

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ПРЕЗ 2019 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 03.04.2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОБЕКТИВЕН ПРЕГЛЕД, КОЙТО ПРЕДСТАВЯ ВЯРНО И ЧЕСТНО РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА, КАКТО И НЕГОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ЗАЕДНО С ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА	7
1.1. Обща информация за Групата	7
1.2. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2019 г.	14
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	16
1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.....	17
1.5. Вероятно бъдещо развитие на Групата	18
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 Групата.....	18
1.9. Използвани от предприятието финансови инструменти	18
2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 17.09.2003 Г.	19
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	19
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 независимост 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	21
2.3. Информация за сключени съществени сделки.....	21
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	22
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	23
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	23

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	23
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.....	24
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	24
2.10.	Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период	24
2.11.	Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	24
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	25
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.....	25
2.14.	Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група	25
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	25
2.16.	Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година	26
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:.....	26
2.18.	Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.	27
2.19.	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.....	27
2.20.	Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	28
3.	ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	29

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.	30
4.1. Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи.....	30
4.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи.....	30
4.3. Информация какъв дял от активите на дружеството е в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ.....	30
4.4. Информация какъв дял от брутните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ.....	30
4.5. Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица заеми.....	31
4.6. Информация за емитирани дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар	31
4.7. Срок, размер и предназначение (придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация или изплащане на лихви) на получен от дружеството банков кредит.....	31
4.8. Информация за размера на инвестицията в обслужващо дружество, спрямо общия размер на капитала на дружеството	31
4.9. Информация за размера на инвестицията в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 от ЗДСИЦ, спрямо общия размер на активите на дружеството	31
4.10. Информация за размера на инвестицията в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, спрямо общия размер на активите на дружеството	31
4.11. Информация по чл.22а от ЗДСИЦ.....	31
4.12. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти	31
4.13. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда	32
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 17.09.2003 Г.	33
5.1. 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	33
5.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. 33	33
5.3. 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 31.12.2019 г.).....	33
5.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права	34
5.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях	34

5.6.	Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.....	34
5.7.	Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.....	35
5.8.	Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава	35
5.9.	Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството	35
5.10.	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.....	37
5.11.	Споразумения между дружеството 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.....	37
6.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, АЛИНЕЯ 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	38
6.1.	Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите. 38	
6.2.	Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.....	38
6.3.	Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.	38
6.4.	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.	38
6.5.	Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината	40
6.6.	Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.....	41

Всички позовавания в настоящия документ на „емитент“ и/или „Актив Пропъртис“ и/или Дружеството, се отнасят до Групата, включваща Актив Пропъртис АДСИЦ (дружество – майка) и Актив Сървисиз ЕООД (дъщерно дружество), освен ако контекстът не предполага друго. 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).

„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.

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

- 1.1. **Обща информация за Групата**

Правна рамка

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

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

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

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

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

С Решение №2683 от 29.03.2007 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 5 200 000 лева на 19 728 099 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 31.12.2019 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава текущи и нетекущи активи (в това число инвестиционни имоти, активи в процес на изграждане и материални запаси) на обща балансова стойност 22780 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството активи към 31.12.2019 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

Проект №1



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

Предназначение: Отдаване под наем или продажба.

Настоящ наемател: “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

Срок на договора: март 2021 г.

Проект №2



Описание: 30 Урегулирани поземлени имота (УПИ), в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ от 118 519 кв.м. Имотите

попадат в Устройствена зона Пп, с възможна строителна реализация на складови бази за промишлени стоки и офиси – свободно застрояване, при следните ограничителни параметри: плътност на застрояване (Пзастр.) – max. 80%; интензивност на застрояване (Кинт) - max. 2.5; озеленена площ (Позел.) – min 20%; височина (Н) - max. 12 м., за всички имоти. За 6 от УПИ-та има издадени строителни разрешение и Протоколи за откриване на строителна площадка. Всички УПИ-та са с одобрени проекти на трасета за техническа инфраструктура; парцеларни планове за тях; технически проекти за изграждане на външен водопровод; Разрешение за строеж; Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа; Заповедна книга.

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

Предназначение: Продажба.

Проект №3



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

Действия към момента: Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк Отдых и култура – Север”, притежавани от “Актив Пропъртис” АД СИЦ имоти попадат в жилищна устройствена зона с малка височина, плътност и интензивност (Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10 м. кота корниз; плътност на застрояване - до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин. 40%. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-

север”. Тяхната обща квадратура възлиза на 40 736 кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 кв.м.

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 №4



Описание: 7 имота, представляващи земеделска земя в местността “АЛЕПУ”, в плана на земеразделянето на гр. Созопол, с обща площ от 48 557 кв.м. Всички придобити имоти притежават “сий вю”.

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

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

Намерения: Продажба

Проект №5



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

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ II:

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

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

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

Технически показатели:

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

Застроена площ (ЗП): 5 844 м²

Разгъната застроена площ (РЗП): 85 467 м²

РЗП надземно: 57 676 м²

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м²

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:

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

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

Технически Показатели:

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

Застроена площ (ЗП): 487 м²

Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 м²

РЗП надземно: 2 884 м²

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м²

Проект №6

Описание: Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажнен жилищен блок, състоящ се от 196 жилищни единици и 7 обслужващи помещения.

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

Намерения: Преустройство на съществуващото общежитие в общежитие от апартаментен тип. Идеиният проект предвижда да бъдат изградени 111 апартамента, 3 търговски обекта и кафе-аперитив с детски кът. Проектът е с Разрешение за строеж №211 от 13.08.2019г.

Проект №7



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. „Панорама Житница“ се състои от 116 апартамента с квадратури от 27 до 120 кв.м. Сградата разполага с 4 магазина, 3 шоурума, зъболекарски кабинет, фитнес, заведение за бързо хранене, супермаркет. Към сградата са предвидени 37 паркоместа, 26 от които подземни. Сградата е с Разрешение за ползване №СТ-05-189/06.02.2019г.

Предназначение: Продажба на самостоятелни обекти

1.2. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2019 г.

Обобщени финансови данни на Групата

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата за 2019 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

хил.лв.

	31.12.2019	31.12.2018	Изменение в %
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	19 372	16 050	20,70%
Активи в процес на изграждане	1 242	15 186	-91,82%
Други активи	7	8	-12,50%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	20 621	31 244	-34,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Материални запаси	1 806	-	100,00%
Търговски и други вземания	66	84	-21,43%
Парични средства	287	248	15,73%
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	2 159	332	550,30%
ОБЩО АКТИВИ	22 780	31 576	-27,86%
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Преоценъчни резерви	432	432	0,00%
Премийни и общи резерви	473	473	0,00%
Натрупана печалба(загуба)	643	1 257	-48,85%
Текуща печалба(загуба)	1 349	- 614	319,71%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 625	21 276	6,34%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по обезпечен банков кредит	-	4 800	-100,00%
Пасиви по договори с клиенти	-	4 813	-100,00%
Търговски и други задължения	155	687	-77,44%
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	155	10 300	-98,50%
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 780	31 576	-27,86%

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
хил.лв.

	2019	2018	Изменение в %
Приходи			
Приходи от продажби	15 660	241	6397,93%
Други приходи	299	136	119,85%
Общо приходи	15 959	377	4133,16%
Разходи			
Разходи за материали	37	22	68,18%
Разходи за външни услуги	372	550	-32,36%
Разходи за амортизации	2	6	-66,67%
Разходи за персонала	224	199	12,56%
Разходи от обезценка на активи	2	196	-98,98%
Други разходи	36	-	100,00%
Отчетна стойност на продадени активи	13 891	20	69455,00%
Финансови разходи	46	-	100,00%
Общо разходи	14 610	993	1371,30%
Отсрочени данъци	-	2	-100,00%
Печалба/(загуба) за периода	1 349	-614	319,71%

хил.лв.

	31.12.2019	31.12.2018	Изменение в %
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Преоценъчни резерви	432	432	0,00%
Премийни и общи резерви	473	473	0,00%
Натрупана печалба(загуба)	643	1 257	-48,85%
Текуща печалба(загуба)	1 349	-614	319,71%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 625	21 276	6,34%

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

хил.лв.

Структура на активите	31.12.2019	% дял	31.12.2018	% дял
Нетекущи активи вкл.	20 621	90,52%	31 244	98,95%
<i>Инвестиционни имоти</i>	19 372	85,04%	16 050	50,83%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	1 242	5,45%	15 186	48,09%
<i>Стопански инвентар</i>	3	0,01%	4	0,01%
<i>Нематериални активи</i>	4	0,02%	4	0,01%
Текущи активи вкл.	2 159	9,48%	332	1,05%
<i>Търговски и други вземания</i>	66	0,29%	84	0,27%
<i>Парични средства</i>	287	1,26%	248	0,79%
<i>Материални запаси</i>	1 806	7,93%	-	0,00%
ОБЩО АКТИВИ	22 780	100%	31 576	100%

През 2019 г. настъпилите промени в структурата на активите на Групата са основно в частта „Активи в процес на изграждане“, които бележат спад от 91,82% и представляват 5,45% от стойността на активите. Намалението е в резултат на отчетените продажби от Проекта „Панорама Житница“ и придобиване на 31,03% идеални части от УПИ II-571, 1897, от СУ „Св. Климент Охридски“ срещу извършени СМР. Инвестиционните имоти на Дружеството представляват 85,04% от активите, докато паричните средства на Групата към 31.12.2019 г. са размер на 287 хил. лева и представляват 1,26% от стойността на активите.

Капиталови ресурси на Групата

- **Собствен капитал на Групата**

Към 31.12.2019 г. собственият капитал на Групата възлиза на 22 625 хил. лева. Повишението с 6,34% спрямо 31.12.2018 г. се дължи на отчетената към 31.12.2019 г. печалба в размер на 1 349 хил. лева.

- **Привлечен капитал на Групата**

През 2019 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е ползвала следния привлечен капитал:

1. Инвестиционен кредит за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21.

- Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
- Размер: 4 800 хил. лева;
- Погасена главница: 4 800 хил. лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Погасен юли 2019 г.

Ликвидност

Коефициенти	31.12.2019	31.12.2018
Обща ликвидност	13,93	0,03
Бърза ликвидност	2,28	0,03
Абсолютна ликвидност	1,85	0,02

Ликвидността на Групата на “Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2019г. позволява пълно покриване на задълженията и.

Финансови показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2019	31.12.2018
Брой акции	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	10,32	9,71
Пазарна стойност на акция	6,85	7,2
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,62	- 0,28
Цена/възвръщаемост (P/E)	11,05	- 25,70
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,66	0,74
Дълг*/Активи	0,00%	15,20%
Дълг*/ Собствен капитал	0,00%	22,56%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	5,96%	-2,89%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	5,92%	-1,94%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

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

Няма настъпили важни събития, след датата към която е съставен годишният финансов отчет с изключение на въведеното извънредно положение с Решение от 13.03.2020 г. на Народното събрание на Република България, във връзка с епидемична обстановка, свързана с разпространението на COVID-19.

На този етап ръководството на Групата не може да оцени, какви биха били евентуалните последици за бранша и по конкретно за икономическото състояние на дружеството, но създалата се ситуация носи риск от забавяне или прекратяване на изпълнението на инвестиционните намерения.

1.5. Вероятно бъдещо развитие на Групата

През 2020 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ще развива приоритетно следните свои проекти:

- Пълна реализация на търговските площи, фитнес залата, заведение за бързо хранене и супермаркет в Общежитие от апартаментен тип, находяща се в гр. София, ул. "Житница" № 21 (Панорама Житница) под формата на продажба и/или отдаване под наем.

- Продажба на активи, които не са структурно определящи за развитието на Дружеството и не осигуряват текуща доходност.

1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Неприложимо за извършваната от дружеството дейност.

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

През 2019 г. Дружеството не е извършвало придобиване на собствени акции.

1.8. Наличието на клонове на Групата

Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е учредявало и регистрирало клонове през 2019 г.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ, 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 предприятието финансови инструменти

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.

Групата „Актив Пропъртис“ АДСИЦ използва през 2019 г. банково финансиране, информация за което може да намерите в т. 2.8 от настоящия Доклад.

Инвестирането на останалите свободни парични средства на Дружество със специална инвестиционна цел се подчинява на режима и ограниченията, посочени в чл. 22 от ЗДСИЦ.

Повече информация, относно другите видове финансови инструменти с които дружеството разполага се намира в точка 8 „Търговски и други вземания“, точка 13 „Търговски и други задължения“ от 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

Приходи от дейността на Групата:

хил.лв.

Приходи	2019	Относителен дял	2018	Относителен дял
Приходи от продажби	15 660	98,13%	241	63,93%
Други доходи	299	1,87%	136	36,07%
Общо приходи	15 959	100,00%	377	100,00%

Реализираните приходи от дейността за 2019 г. са в размер на 15 959 хил. лева. 64,46% от тях са в следствие на нотариално прехвърляне на продадените обекти от Проекта „Панорама Житница“. Към същата дата приходите от наем формират 1,25% от общия размер на приходите. Продажби на СМР и други активи, формират 32,41% от продажбите за 2019 г.

Разходи от дейността на Групата:

хил.лв.

Разходи	2019	Относителен дял	2018	Относителен дял
Разходи за материали	37	0,25%	22	2,22%
Разходи за външни услуги	372	2,55%	550	55,39%
Разходи за амортизации	2	0,01%	6	0,60%
Разходи за персонала	224	1,53%	199	20,04%
Разходи от обезценка на активи	2	0,01%	196	19,74%
Други разходи	36	0,25%	-	0,00%
Отчетна стойност на продадени активи	13 891	95,08%	20	2,01%
Финансови разходи	46	0,31%	-	0,00%
Общо разходи	14 610	100,00%	993	100,00%

Направените разходи към 31.12.2019 г. възлизат на 14 610 хил. 95,08% от тях представляват отчетна стойност на продадените материални активи на Групата.

Резултат от дейността на Групата:
хил.лв.

Финансов резултат	2019	2018	Изменение в %
Приходи	15 959	377	4133,16%
Разходи	(14 610)	(993)	1371,30%
Отсрочени данъци	-	2	100,00%
Печалба/(загуба) за периода	1 349	(614)	319,71%

За 2019 г. Групата реализира печалба в размер на 1 349 хил. лева. 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 формира към 31.12.2019 г. печалба подлежаща на разпределяне под формата на дивидент в размер на 1 088 663.62 лева. Минимум 90% от тази печалба подлежи за разпределяне под формата на дивидент и изпращане до края на 2020 г. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ ще предложи конкретния процент за разпределяне на печалбата в Протокола за свикване на редовно годишно събрание на акционерите на Дружеството.

	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000
Възнаграждение на обслужващото дружество	105	71
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	148	148
Наем офис	18	18
Консумативи офис	5	5
Възнаграждение одитор	9	9
Възнаграждение оценители	3	2
Такси КФН, ЦД, БФБ	4	4
Банка-депозитар	2	2
Общо разходи за управление	294	259
Стойност на актива на баланса	22 780	31 576
% на разходите спрямо актива на баланса	1,29%	0,82%

Разходите по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2019 г. възлизат на 01,29% от стойността на активите по баланса. Съгласно разпоредбите на чл. 30 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор,

оценителите и банката депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите на баланса на Дружеството.

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 Дружеството, които формират над 10 на сто от разходите за дейността, са:

- Отчетна стойност на продадени обекти /недвижими имоти/ в сграда Панорама Житница, гр.София, ул.Житница № 21, формира 62,04 на сто от разходите за дейността;
- Отчетна стойност на продадени строително-монтажни дейности на обект Факултет по журналистика, гр.София, формира 30,05 на сто от разходите за дейността.

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

- Купувачи на недвижими имоти в сграда Панорама Житница, гр.София, ул.Житница № 21, формиращи 64,47 на сто от приходите за продажби.
- Софийски университет Климент Охридски – продажба на строително-монтажни дейности на обект Факултет по журналистика срещу придобиване право на собственост върху пет броя недвижими имоти, находящи се в гр.София, местност Къро - формира 26,16 на сто от приходите за продажби.

2.3. Информация за сключени съществени сделки

Януари - Декември

През 2019 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи нови договори за продажба на следните самостоятелни обекти от Проекта „Панорама Житница“: 12 апартамента и 1 мазе за обща стойност от 1 523 хил. лева, без ДДС. Приходите от продажби на всички продадени обекти от Проекта „Панорама Житница“ са отчетени през 2019 г. и възлизат на 10 288 хил. лева., без ДДС.

Април

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ продаде Шоурум с ЗП от 254,60 кв. м. и 2 паркоместа, намиращи се в Бизнес център „АКТИВ“, бул. „Цариградско шосе“ № 101, София за сумата от 510000 евро без ДДС.

Май

В изпълнение на Договор от 24.07.2008г. сключен между СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ "Св. Климент Охридски" и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и последващи анекси, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху 31,03% идеални части от всички имоти образувани от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 571 в квартал № 6 „Б“ (шести, буква „Б“) и квартал № 7 „А“ (седми, буква „А“) по плана на гр. София, НПЗ „Изток“, местност „Къро“, целият с площ от 8468 кв.м., който представлява Урегулиран поземлен имот II-571, 1897, „за офиси, складове, подземни гаражи и трафопост“ в квартал 6 „Б“ по плана на гр. София, НПЗ „Изток“, местност „Къро“.

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, „Павлекс-97“ ЕООД, и управляваните от „Капман Асетс Мениджмънт“ АД фондове, притежаващи през 2019 г. над 5% от акциите на Дружеството, както и членове на Съвета на директорите. Подробна информация за тях се съдържа в т.6.4 от настоящия Доклад. Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности. Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени и не оказват влияние върху финансовото състояние на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

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

Информация относно свързаните лица по линия на съвета на директорите е посочена в т. 6.4 от настоящия доклад.

През 2019 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 за 2019 г. възлиза на 105 хил. лв. без ДДС.

През 2019 г. не са постъпвали други предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна. Извършените сделки със свързани лица са изцяло по пазарни цени, като дружеството прилага

стриктно и разпоредбите на чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК. В този смисъл извършените сделки със свързани лица не оказват влияние върху финансовото състояние на Дружеството .

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 2019 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Дружеството и реализираните от него приходи и извършени разходи.

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 2019 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Дружеството. Дружеството 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“ АД СИЦ 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 2019 г. Дружеството се представлява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова. С Решение № 1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор „Актив Сървисиз“ ЕООД е вписано като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

През 2019 г. Групата финансира своите проекти със собствени средства реализирани от търговска дейност и със заемни средства от „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“ АД СИЦ погаси договор за заем, по силата на които то да е заемополучател, както следва:

Инвестиционен кредит

- Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
- Размер: 4 800 хил. лева;
- Погасена главница: 4 800 хил. лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Погасен юли 2019 г.;
- Обезпечение (освободено).

Дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД през 2019 г. не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател

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 2019 г. в съответствие със законите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, 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 2019 г. Дружеството-майка не е емитирало 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

За 2019 г. Дружеството-майка не е публикувало прогнозни финансови резултати, респективно не може да се направи Анализ на постигнати с прогнозни финансови резултати.

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 2020 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ възнамерява да финансира своите инвестиционни планове основно от наличните собствени средства и в следствие реструктуриране (продажба) на активите на Дружеството.

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 2020 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ очаква да реализира следните инвестиционни намерения:

- „Панорама Житница“. Дружеството предвижда пълна реализация на останалите обекти за продажба от Панорама Житница и очаква приходи от тяхната продажба в размер на 2 400 хил. лева;
- Стартиране на строителните дейности по реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“ в Общежитие от апартаментен тип. Финансирането на този проект се предвижда да бъде осигурено изцяло от собствени средства.

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

През 2019 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството-майка и групата като цяло.

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 рисковете

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ е изградило 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 тримесечие. 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“ АД СИЦ следи за необходимост от актуализации на използвания въпросник във връзка с настъпили изменения в дейността на дружеството.

Общото Събрание на акционерите избра на 2 юни 2017 г. Одитен комитет в състав от двама независими членове: Стефан Василев Владев и Куман Константинов Червенков. Изборът на нов Одитен комитет бе извършен в съответствие на изискванията на чл. 107, ал. 2 от ЗНФО. Дружеството прие правила за дейността Одитния комитет. Мандатът на Одитния комитет е 3 годишен, считан от датата на Общото събрание на акционерите от 29.06.2018 г.

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

Не са настъпвали промени в управителните и надзорните органи през 2019 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. В съответствие с последните промени в Политиката, приети от ОСА на Дружеството на 02.06.2017 г. месечното възнаграждение за членовете на Съвета на директорите за целия им мандат е както следва: за Председателя на Съвета на директорите 2000 (две хиляди) лева; За Изпълнителния директор 13 минимални работни заплати; за независимия член на Съвета на директорите 2 минимални работни заплати.

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	87 360 лв.
Димитър Георгиев Русев	24 000 лв.
Стоян Стефанов Лилов	13 440 лв.
Красимира Ангелова Панайотова	24 146 лв.

На „Актив Сървисиз“ ЕООД дъщерно и обслужващо дружество е изплатено годишно възнаграждение в размер на 105 хил лева.

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

Към 31.12.2019 г. няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината.

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

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	брой акции към 31.12.2019г.	% от капитала
Дилян Пейчев Панев	45 000	2,05%
Стоян Стефанов Лилов	6 584	0,30%

Уставът на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от Дружеството. На членовете на Съвета на директорите на Дружеството 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 дружеството лице.

2.18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Не са известни такива.

2.19. 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 31.12.2019 г. Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения и капитал.

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

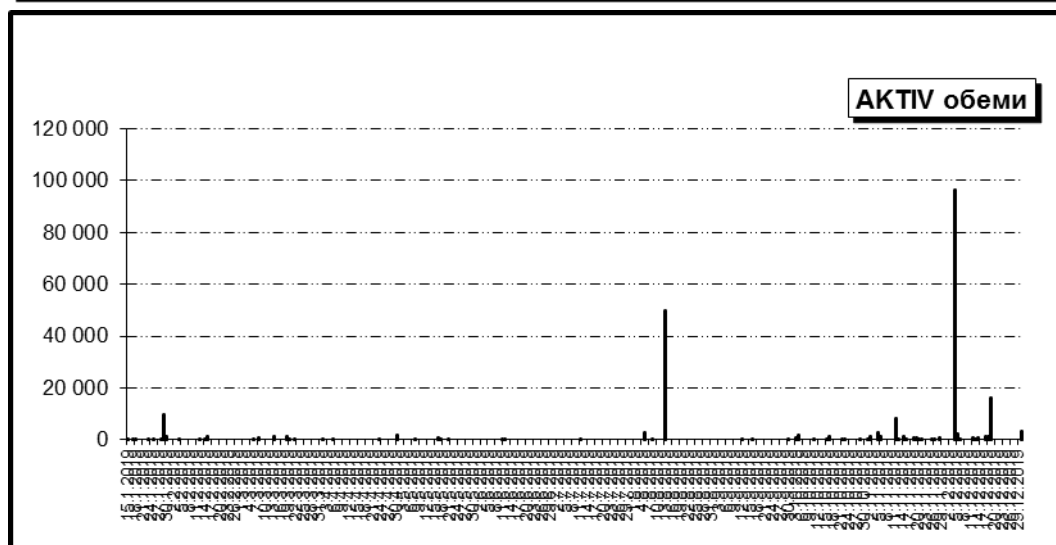
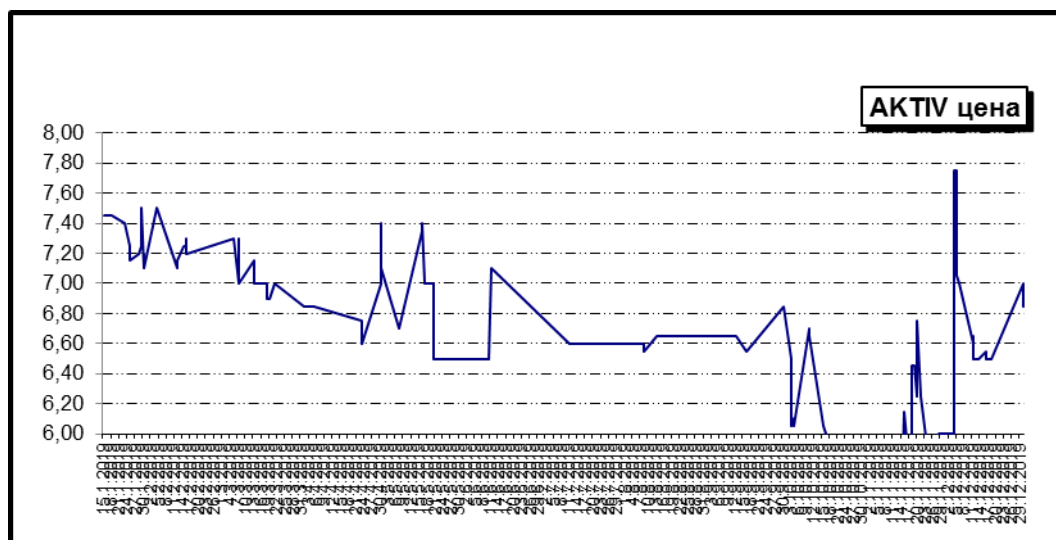
Силвия Валериева Тодорова – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 101, ет. 4,
тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

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 31.12.2019 г. възлиза на 15,015 млн. лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2019г. – 31.12.2019г.:

- Най-висока цена – BGN 7,75 (4.12.2019 г.)
- Най-ниска цена – BGN 5,20 (4.11.2019 г.)
- Средна цена – BGN 7,02
- Последна цена – BGN 6,85 (30.12.2019 г.)
- Оборот – BGN 1 583 348
- Количество изтъргувани акции – 225 546 броя



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.

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

През 2019 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е отдавало срещу заплащане следните активи:

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

4.1.2. 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2019 г. възлиза на 7,67%.

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

Към 31 декември 2019 г., „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е извършило покупка на нов актив – 31,03% идеални части от поземлен имот, разпределен в 5 бр.ПИ-та, находящи се в гр.София, район Младост, местност Къро, на обща стойност 4 175 хил. лева, представляваща 18,33% от стойността на активите на Групата.

Към 31 декември 2019г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е извършило продажба актив в процес на изграждане – реконструкция на съществуваща сграда, собственост на Софийски университет „Климент Охридски“, на стойност 4 175 хил. лева, представляваща 18,33% от стойността на активите на Групата.

Към 31 декември 2019 г., „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е извършило продажба на обекти в сграда Панорама Житница, гр. София, ул.Житница № 21, с отчетна стойност 8 618 хил.лв, представляващи 37,83 % от стойността на активите на Групата.

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

Към 31.12.2019 г. 99,97% от активите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупка-продажба на вземания).

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

Към 31.12.2019 г. 98,45% от brutните приходи на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ за настоящата финансова година са в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти,

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

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

Към 31.12.2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставял заеми на трети лица.

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

Към 31.12.2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е емитирало ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар

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

Информацията се съдържа в раздел „Привлечен капитал“ от настоящия Доклад.

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

Към 31.12.2019 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД в следствие на извършената обезценка, възлиза на 0 на сто спрямо общия размер на капитала на дружеството.

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

Към 31.12.2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма инвестиция в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 от ЗДСИЦ.

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

Към 31.12.2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

4.11. Информация по чл.22а от ЗДСИЦ

Към 31.12.2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е участвало в учредяването, нито е придобивало дялове или акции от капитала на специализирано дружество по смисъла на чл.22а от ЗДСИЦ.

4.12. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

През 2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на стойност 454 хил.лв.

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

Делът на неплатените наеми през 2019 г. възлиза на 0 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

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

5.1. 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 31.12.2019 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 31.12.2019 г., е както следва:

Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
физически лица	149	448 216	20,45%
юридически лица	47	1 743 795	79,55%
Общо:	196	2 192 011	100,00%

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

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

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

5.3. 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 31.12.2019 г.)

Лицата, които към 31 декември 2019 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са следните:

Димитър Георгиев Русев, чрез косвени акционерни участия, притежава **701181** броя акции, представляващи **31,99%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

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 **76527** броя акции, представляващи **3,49%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Павлекс - 97 ЕООД, чрез пряко акционерно участие, притежава **167158** броя акции, представляващи **7,63%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Капман Асетс Мениджмънт АД, чрез управляваните от него фондове, притежава **110000** броя акции, представляващи **5,02%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

Косвено акционерно участие чрез ДФ Капман Макс, притежава **90000** броя акции, представляващи **4,11%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Косвено акционерно участие чрез ДФ Капман Капитал, притежава **20000** броя акции, представляващи **0,91%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

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

Индустриални Зони България ЕООД е намалило пряко притежаваното право на глас от **5,89%** до **2,39%** в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Павлекс - 97 ЕООД е увеличило пряко притежаваното право на глас от **3,23%** до **7,63%** в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

5.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права
Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

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

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

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

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

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

5.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

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

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

5.9. 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:

Из Устава на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:

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.
- (5)** (нова, приета с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.) Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

5.10. 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

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ не е било предмет на търгово предлагане.

5.11. Споразумения между дружеството 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“ АД СИЦ 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.

6. Информация по чл. 247, алинея 2 от Търговския закон

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

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	87 360 лв.
Димитър Георгиев Русев	24 000 лв.
Стоян Стефанов Лиров	13 440 лв.
Красимира Ангелова Панайотова	24 146 лв.

6.2. Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.

Член на Съвета на Директорите	Общо придобити през 2019 г.	Общо прехвърлени през 2019 г.	Общо акции към 31.12.2019 г.
Дилян Пейчев Панев	-	-	45 000
Стоян Стефанов Лиров	-	-	6 584

6.3. Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Уставът на Дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

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

Димитър Георгиев Русев – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - едноличен собственик на капитала;

- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ООД, с ЕИК 202489677 – притежава непряко 64% от гласовете в Общото събрание на Дружеството;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 - притежава непряко 64 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;
- „Е.Н.Д Инвест“ ЕООД, с ЕИК 205630528, едноличен собственик на капитала;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 80 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД;
- „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД, с ЕИК 115910506 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, разпределени като 50% физическо лице и 50% в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД ;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ООД, с ЕИК 204667897 – притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на 64% собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА ТРИНИТИ“ ООД

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

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;

- СДРУЖЕНИЕ „НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ ЗА БЛАГОТВОРИТЕЛНОСТ И ДУХОВНО УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ОБЩЕСТВОТО ДИМИТЪР П. КУДОГЛУ“, с код по БУЛСТАТ 175982606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ С НЕСТОПАНСКА ЦЕЛ „ФИЛОСОФСКО ДРУЖЕСТВО ТРИМОНЦИУМ“, с код по БУЛСТАТ 175812810 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ И РИСК МЕНИДЖЪРИ В БЪЛГАРИЯ“, с код по БУЛСТАТ 175033606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „В.Л.С.С.П.З.Б.“, с код по БУЛСТАТ 176958597 – член на управителен орган;
- ФОНДАЦИЯ „ЗЛАТЕН ВЕК“, с код по БУЛСТАТ 130674109 - член на управителен орган.

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

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

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

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

Красимира Ангелова Панайотова – Управител на „Актив Сървисиз“ ЕООД притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „НИКРАС КОНСУЛТ“ ООД, с ЕИК 200988717

Красимира Панайотова участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „НИКРАС КОНСУЛТ“ ООД – управител;
- Сдружение Училищно настоятелство Петко Каравелов – Асеновград – Председател.

6.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината

През 2019 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

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

Проект №6: Реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“, гр. Плевен. Очакван размер на инвестицията в строително монтажните дейности във връзка с реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“ в обща РЗП от 7446 кв.м. – 2 350 хил. лева.

Проект №7: „Панорама Житница“. Дружеството предвижда пълна реализация на останалите обекти за продажба от Панорама Житница и очаква приходи от тяхната продажба в размер на 2 400 хил. лева.

През 2020 г. Дружеството ще продължи своята политика на реструктуриране портфейла от активи, с цел финансиране дейността на дружеството.

Дилян Панев,
изпълнителен директор