- 2.15. 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 35
- 2.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година..... 36
- 2.17. 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:..... 36
- 2.18. 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 ..... 37
- 2.19. Информация за известните на Групата 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..... 38
- 2.20. 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.....	38
2.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	38
3. Промени в цената на акциите на Групата .....	39
4. Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по чл. 41, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.....	40
5. Декларация за корпоративно управление съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа.....	41
6. Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.....	42
6.1. Структура на капитала на Групата, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас .....	42
6.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Групата или друг акционер .....	42
6.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Групата, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2016 г.) .....	42
6.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.....	43
6.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Групата са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.....	43
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 Групата финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.....	43
6.7. Споразумения между акционерите, които са известни на Групата и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас .....	44
6.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Групата и относно извършването на изменения и допълнения в устава.....	44
6.9. Правомощията на управителните органи на Групата, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Групата .....	44
6.10. Съществени договори на Групата, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Групата; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Групата е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.....	46
6.11. Споразумения между Групата и управителните му органи 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.....	46
7. Информация по чл. 247, алинея 2 от Търговския закон.....	47

7.1. Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите. ....	47
7.2. Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Групата. ....	47
7.3. Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Групата	47
7.4. Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети. ....	47
7.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината .....	48
7.6. Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Групата, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Групата.....	48

1. **Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата, както и финансовото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправена**

#### 1.1. **Обща информация за Групата**

##### **Правна рамка**

**Групата включва Актив Пропъртис АДСИЦ (дружество – майка) и Актив Сървисиз ЕООД (дъщерно дружество). Двете дружества са регистрирани по реда на Българското законодателство, както следва:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Портфейл на Групата**

Към 31.12.2016 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 22 932 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Групата имоти към 31.12.2016 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Групата:

### 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 “сй вю”.

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

**Действия към момента:** Предприети действия за промяна предназначението на всички притежавани от Дружеството територии и изработване на проект за ПУП. Етап: Дружеството е изготвило проект за ПУП със следните показатели: плътност на застрояване 30%, Кинт 1,0, кота корниз 10 метра, озеленяване 60%. Към настоящия момент има одобрен ПУП за промяна предназначението на земеделска земя с цел изграждане на сгради 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“ АДСИЦе разработил мащабен проект за Комплекс от Многофункционални сгради в гр. София с обща разгърната застроена площ от 92 097 м2. Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота ( УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско Шосе, местност НПЗ „Изток-Кърво”, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизградения хотел NOVOTEL. Проектът е одобрен на фаза Технически проект от Направление Архитектура и Градоустройство към Столична община и е дело на Архитектурно бюро „А и А Архитекти” ООД, а 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 м<sup>2</sup>. В ниското тяло (В и С) са проектирани общо 4 офисни етажа на над партерните нива (от етаж 3 до етаж 6 вкл.) с обща площ 8 000 м<sup>2</sup>. До етаж 6 включително, ниското тяло (В и С) е свързано с високото тяло А, като е създадена възможност за обединяване на офисните модули от различните тела. Площта на отделните офисни модули е от 36 до 3 500 кв.м на един етаж.

#### **Технически показатели:**

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

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

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

РЗП надземно: 57 676 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м<sup>2</sup>

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

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

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

#### **Технически Показатели:**

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

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

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

РЗП надземно: 2 884 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м<sup>2</sup>

### Проект №7



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

**Предназначение:** отдаване под наем и/или препродажба.

### Проект №8



**Описание:** Проект „Панорама Житница“, находящ се в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв.2, по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: град София, общ. Столична, р-н „Красно село“, ул. „Житница“ № 21.. Предвижда се изграждането на 116 апартамента с големина от 27 до 120 кв.м. Сградата ще разполага с 4 магазина, 4

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

**Предназначение:** Продажба на самостоятелни обекти.

## 1.2. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2016 г.

### Обобщени финансови данни

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата за 2016 г.

	31.12.2016	31.12.2015	Изменение в %
<b>АКТИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Имоти, машини и съоръжения	35	12 455	-99,72%
Инвестиционни имоти	15 882	3 507	352,87%
Активи в процес на изграждане	7 050	5 667	24,40%
Други активи	5	5	0,00%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>22 972</b>	<b>21 634</b>	<b>6,18%</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Материали	30	30	0,00%
Търговски и други вземания	535	828	-35,39%
Парични средства	221	579	-61,83%
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>786</b>	<b>1 437</b>	<b>-45,30%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>23 758</b>	<b>23 071</b>	<b>2,98%</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	19 728	19 727	0,01%
Преоценъчни резерви	528	388	36,08%
Премийни и общи резерви	473	472	0,21%
Натрупана печалба(загуба)	2 172	2 444	-11,13%
Текуща печалба(загуба)	- 274	- 272	0,74%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>22 627</b>	<b>22 759</b>	<b>-0,58%</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит	650		
Дългосрочни задължения по получени гаранции	152	204	-25,49%

Нетекущи задължения по финансов лизинг		14	-100,00%
Задължения по отсрочени данъци	2	2	0,00%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>804</b>	<b>220</b>	<b>265,45%</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит и финансов лизинг	141	13	984,62%
Търговски и други задължения	186	79	135,44%
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>327</b>	<b>92</b>	<b>255,43%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>23 758</b>	<b>23 071</b>	<b>2,98%</b>

/Данните са в хил. лева/

### Обобщени финансови данни

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на консолидирания отчет на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ за 2016 г.

	2016	2015	Изменение в %
<b>Приходи</b>			
Приходи от продажби	286	227	25,99%
Други доходи	176	52	238,46%
Финансови приходи	1	4	-75,00%
<b>Общо приходи</b>	<b>463</b>	<b>283</b>	<b>63,60%</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за материали	13	14	-7,14%
Разходи за външни услуги	183	164	11,59%
Разходи за амортизации	13	14	-7,14%
Разходи за персонала	179	174	2,87%
Разходи от обезценка на активи	348	186	87,10%
Финансови разходи	1	2	-50,00%
<b>Общо разходи</b>	<b>737</b>	<b>554</b>	<b>33,03%</b>
Отсрочени данъци		1	-100,00%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 274</b>	<b>- 272</b>	<b>0,74%</b>

/Данните са в хил. лева/



<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Изменение в %</b>
Основен капитал	19 728	19 727	0,01%
Преоценъчни резерви	528	388	36,08%
Премийни и общи резерви	473	472	0,21%
Натрупана печалба(загуба)	2 172	2 444	-11,13%
Текуща печалба(загуба)	- 274	- 272	0,74%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>22 627</b>	<b>22 759</b>	<b>-0,58%</b>

/Данните са в хил. лева/

### 1.3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

<b>Структура на активите</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>% дял</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>% дял</b>
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>22 972</b>	<b>96,69%</b>	<b>21 634</b>	<b>93,77%</b>
Недвижими имоти	15 882	66,85%	15 916	68,99%
Активи в процес на изграждане	7 050	29,67%	5 667	24,56%
Стопански инвентар	1	0,00%	1	0,00%
Нематериални активи	4	0,02%	4	0,02%
Транспортни средства	35	0,15%	46	0,20%
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>786</b>	<b>3,31%</b>	<b>1 437</b>	<b>6,23%</b>
Търговски и други вземания	535	2,25%	828	3,59%
Парични средства	221	0,93%	579	2,51%
Материали	30	0,13%	30	0,13%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>23 758</b>	<b>100%</b>	<b>23 071</b>	<b>100%</b>

През 2016 г. не са настъпили съществени промени в структурата на активите на Групата. Намалението на наличните парични средства е в резултат на финансиране проектните и строителни дейности във връзка с реконструкцията и модернизацията на работническо общежитие на ул. Житница 21, гр. София. Недвижимите имоти на Групата представляват 66,85% от активите, а активите в процес на изграждане нарастват до 29,67% от активите, което е в пряк резултат от стартиралото строителство на горесцитирания проект.

#### Капиталови ресурси

- **Собствен капитал**

Към 31.12.2016 г. собственият капитал на Групата възлиза на 22 627 хил. лева. Намалението на собственият капитал с 0,58% и е в следствие на реализираната загуба от 274 хил. лева. 64,59% от натрупаната загуба е в следствие на нетната отрицателна преоценка на недвижимите имоти на Групата към 31.12.2016 г., която е в размер на 177 хил. лева.

- **Привлечен капитал**

През 2016 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е ползвал следния привлечен капитал:

#### **1. Овърдрафт (погасен)**

- Банка кредитор: „Инвестбанк“ АД;
- Размер: 500 000 (петстотин хиляди) лева;
- Лихва – 3%;
- Начална дата: 18 юни 2015 г.;
- Краен срок за изплащане: 25 юни 2016 г.;
- Обезпечение: блокирани средства по депозит на Групата в размер на 556 000 лева. Обезпечението по овърдрафта е освободено.

#### **2. 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 на одобрения кредит: 4 800 хил.лв. (четири милиона и осемстотин хиляди лева);
- Усвоена главница: 650 хил.лв. (шестстотин и петдесет хиляди лева)
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Краен срок за издължаване: 31.12.2018 г.

#### **3. 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%;
- Краен срок за издължаване: 09.09.2017 г.

#### **4. Финансов лизинг за финансиране покупка на лек автомобил.**

- Лизингодател: „УниКредит Лизинг“ АД
- Нетен кредит – EUR 32 386.98
- Срок – 5 години
- Лихва – 6.99% фиксирана
- Падеж - октомври 2017 г.



## Ликвидност

Коефициенти	31.12.2016	31.12.2015
Обща ликвидност	2,40	15,62
Бърза ликвидност	2,40	15,62
Абсолютна ликвидност	0,68	6,29

Финансова информация и показатели	31.12.2016	31.12.2015
Брой акции	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	10,32	10,38
Пазарна стойност на акция	3,034	2,055
Разпределен дивидент на акция за предходен период		
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,12	- 0,12
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 24,27	- 16,56
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,29	0,20
Дълг*/Активи	3,33%	0,06%
Дълг*/ Собствен капитал	3,50%	0,06%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-1,21%	-1,20%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-1,15%	-1,18%

/\*Дълг=привлечени заемни средства/

През 2016 г. Групата отчита влошени показатели на ликвидност в резултат на извършени сделки по придобиване на имот, плащания за извършено СМР по два проекта и процедури по промяна на ПУП. Очакванията на ръководството са, че през 2017 г. и 2018 г. със завършването на инвестиционния проект Панорама Житница, посочените по-горе коефициенти ще бъдат значително подобрени.

### 1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Не са настъпили важни или съществени събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които да изискват корекции, оповестявания или да се очаква да имат значително влияние върху дейността на Групата.

### 1.5. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

През 2017 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ ще развива приоритетно следните свои проекти:

- Изпълнение на договорните си задължения със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008 г. по строителството на сградата на бившата сграда на Факултета по

Журналистика (незавършен строеж и подземен паркинг) в УПИ I кв.6 "Б", м. НПЗ м. „Къро“, район „Младост“, с оглед на придобиване на отстъпено право на строеж в УПИ II, 571 в квартал № 6 "Б" и квартал № 7 "А" по плана на гр. София, местност „Къро“, целият с площ от 8 468 квадратни метра, собственост на СУ „Св. Климент Охридски“. За изпълнение на ангажиментите си във връзка с този договор, Групата е привлякла като съинвеститор „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД, участващо с дял 2/3 от инвестицията, респективно със същия дял от бъдещи постъпления при отстъпване на правото на строеж от страна на СУ „Св. Климент Охридски“.

- Получаване на строително разрешение за изграждане на инфраструктурни връзки към ПУП - ПРЗ за обединяване на УПИ 011289, УПИ 011290, 011223, 011224, УПИ 011219, 011220, УПИ 011214, УПИ 011122 и УПИ 011254, находящи се в землището на с. Крумово, община Родопи в УПИ 011327 и УПИ 011327 с големина от 68 955 кв.м. и обслужващ път към него 011326. През 2017 г. Групата предвижда да приключи процедурите по промяна на предназначенията на земеделски земи с № 011106, 011209, 011225 и 011226. Развитието на този проект е с цел запазване статута на преотредените територии, находящи се в землището на с. Крумово, община Родопи. Групата продължава с усилията за продажба на този актив.

- Продължаване на строителните дейности по реконструкция и модернизация на Общежитие от апартаментен тип, находяща се в гр. София, ул. "Житница" № 21 (Панорама Житница). Стартирайки предварителни продажби на апартаменти, Групата предвижда пълна реализация на проекта до края на 2018 г. Това ще повлия положително на приходите от продажби, като резултатът ще бъде отчетен през 2018 г.

#### 1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Неприложимо за извършваната от Групата дейност.

#### 1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2016 г. Актив Пропъртис АДСИЦ изкупи обратно 3700 собствени акции с номинал 1 лев, представляващи 0.168% от капитала на Дружеството, на обща стойност BGN 8658 на БФБ – София АД, при средна цена BGN 2,34 лева за акция. Осъществените сделки са както следват:

	дата	час	брой	цена	обща стойност	пазар
	14.4.2016	10:11	1423	2,34	3 329,82 лв.	БФБ регулиран пазар
	14.4.2016	10:11	1540	2,34	3 603,60 лв.	БФБ регулиран пазар
	14.4.2016	10:11	737	2,34	1 724,58 лв.	БФБ регулиран пазар

През 2016 г. беше извършена продажба на 4153 обратно изкупени собствени акции с номинал 9 лева, 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

Търговията с акции на Дружеството е съгласно решения на Общото събрание на акционерите от 05.06.2015 и 05.05.2016 година.

#### 1.8. Наличието на клонове на предприятието

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е учредявало и регистрирало клонове през 2016 г.

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ запазва в същия размер инвестицията си във вече съществуващото дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ с адрес на управление: Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, тел. 032/604700, факс 032/632513.

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

#### 1.9. Използвани от Групата финансови инструменти

В т. 1.7 е представена информация за придобитите и прехвърлени собствени акции на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, което не може да извършва обратно изкупуване на повече от 3 на сто собствени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Като дружество със специална инвестиционна цел до 10 на сто от капитала са инвестирани в обслужващо дружество, информация за което е представена в т. 2.7.

Инвестирането на останалите свободни парични средства на Дружество със специална инвестиционна цел се подчинява на режима и ограниченията, посочени в чл. 23 от ЗДСИЦ.

Повече информация, относно другите видове финансови инструменти с които Групата разполага се намира в точка 9 „Търговски и други вземания“ на стр. 27 и точка 14 „Търговски и други задължения“ на стр.30 от Консолидирания годишния финансов отчет на Групата.

## 2. Информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.

### 2.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Реализираните приходи от дейността за 2016 г. са в размер на 463 хил. лева. 61,77% от годишните приходи са в резултат на отдадените под наем и управление имоти на Групата. Това са описаните в т. 2 от Доклада Проекти с № 1, 2, 6 и 7. Повишените приходи от наеми е в резултат на напълно отдадените под наем обекти с такова предназначение.

Приходи от дейността:

Приходи	ХИЛ.ЛВ.			
	2016	Относителен дял	2015	Относителен дял
Приходи от продажби	286	61,77%	227	80,21%
Други доходи	176	38,01%	52	18,37%
Финансови приходи	1	0,22%	4	1,41%
<b>Общо приходи</b>	<b>463</b>	<b>100,00%</b>	<b>283</b>	<b>100,00%</b>

Направените разходи за 2016 г. възлизат на 737 хил. лева. 47,22% от тях са в следствие на отрицателна преоценка на част от имотите и вземанията на Групата в размер на 348 хил. лева. Размерът на разходите за възнаграждения и осигуровки остават непроменени спрямо 2015 г.

Разходи от дейността:

Разходи	ХИЛ.ЛВ.			
	2016	Относителен дял	2015	Относителен дял
Разходи за материали	13	1,76%	14	2,53%
Разходи за външни услуги	183	24,83%	164	29,60%
Разходи за амортизации	13	1,76%	14	2,53%
Разходи за персонала	179	24,29%	174	31,41%
Разходи от обезценка на активи	348	47,22%	186	33,57%
Финансови разходи	1	0,14%	2	0,36%
<b>Общо разходи</b>	<b>737</b>	<b>100,00%</b>	<b>554</b>	<b>100,00%</b>

Разходите по управление и обслужване на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2016 г. възлизат на 1,08% от стойността на активите по баланса. Съгласно разпоредбите на чл. 60 от Устава на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, 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.

	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Възнаграждение на обслужващото дружество	82	62
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	135	136
Наем офис	18	18
Консумативи офис	5	4
Възнаграждение одитор	8	8
Възнаграждение оценители	3	3
Такси КФН, ЦД, БФБ	4	4
Банка-депозитар	2	1
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>257</b>	<b>236</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>23 758</b>	<b>23 071</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>1,08%</b>	<b>1,02%</b>

За 2016 г. Групата реализира загуба в размер на 274 хил. лева. Характерът на разходите водещ до това е посочен в т. Разходи за дейността. Съгласно методиката, описана в чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл. 247а от ТЗ, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не формира към 31.12.2016 г. печалба подлежаща на разпределяне под формата на дивидент.

Резултат от дейността:

Финансов резултат	2016	2015	Изменение в %
Приходи	463	283	63,60%
Разходи	737	554	33,03%
Отсрочени данъци		1	-100,00%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 274</b>	<b>- 272</b>	<b>0,74%</b>

хил.лв.

2.2. 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

Продавачи/контрагенти на Групата, които формират над 10 на сто от разходите за дейността, са:

„Актив Сървисиз“ ЕООД, обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, формира 11,17 на сто от разходите за дейността. „Актив Сървисиз“ ЕООД е еднолично дъщерно дружество на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ.

Купувачи/контрагенти на Групата, които формират над 10 на сто от приходите от продажби:

- „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД формира 60,48 на сто от общите приходи от продажби. „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД е наемател на Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 кв.м. прилежаща земя (Проект № 2). Срокът на наемният договор е до края на 2017 г. „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД не е свързано дружество с „Актив Пропъртис“ АД СИЦ. Наемателят не е свързано лице на Актив Пропъртис АД СИЦ.
- „Ремотех-М“ ЕООД формира 32,17 на сто от общите приходи от продажби. „Ремотех-М“ ЕООД е наемател на Магазин №3 и паркомясто в БЦ АКТИВ, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №101 (Проект №1). Срокът на наемният договор е до август 2020 г. „Ремотех-М“ ЕООД не е свързано дружество с „Актив Пропъртис“ АД СИЦ. Наемателят не е свързано лице на Актив Пропъртис АД СИЦ.

Относно информация за приходите, разпределени по отделни категории дейности, виж т. 2.2. Приходите, реализирани от Групата са изцяло от дейности, осъществени на вътрешния пазар, с оглед на разпоредбите на ЗДСИЦ.

### 2.3. Информация за сключени съществени сделки

#### Януари - Декември

През 2016 г. Групата продължи строителството на сградата на СУ „Св. Климент Охридски“ (незавършен строеж и подземен паркинг) в УПИ I кв.6 ”Б”, м. НПЗ м. „Къро”, район „Младост”, гр. София – част от договора на Групата със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008 г. С оглед на изпълнението на ангажиментите по договора със СУ „Св. Климент Охридски”, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и СУ „Св. Климент Охридски“ постигнаха споразумение за удължаване срока на строителството до май 2018 г.

#### Януари

На 11.01.2016г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ придоби правото на собственост върху следния недвижим имот: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв.2 по плана на град София, местност „Славия”, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м. , с административен адрес: град София, общ.

Столична, р-н „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. С реализираната сделка „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е едноличен собственик на УПИ Х ведно с намиращата се в него ЕДИНАДЕСЕТ ЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ - с РЗП от общо 8008 кв.м. /осем хиляди и осем/.

#### **Август**

На 23.08.2016г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ подписа договор за строителство с главен изпълнител „Димел“ ООД за обект: Преустройство, реконструкция и модернизация на работническо общежитие в общежитие апартаментен тип, находящо се в УПИ Х, кв.2 по плана на град София, местност „Славия“, по плана на гр. София административен адрес ул. „Житница“ № 21. Договорът е със срок на завършване на строителните дейности 30.04.2018 г.

#### **Октомври**

На 07.10.2016 г. между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „Юробанк България“ АД бе сключен договор за кредит 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. Договорът е със срок на погасяване 31.12.2018 г. и с договорена лихва тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%. На същата дата бе сключен и договор за предоставяне на кредитна линия в размер на 200 000 (двеста хиляди) лева за финансиране стойността на дължимия ДДС, във връзка с извършени разходи за реконструкция на гореописаната сграда. Договорът е със срок на погасяване 09.09.2017 г. и с договорена лихва тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%.

Предоставеното финансиране в общ размер от 5 000 000 (пет милиона) лева от една от най-големите кредитни институции в страната ще даде възможност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да реализира инвестиционните си намерения, свързани с проект „Житница“ и да осигури осъществяването на разработения идеен проект за реконструкция и модернизация на гореописаната сграда от апартаментен тип.

#### **Декември**

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.

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

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

Повече информация за характера и размера на сделките със свързани лица се намира в т.22 „Сделки със свързани лица“ на стр.32 от Консолидирания годишен финансов отчет на Групата.

През 2016 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

**Сделки с дъщерно дружество:**

- Покупка на услуги: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, като за целта, срещу уговорено възнаграждение, обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2016 г. възлиза на 82 хил. лв. без включен ДДС.

#### **Сделки от друга свързаност:**

- През 2016г. 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 строителна група“ ЕООД, като последния се явява пряко свързан с акционера „Сиенит“ ООД, следователно косвено свързан с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Стойността на извършените строително-монтажните работи 2016г. възлиза на 170 хил. лв.

През 2016г. 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 Групата е страна.

#### **2.5. 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 2016 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Групата и реализираните от него приходи и извършени разходи.

#### **2.6. 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 2016 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Групата. Групата няма условни ангажименти.

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

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на „Актив Сървисиз“ ЕООД. „Актив Сървисиз“ ЕООД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, ет. 2, с капитал от 100 000 лева, разпределен в 1 000 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти,

извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, не забранена със закон.

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

Относно информация за инвестициите на Групата в недвижими имоти, виж. **т. 1.1 в частта „Портфейл на Групата“**.

През 2016 г. Групата финансира своите проекти със собствени средства реализирани от търговска дейност и със заемни средства от ТБ „Инвестбанк“ АД и „Юробанк България“ АД.

## **2.8. 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 „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има сключени договори за заем, по силата на които то да е заемополучател, както следва:

### **1) Овърдрафт**

- Банка кредитор: „Инвестбанк“ АД;
- Размер: 500 000 (петстотин хиляди) лева;
- Лихва – 3%;
- Начална дата: 18 юни 2015 г.;
- Краен срок за изплащане: 25 юни 2016 г.;
- Обезпечение: блокирани средства по депозит на Групата в размер на 556 000 лева. Обезпечението е освободено и заемът е погасен.

### **1) Инвестиционен кредит**

- Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
- Договорен размер: 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Начална дата: 7 октомври 2016 г.
- Краен срок за изплащане: 31 декември 2018 г.
- Обезпечение:

### **Първа по ред Ипотека в полза на „Юробанк България“ АД върху:**

„Имот 1“: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X (десети) – за общежития и паркинг, в кв. 2 от плана на гр. София, местност „Славия“, СО-район „Красно село“, целият

застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21, ЗАЕДНО с обособени обекти в построената в него ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, състояща се от: сутерен, партер, втори етаж за общо ползване, осем жилищни етажа, два броя асансьорни шахти, общо 268 стаи, две зали, здравен кабинет и столова за хранене, която сграда съгласно Разрешение за строеж № 55/06.04.2016г. на Гл. архитект на Столична община е предвидена за преустройство, реконструкция и модернизация в: „Общежитие от апартаментен тип, с подземен гараж, магазин, шоурум“ (наричана по-долу „Жилищната сграда“) със застроена площ от 988,59 кв.м., разгъната застроена площ от 8761,64 кв.м. и обща разгъната застроена площ (с подземните площи) от 10781,71 кв.м., а по етажи/нива: сутерен на кота -3,65 със застроена площ от 1002,75, подземен паркинг на кота -3,50 със застроена площ от 899,94 кв.м., външни покрити площи към сутерена със застроена площ от 117, 38 кв.м., етаж първи (партер) - със застроена площ от 988,59 кв.м., етаж втори - със застроена площ от 1020,88 кв.м., етаж трети - със застроена площ от 822,10 кв.м., етажи от трети до девети, включително - със застроена площ от 826,61 кв.м. всеки, етаж десет - със застроена площ от 563,68 кв.м. (без обектите за обезщетение).

**„Имот 2“:** Самостоятелно обособени обекти в Многофункционална административна сграда, състояща се от двуетажно ниско тяло с магазини и ресторант и осеметажно високо тяло с офиси с РЗП 13008 кв.м., построена в дворно място, находящо се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 101, съставляващо Урегулиран поземлен имот V-317 от кв. 13 по плана на гр. София, местността „БАН-IVкв.“, с площ от 3030 кв.м., при съседни: ул. „Акад. Г.Бончев“ /ул. „36-та“/. бул. „Цариградско шосе“, УПИ VII-418, а именно следните обекти:

МАГАЗИН № 3, разположен в ниското тяло на сградата, на партера, с лице откъм бул. „Цариградско шосе“ и ул. „Акад. Г.Бончев“, със застроена площ от 254,60 кв.м., състоящ се от зала, чайна и тоалетен възел, при съседни: от югоизток – ул. „Акад. Г.Бончев“, от североизток – покрит външен проход към сградата и входно фоайе, от северозапад – покрит външен проход и входно фоайе, от югозапад – локално платно на бул. „Цариградско шосе“, ВЕДНО с 3,145% идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент от 3,145% идеални части от гореописаното дворно място;

ПАРКОМЯСТО № 33, разположено в сутерена, на кота -2,50м., с площ от 18,90 кв.м., при граници: от югоизток – паркомясто № 32, от североизток – проход, от северозапад – паркомясто № 34, от югозапад – паркомясто № 27, ВЕДНО с 0,18% идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент от 0,18% идеални части от гореописаното дворно място; и

ПАРКОМЯСТО № 34, разположено в сутерена, на кота -2,50м., с площ от 37,17 кв.м., при граници: от югоизток – паркомясто № 33, от североизток – проход, от северозапад – битови помещения към ресторанта, заедно с машинно помещение за асансьора, от югозапад – паркомясто № 26, ВЕДНО с 0,353% идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент от 0,353% идеални части от гореописаното дворно място;

**„Имот 3“:** ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 56784.501.492 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед

КД-14-16-604/17.03.2010г. на Началника на СГКК-Пловдив, с адрес: гр. Пловдив, п.к. 4000, „Парк Отдых и култура“, със площ от 19190 кв.м., с трайно предназначение на територията: „урбанизирана“, с начин на трайно ползване: „ниско застрояване (до 10м)“, със стар идентификатор: № 56784.501.244, № 56784.501.261, с номер по предходен план: парцел III-193,357 – за жилищно застрояване, при съсед: № 56784.501.245, № 56784.501.493, № 56784.501260, № 56784.501258, № 56784.501259, който поземлен имот е идентичен с УПИ II-193,357 – за жилищно застрояване от кв.11 по плана на кадастрален план „Парк Отдых и култура – север“, Пловдив, попадащ в обхвата на ПУП-ПУР и зонирание „Жил.парл Марица-север“, който е образуван от кадастралните граници на части от: (а) предишен Поземлен имот с пълен номер 501035700 – имот с пл. № 357 от кад.район 501 по кадастралния план „Отдых и култура – север“ на гр. Пловдив, с площ от 3285 кв.м. (подробно описан в НА № 54, том 2, дело № 242 от 30.03.2007г. по описа на Нотариус № 001 от НК, вписан в СВ-Пловдив под вх.рег.№ 166 от 30.03.2007г., акт №146, том 25); и (б) предишен Поземлен имот с пълен номер 501019300 – имот с пл. № 193 от кад.район 501 по кадастралния план „Отдых и култура – север“ на гр. Пловдив, с площ от 17338 кв.м. (подробно описан в НА № 74, том 1, дело № 73 от 15.02.2006г. по описа на Нотариус № 001 от НК, вписан в СВ-Пловдив с акт № 130, том 10), ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения (вкл. всичко, което бъде построено) в гореописания имот, направени по смисъла на чл. 92 от Закона за собствеността.

**Особен залог по първи по ред в полза на Юробанк България АД върху:**

**Залог № 1:** Всички настоящи и бъдещи вземания на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, произтичащи от договори за наем, сключени или които бъдат сключени с трети лица - наематели, включително, но не само вземания, произтичащи от следните договори:

- Договор за наем от 22.07.2015 г. и всички настоящи и бъдещи анекси към него, сключен между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ като Наемодател и „РЕМОТЕХ - М“ ЕООД, ЕИК 201787005 като Наемател;
- Договор за наем от 21.09.2012 г. и всички настоящи и бъдещи анекси към него, сключен между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ като Наемодател и „АЙ ТИ ДАБЪЛЮ ИСПРАКОНТРОЛС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 131320889 като Наемател;

Всички настоящи и бъдещи вземания на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към Банката за наличността по разплащателна сметка с IBAN \*\*\*\*\*, открита в „Райфайзенбанк България“ ЕАД, включително и начислените лихви по нея.

**Залог № 2:** Всички настоящи и бъдещи вземания на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към „Юробанк България“ АД за наличността по следната разплащателна сметка с IBAN \*\*\*\*\* (Резервна сметка за обслужване на дълга – DSRA, наричана за краткост „DSRA сметка/та“), открита в „Юробанк България“ АД с титуляр „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, включително и начислените лихви по нея.

**Залог № 3:** Всички настоящи и бъдещи вземания на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към „Юробанк България“ АД за наличностите по разплащателна сметка с IBAN \*\*\*\*\*, открита в „Юробанк България“ АД с титуляр „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, включително и начислените лихви по нея.

**2) Кредитна линия за финансиране на ДДС**

- Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;

- Договорен размер: 200 000 (двеста хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Начална дата: 7 октомври 2016 г.
- Краен срок за изплащане: 9 септември 2017 г.
- Обезпечение:

**Първа по ред Ипотека в полза на „Юробанк България“ АД върху:**

**„Имот 1“:** УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X (десети) – за общежития и паркинг, в кв. 2 от плана на гр. София, местност „Славия“, СО-район „Красно село“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21, ЗАЕДНО с обособени обекти в построената в него ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, състояща се от: сутерен, партер, втори етаж за общо ползване, осем жилищни етажа, два броя асансьорни шахти, общо 268 стаи, две зали, здравен кабинет и столова за хранене, която сграда съгласно Разрешение за строеж № 55/06.04.2016г. на Гл. архитект на Столична община е предвидена за преустройство, реконструкция и модернизация в: „Общежитие от апартаментен тип, с подземен гараж, магазин, шоурум“ (наричана по-долу „Жилищната сграда“) със застроена площ от 988,59 кв.м., разгъната застроена площ от 8761,64 кв.м. и обща разгъната застроена площ (с подземните площи) от 10781,71 кв.м., а по етажи/нива: сутерен на кота -3,65 със застроена площ от 1002,75, подземен паркинг на кота -3,50 със застроена площ от 899,94 кв.м., външни покрити площи към сутерена със застроена площ от 117, 38 кв.м., етаж първи (партер) - със застроена площ от 988,59 кв.м., етаж втори - със застроена площ от 1020,88 кв.м., етаж трети - със застроена площ от 822,10 кв.м., етажи от трети до девети, включително - със застроена площ от 826,61 кв.м. всеки, етаж десет - със застроена площ от 563,68 кв.м. (без обектите за обезщетение).

**„Имот 2“:** Самостоятелно обособени обекти в Многофункционална административна сграда, състояща се от двуетажно ниско тяло с магазини и ресторант и осеметажно високо тяло с офиси с РЗП 13008 кв.м., построена в дворно място, находящо се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 101, съставляващо Урегулиран поземлен имот V-317 от кв. 13 по плана на гр. София, местността „БАН-IVкм.“, с площ от 3030 кв.м., при съседни: ул. „Акад.Г.Бончев“ /ул. „36-та“/. бул. „Цариградско шосе“, УПИ VII-418, а именно следните обекти:

МАГАЗИН № 3, разположен в ниското тяло на сградата, на партера, с лице откъм бул. „Цариградско шосе“ и ул. „Акад.Г.Бончев“, със застроена площ от 254,60 кв.м., състоящ се от зала, чайна и тоалетен възел, при съседни: от югоизток – ул. „Акад.Г.Бончев“, от североизток – покрит външен проход към сградата и входно фойе, от северозапад – покрит външен проход и входно фойе, от югозапад – локално платно на бул. „Цариградско шосе“, ВЕДНО с 3,145% идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент от 3,145% идеални части от гореописаното дворно място;

ПАРКОМЯСТО № 33, разположено в сутерена, на кота -2,50м., с площ от 18,90 кв.м., при граници: от югоизток – паркомясто № 32, от североизток – проход, от северозапад – паркомясто № 34, от югозапад – паркомясто № 27, ВЕДНО с 0,18%



идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент от 0,18% идеални части от гореописаното дворно място; и

ПАРКОМЯСТО № 34, разположено в сутерена, на кота -2,50м., с площ от 37,17 кв.м., при граници: от югоизток – паркомясто № 33, от североизток – проход, от северозапад – битови помещения към ресторанта, заедно с машинно помещение за асансьора, от югозапад – паркомясто № 26, ВЕДНО с 0,353% идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент от 0,353% идеални части от гореописаното дворно място;

**„Имот 3“:** ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 56784.501.492 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед КД-14-16-604/17.03.2010г. на Началника на СГКК-Пловдив, с адрес: гр. Пловдив, п.к. 4000, „Парк Отдых и култура“, със площ от 19190 кв.м., с трайно предназначение на територията: „урбанизирана“, с начин на трайно ползване: „ниско застрояване (до 10м)“, със стар идентификатор: № 56784.501.244, № 56784.501.261, с номер по предходен план: парцел III-193,357 – за жилищно застрояване, при съседни: № 56784.501.245, № 56784.501.493, № 56784.501260, № 56784.501258, № 56784.501259, който поземлен имот е идентичен с УПИ II-193,357 – за жилищно застрояване от кв.11 по плана на кадастрален план „Парк Отдых и култура – север“, Пловдив, попадащ в обхвата на ПУП-ПУР и зонирание „Жил.парл Марица-север“, който е образуван от кадастралните граници на части от: (а) предишен Поземлен имот с пълен номер 501035700 – имот с пл. № 357 от кад.район 501 по кадастралния план „Отдых и култура – север“ на гр. Пловдив, с площ от 3285 кв.м. (подробно описан в НА № 54, том 2, дело № 242 от 30.03.2007г. по описа на Нотариус № 001 от НК, вписан в СВ-Пловдив под вх.рег.№ 166 от 30.03.2007г., акт №146, том 25); и (б) предишен Поземлен имот с пълен номер 501019300 – имот с пл. № 193 от кад.район 501 по кадастралния план „Отдых и култура – север“ на гр. Пловдив, с площ от 17338 кв.м. (подробно описан в НА № 74, том 1, дело № 73 от 15.02.2006г. по описа на Нотариус № 001 от НК, вписан в СВ-Пловдив с акт № 130, том 10), ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения (вкл. всичко, което бъде построено) в гореописания имот, направени по смисъла на чл. 92 от Закона за собствеността.

#### **Особен залог по първи по ред в полза на Юробанк България АД върху:**

**Залог № 1:** Всички настоящи и бъдещи вземания на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, произтичащи от договори за наем, сключени или които бъдат сключени с трети лица - наематели, включително, но не само вземания, произтичащи от следните договори:

- Договор за наем от 22.07.2015 г. и всички настоящи и бъдещи анекси към него, сключен между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ като Наемодател и „РЕМОТЕХ - М“ ЕООД, ЕИК 201787005 като Наемател;
- Договор за наем от 21.09.2012 г. и всички настоящи и бъдещи анекси към него, сключен между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ като Наемодател и „АЙ ТИ ДАБЪЛЮ ИСПРАКОНТРОЛС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 131320889 като Наемател;

Всички настоящи и бъдещи вземания на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към Банката за наличността по разплащателна сметка с IBAN \*\*\*\*\*, открита в „Райфайзенбанк България“ ЕАД, включително и начислените лихви по нея.

**Залог № 2:** Всички настоящи и бъдещи вземания на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към „Юробанк България“ АД за наличността по следната разплащателна сметка с IBAN \*\*\*\*\* (Резервна сметка за обслужване на дълга – DSRA, наричана за краткост „DSRA сметка/та“), открита в „Юробанк България“ АД с титуляр „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, включително и начислените лихви по нея.

**Залог № 3:** Всички настоящи и бъдещи вземания на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към „Юробанк България“ АД за наличностите по разплащателна сметка с IBAN \*\*\*\*\*, открита в „Юробанк България“ АД с титуляр „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, включително и начислените лихви по нея.

Дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД през 2016 г. не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател. Към 31.12.2016 г. „Актив Сървисиз“ ЕООД има действащ договор за финансов лизинг за финансиране покупка на лек автомобил, както следва:

- Лизингодател: „УниКредит Лизинг“ АД;
- Нетен кредит – EUR 32 386.98;
- Срок – 5 години;
- Лихва – 6.99% фиксирана;
- Падеж - октомври 2017 г.

**2.9. 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 2016 г. в съответствие със законовите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както и неговото дъщерно „Актив Сървисиз“ ЕООД не са сключвали договори за заем, по силата на които те да са заемодатели, включително не са предоставяли гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

**2.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През 2016 г. Актив Пропъртис АДСИЦ не е емитирал нова емисия ценни книжа.

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



<b>ПРИХОДИ</b>	<b>прогнозен</b>	<b>годишен</b>
	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>Хил.лв.</b>	<b>Хил.лв.</b>
Нетни приходи от продажби в т.ч. наеми	278	286
Приходи от преоценка на недвижими имоти	-	171
Отписани задължения към акционери	-	5
Финансови приходи	-	1
<b><u>ОБЩО ПРИХОДИ</u></b>	<b>278</b>	<b>463</b>

<b>РАЗХОДИ</b>	<b>Прогнозен</b>	<b>Годишен</b>
	<b>2016г.</b>	<b>2016г.</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Разходи за материали		-5
Разходи за външни услуги	-179	-248
Разходи за амортизация	-3	-1
Разходи за персонал	-138	-135
Разходи за обезценка		-348
Други		
<b><u>ОБЩО РАЗХОДИ</u></b>	<b>-320</b>	<b>-737</b>
<b>ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>	<b>-42</b>	<b>-274</b>

Реализираните приходи за 2016 г. са с 2,88% по-високи от прогнозните за 2016 г. Минималното превишение се дължи на индексация на наема при Проект №1.

Реализираните разходи за 2016 г. превишават с 129,38% прогнозираните такива. Основната причината за това е отрицателната обезценка на активите и вземания в размер на 345 хил. лева.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ реализира загуба в размер на 274 хил. лева, спрямо прогнозиран финансов резултат загуба в размер на 42 хил. лева. Прогнозираната загуба е направена без да се отчитат отрицателни и положителни преоценки на имотите на Групата.

## **2.12. 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**

През 2016 г. Групата провежда политика относно управление на финансовите си ресурси под формата на собствен капитал и кредитни средства, следвайки следните принципи:

- **Направления финансирани със собствени средства:**

Изпълнение на договорните си задължения със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008 г. по строителството на сградата сграда на Факултета по Журналистика

(незавършен строеж и подземен паркинг) в УПИ I на бившата кв.6 "Б", м. НПЗ м. „Кърво“, район „Младост“, с оглед на придобиване на отстъпено право на строеж в УПИ II, 571 в квартал № 6 "Б" и квартал № 7 "А" по плана на гр. София, местност „Кърво“, целият с площ от 8 468 квадратни метра, собственост на СУ „Св. Климент Охридски“. За изпълнение на ангажиментите си във връзка с този договор, Групата е привлякло като съинвеститор „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД, участващо с дял 2/3 от инвестицията, респективно със същия дял от бъдещи постъпления при отстъпване на правото на строеж от страна на СУ „Св. Климент Охридски“. С оглед на предстоящата през 2017 г. инвестиция в този проект в очакван размер на 2,2 млн. лева, Групата е предприело действия по продажба на активи, с цел финансирането и. Друг възможен източник за финансиране на това задължение, е използването на част от приходите от продажби от проекта „Панорама-Житница“, след приоритетно покриване на задълженията към „Юробанк България“ АД.

Проектиране във връзка с притежаваните имоти в района на летище Пловдив и преотреждане на земеделски земи, с цел получаване на строително разрешение. Пред 2016 г. Групата получи строителни разрешения за Разрешение за строеж за складове в УПИ 020055, УПИ 011105, УПИ 011124 и УПИ 011110, находящи се в землището на с. Крумово и УПИ 043028 и УПИ 041031, находящи се в землището на с. Ягодово, община Родопи. Групата приключи Процедура по изменение на ПУП - ПРЗ за обединяване на УПИ 011289, УПИ 011290, 011223, 011224, УПИ 011219, 011220, УПИ 011214, УПИ 011122 и УПИ 011254, находящи се в землището на с. Крумово, община Родопи в УПИ 011327 и УПИ 011327 с големина от 68 955 кв.м. и обслужващ път към него 011326 с цел получаване на строително разрешение за изграждане на инфраструктурни връзки През 2017 г. Групата предвижда да приключи процедурите по промяна на предназначенията на земеделски земи с № 011106, 011209, 011225 и 011226, размерът на финансирането на които ще бъде осигурено изцяло със собствени средства.

- **Направления финансирани с кредитни средства:**

Групата е приело принципа за финансиране на свои проекти, в процес на изграждане, които са с предназначение за продажба и/или отдаване под наем. Това се налага с оглед синхронизиране на бъдещите приходи от продажби със задълженията по банково или облигационно финансиране. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ финансира строителните дейности по реконструкция и модернизация на Общежитие от апартаментен тип, находяща се в гр. София, ул. "Житница" № 21 (Панорама Житница) с кредитни средства в размер на 4,8 млн. лева, осигурени чрез банково финансиране от „Юробанк България“ АД. Срокът на строителството е април 2018 г. Стартирайки предварителни продажби на апартаменти, Групата предвижда пълна реализация на проекта до края на 2018 г. Съществуващият риск от несбъждане на прогнозите за 100% продажба на обектите в проекта е минимизиран от направената инвестиция със собствени средства до момента от Групата в размер на 3 млн. лева от една страна и от факта, че банковото финансиране и разходите по него са в размер на 42% от очакваните нетни приходи от продажби, от друга.

Финансирането на инвестиционната дейност на Групата през 2017 г. извън горепосочените, ще бъде основно от наличните собствени средства и в следствие преструктуриране (продажба) на активите на Групата. Капиталовата структура позволява Групата да обслужва задълженията си.

### **2.13. 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**

През 2017 г. Групата предвижда финансирането на следните два проекта:

- „Панорама Житница“. Завършването на проектът се финансира с банково финансиране от „Юробанк България“ АД в размер на 4,8 млн. лева. Тези средства и средствата от предварителните продажби гарантират напълно реализацията на инвестиционните намерения на Групата.
- Завършване на строителството на сградата на бившата сграда на Факултета по Журналистика (незавършен строеж и подземен паркинг) в УПИ I кв.6 "Б", м. НПЗ м. „Къро“, район „Младост“, с оглед на придобиване на 1/3 от отстъпено право на строеж в УПИ II, 571 в квартал № 6 "Б" и квартал № 7 "А" по плана на гр. София, местност „Къро“, целият с площ от 8 468 квадратни метра, собственост на СУ „Св. Климент Охридски“. Финансирането на този проект се предвижда да бъде осигурено изцяло от собствени средства, които се очакват от продажба на активи, постъпления от Проекта Житница, както и чрез съфинансирането от страна на „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД.

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

През 2016 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Групата.

### **2.15. 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**

В групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е изградена система за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане чрез въвеждане на електронни тримесечни въпросници, обхващащи ключови моменти и принципи при съставянето на междинните и годишни финансови отчети. Лицата занимаващи се с финансовата отчетност на дружеството изготвят електронни тримесечни въпросници в срок не по-късно от 14 работни дни след края на всяко тримесечието. Попълнените въпросници да се изпращат в електронен формат до членовете на Одитния Комитет. Одитния комитет приема електронен формат за обсъждане и при нужда дава указания за отстраняване на нередностите във връзка с постъпилата информация. Председателят на Одитния комитет на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ следи за необходимост от актуализации на използвания въпросник във връзка с настъпили изменения в дейността на дружеството.

На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (“ЗНФО”)(отм.) Общото Събрание на акционерите избра на 9 май 2014 г. Одитен комитет в състав от трима членове и с мандат до 25.12.2017 г. За членове на одитния

комитет на Дружеството бяха избрани членовете на Съвета на директорите: Димитър Георгиев Русев, Дилян Пейчев Панев, Стоян Стефанов Лилев. За Председател на Одитния комитет се избра независимият член на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – Стоян Стефанов Лилев. Към 31.12.2016 г. няма настъпила промяна в състава на Одитния комитет.

С влизането в сила на новия Закон за независимия финансов одит и съобразно предвидените в него срокове, Дружеството в качеството си на предприятие от обществен интерес ще създаде одитен комитет и ще приеме правила за дейността му в съответствие с чл. 107, ал. 7 от новия ЗНФО.

#### **2.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година**

Не са настъпвали промени в управителните и надзорните органи през 2016 г.

#### **2.17. 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;**

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

<b>Член на Съвета на Директорите и Управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД</b>	<b>Брутно трудово възнаграждение в лева</b>
Дилян Пейчев Панев	24 000 лв.
Димитър Георгиев Русев	24 000 лв.
Стоян Стефанов Лилев	10 080 лв.
Красимира Ангелова Панайотова	13 360 лв.

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2016 г. е получил част от постоянното си възнаграждение под формата на тантиеми в брутен размер от 49 320 лева.

На „Актив Сървисиз“ ЕООД дъщерно и обслужващо дружество е изплатено годишно възнаграждение в размер на 81 840 лева.

**б) Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**

Няма условни или разсрочени задължения възникнали през годината, които да се дължат към по-късен момент.

**в) Сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения**

Няма сума, дължима от Дружеството или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения. Групата няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации.

**2.18. 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 по отделно 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 и Управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД	брой акции към 31.12.2016г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	60 808	2,77%
Дилян Пейчев Панев	45 958	2,10%
Стоян Стефанов Лилов	6 584	0,30%
Красимира Ангелова Панайотова	-	-

Уставът на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството и Управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД в рамките на Групата не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от Групата. На членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и Управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД в рамките на Групата не са предоставяни опции от емитента върху издадената единствена емисия ценни книжа ISIN код: BG1100003059. 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 „Актив Пропъртис“ АД СИЦ лице.

**2.19. Информация за известните на Групата 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**

Не са известни такива.

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

**2.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция**

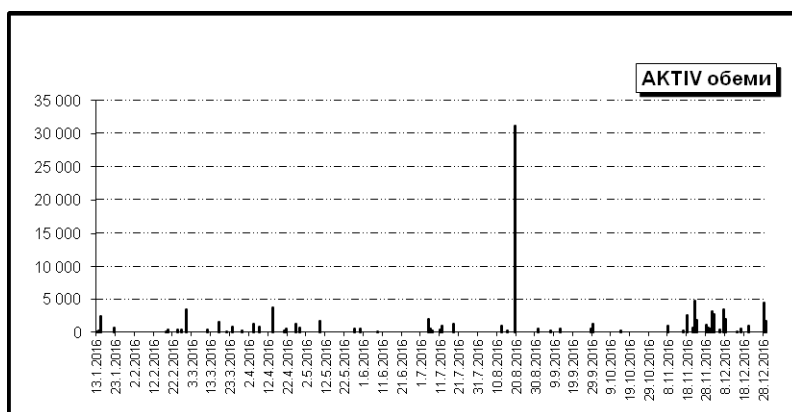
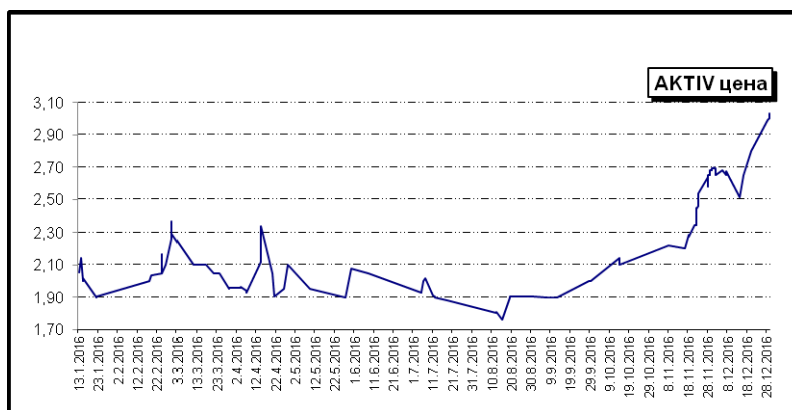
Силвия Валериева Тодорова – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

### 3. Промени в цената на акциите на дружеството

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 Основния пазар на БФБ, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2016 г. възлиза на 6 650 561 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2016г. – 31.12.2016г.:

- Най-висока цена – BGN 3,034 (29.12.2016 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1,76 (15.08.2016 г.)
- Средна цена – BGN 2,198
- Последна цена – BGN 3,034 (29.12.2016 г.)
- Оборот – BGN 212 686
- Количество изтъргувани акции – 96 781 броя



Считано от декември 2016 г. емисията акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (ISIN код: BG1100003059) е регистрирана за търговия на MTF SOFIA. За разглежданото тримесечие няма сключени сделки.

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

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

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

- 1) Шоурум с РЗП от 389 кв. м. и 2 паркоместа, намиращи 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) Част от 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, 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.
- 4) 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2016 г. възлиза на 16,98%.

**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**

Към 31 декември 2016 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършило продажба или покупка на нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Групата.

**Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти**

Към 31 декември 2016 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Групата имоти на стойност 851 хил. лв.

**Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Групата споразумения за наем, лизинг и аренда**

Делът на неплатените наеми към 31 декември 2016 г. възлиза на 2,83 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Групата споразумения за наем, лизинг и аренда.



## **5. Декларация за корпоративно управление съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Поради настъпили законодателни промени през 2016 г., предприятията от обществен интерес по § 1, т. 22, букви "а" от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (каквото се явява Дружеството), включват в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която е представена като отделен доклад, публикуван заедно с този доклад за дейността.

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ считано от 15.07.2011 г. спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на Кодекса се отчита на принципа „спазвай или обяснявай“, който означава, че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

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

6. Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.

6.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2016 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 2 192 011 (два милиона сто деветдесет и две хиляди и единадесет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 9 (девет) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2016 г., е както следва:

Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
физически лица	150	690 069	31,48%
юридически лица	40	1 501 942	68,52%
Общо:	190	2 192 011	100,00%

Групата на „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 „Актив Пропъртис“ АДСИЦ или друг акционер.

6.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2016 г.)

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;

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ от своя страна е едноличен собственик на капитала на дъщерното си дружество.

#### **6.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Групата 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 „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, 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 Групата 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 Групата и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

Групата 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 Групата и относно извършването на изменения и допълнения в устава**

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

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

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ упражнява правата на едноличен собственик на капитала на Дъщерното си дружество.

**6.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството**

**Правомощия на Съвета на директорите:**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ упражнява правата на едноличен собственик на капитала на Дъщерното си дружество.

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

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

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

**(3)** При взето решение от Общото събрание на акционерите за обратно изкупуване на до 3 на сто собствени акции без да се отправя търгово предложение,

този Устав овластява Съвета на директорите да извърши всички конкретни сделки и действия в изпълнение на приетото решение.

(----)

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

**(2)** Съветът на директорите на Дружеството взема 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 на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Групата на „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 Групата и управителните му органи 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. 247, алинея 2 от Търговския закон**

**7.1. Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.**

Член на Съвета на Директорите и Управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД	Брутно трудово възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	24 000 лв.
Димитър Георгиев Русев	24 000 лв.
Стоян Стефанов Лилов	10 080 лв.
Красимира Ангелова Панайотова	13 360 лв.

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2016 г. е получил част от постоянното си възнаграждение под формата на тантиеми в брутен размер от 49 320 лева.

**7.2. Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Групата.**

Член на Съвета на Директорите и Управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД	Общо придобити през 2016 г.	Общо прехвърлени през 2016 г.	Общо акции към 31.12.2016 г.
Дилян Пейчев Панев	-	-	45 958
Стоян Стефанов Лилов	-	-	6 584
Димитър Георгиев Русев	-	-	60 808
Красимира Ангелова Панайотова	-	-	-

**7.3. Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Групата**

Уставът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

**7.4. Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**



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

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

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

Красимира Ангелова Панайотова е съдружник (50 %) и управител на „НИКРАС КОНСУЛТ“ ООД.

#### **7.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината**

През 2016 г. няма сключени договори между Групата и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

#### **7.6. Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Групата, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Групата.**

**Проект:** Факултета по Журналистика (незавършен строеж и подземен паркинг) в УПИ I на бившата кв.6 "Б", м. НПЗ м. „Къро“, район „Младост“, с оглед на придобиване на отстъпено право на строеж в УПИ II, 571 в квартал № 6 "Б" и квартал № 7 "А" по плана на гр. София, местност „Къро“, целият с площ от 8 468 квадратни метра, собственост на СУ „Св. Климент Охридски“. Охридски“. Очаквана инвестиция през 2017 г. 2,2 млн. лева.

**Проект:** „Панорама Житница“. Завършването на проектът се финансира с банково финансиране от „Юробанк България“ АД в размер на 4,8 млн. лева. Тези средства и средствата от предварителните продажби гарантират напълно реализацията на инвестиционните намерения на Групата.

**Проект:** Индустриални имоти в района на летище Пловдив. През 2017 г. Групата ще завърши преотреждане на притежаваните от него земеделски земи, както и ще направи инвестиции, с оглед на получените строителни разрешения. Очакваният размер на инвестицията предстои да бъде прецизиран. Инвестицията, касаеща преотреждането на земеделските земи е в размер на до 40 хил. лева

През 2017 г. Групата ще продължи своята политика целяща реструктуриране на портфейла от активи, с цел финансиране дейността на Групата.

---

Дилян Панев,  
изпълнителен директор