

## **КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД**

### **ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ПРЕЗ 2017 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: 11.04.2018 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 2017 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 .....	14
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 .....	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 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 .....	20
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 .....	24
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 .....	24

- 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 ..... 24
- 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..... 25
- 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..... 29
- 2.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период ..... 30
- 2.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати..... 30
- 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 ..... 30
- 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..... 31
- 2.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група ..... 32
- 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 32
- 2.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година..... 32
- 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:..... 32
- 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 ..... 33
- 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 ..... 34
- 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.....	34
2.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	34
3. Промени в цената на акциите на дружеството.....	35
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.....	36
5. Декларация за корпоративно управление съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа.....	37
6. Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.....	38
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.....	38
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.....	38
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 31.12.2017 г.).....	38
6.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.....	39
6.5. 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.....	39
6.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.....	39
6.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.....	39
6.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.....	40
6.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.....	40
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.....	42
6.11. 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.....	42
7. Информация по чл. 247, алинея 2 от Търговския закон.....	43

7.1. Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите. ....	43
7.2. Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството. ....	43
7.3. Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството .....	43
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. ....	43
7.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината .....	46
7.6. 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. ....	46

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**

#### 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 31.12.2017 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 26 909 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Групата имоти към 31.12.2017 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:** „Булгрес България“ 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 2020 г.

### Проект №3



**Описание:** 29 Урегулирани поземлени имота (УПИ) и 1 поземлен имот, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ от 118 519 кв.м.

**Действия към момента:** Дружеството е извършило промяната на предназначението на притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив. Понастоящем преотредените територии, с предназначение за „Складове за промишлени стоки“ възлизат на 113 221 кв. м. Имотите 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. За 6 от УПИ-та има издадени строителни разрешения 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 №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 прадажбата на терените.

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

**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” 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 №6



**Проект:** „Актив Пропъртис“ АДСИЦе разработил мащабен проект за Комплекс от Многофункционални сгради в гр. София с обща разгърната застроена площ от 92 097 м<sup>2</sup>. Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота ( УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско Шосе, местност НПЗ „Изток-Къро”, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизградения хотел NOVOTEL. Проектът е одобрен на фаза Технически проект от Направление Архитектура и Градоустройство към Столична община и е дело на Архитектурно бюро „А и А Архитекти” ООД, а проджект мениджмънта се извършва от Lindner Immobilien Management EOOD.

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

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

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

Състои се от Високо тяло (А) и Ниско тяло (В и С), общи партерни нива, един полуподземен етаж и три подземни етажа. С височина от 100 метра и общо 26 надземни нива, Високото тяло се откроява категорично в силуета на най-оживения Софийски булевард. Ниското тяло има общо 8 надземни нива и възможност за самостоятелно функциониране. Във високото тяло (А) са проектирани общо 22 офисни етажа над партерните нива (от етаж 3 до етаж 24 вкл.) с обща площ 35 000 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 август 2018 г.

**Предназначение:** Продажба на самостоятелни обекти.

## 1.2. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2017 г.

### Обобщени финансови данни

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2017 г.

#### КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	31.12.2017	31.12.2016	Изменение в %
<b>АКТИВИ</b>			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	26 939	22 972	17,27%
ТЕКУЩИ АКТИВИ	984	786	25,19%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>27 923</b>	<b>23 758</b>	<b>17,53%</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 092	22 627	-2,36%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	306	804	-61,94%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	5 525	327	1589,60%
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>27 923</b>	<b>23 758</b>	<b>17,53%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

#### КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

	2017	2016	Изменение в %
Приходи	420	463	-9,29%
Разходи	879	737	19,27%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 459</b>	<b>- 274</b>	<b>67,52%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

*Детайли относно статите в Отчета за финансовото състояние и Отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход са посочени и оповестени в Годишния финансов отчет, неразделна част от Годишния отчет за дейността.*

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

<b>Структура на активите</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>% дял</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>% дял</b>
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>26 939</b>	<b>96,48%</b>	<b>22 972</b>	<b>96,69%</b>
<i>Инвестиционни имоти</i>	15 922	57,02%	15 882	66,85%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	10 987	39,35%	7 050	29,67%
<i>Стопански инвентар</i>	2	0,01%	1	0,00%
<i>Нематериални активи</i>	4	0,01%	4	0,02%
<i>Транспортни средства</i>	24	0,09%	35	0,15%
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>984</b>	<b>3,52%</b>	<b>786</b>	<b>3,31%</b>
<i>Търговски и други вземания</i>	207	0,74%	535	2,25%
<i>Парични средства</i>	595	2,13%	221	0,93%
<i>Предплатени разходи по договори за продажба</i>	182	0,65%	0	0,00%
<i>Материали</i>	0	0,00%	30	0,13%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>27 923</b>	<b>100%</b>	<b>23 758</b>	<b>100%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

През 2017 г. настъпилите промени в структурата на активите на Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са основно в частта „Активи в процес на изграждане“, които бележат ръст от 55,84% и представляват 39,35% от стойността на активите. Увеличението е в резултат на финансиране на строителни дейности във връзка с реконструкцията и модернизацията на работническо общежитие на ул. Житница 21, гр. София и финансиране на компенсационната сделка със Софийски Университет „Св. Климент Опридски“. Недвижимите имоти на Групата представляват 57,02% от активите, докато паричните средства на Групата към 31.12.2017 г. са размер на 2,13% от стойността на активите. Структурата на активите отразяват пълното инвестиране на собствените и привлечените средства от Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ към края на 2017 г.

### **Капиталови ресурси**

- **Собствен капитал**

Към 31.12.2017 г. собственият капитал на Групата възлиза на 22 092 хил. лева. Намалението с 2,36% спрямо 31.12.2016 г. се дължи предимно на отчетената към 31.12.2017 г. загуба в размер на 459 хил. лева. 414 хил. лева или 90,20% от реализираната загуба е в резултат от нетната отрицателна преоценка на активите на Групата.

### **Привлечен капитал**

През 2017 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е ползвал 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 на одобрения кредит: 4 800 хил.лв. (четири милиона и осемстотин хиляди лева);
- Усвоена главница: 2,688 млн.лв. (два милиона шестотин осемдесет и осем хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Краен срок за издължаване: 31.12.2018 г.

**2. Кредитна линия за финансиране на ДДС във връзка с финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21.**

- Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
- Размер: 200 000 (двеста хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Погасена на 21.09.2017 г.

**1. 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. (погасен)

**Ликвидност**

Коефициенти	31.12.2017	31.12.2016
Обща ликвидност	0,18	2,40
Бърза ликвидност	0,18	2,40
Абсолютна ликвидност	0,11	0,68



**Финансови показатели**

<b>Финансова информация и показатели</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Брой акции	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	10,08	10,32
Пазарна стойност на акция	5,7	3,034
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,21	- 0,12
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 27,22	- 24,27
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,57	0,29
Дълг*/Активи	9,63%	3,33%
Дълг*/ Собствен капитал	12,17%	3,50%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-2,08%	-1,21%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-1,64%	-1,15%

/\*Дълг=привлечени заемни средства/

Коефициентите на ликвидност на Групата на "Актив Пропъртис" АД СИЦ през 2017 г. са с понижени стойности спрямо 2016 г. Понижението е в резултат увеличеното задължение по ползваното банково финансиране, дължимо до 31.12.2018 г. и на получените авансови плащания по предварителните договори за продажби на недвижими имоти от проекта „Панорама Житница“.

#### 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 2018 г. Групата на „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 и предаването на реконструираната бивша сграда на Факултета по Журналистика и нов подземен паркинг в УПИ I 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“. Дружеството очаква това придобиване да се извърши до средата на 2018 г.

- Продължаване на строителните дейности по реконструкция и модернизация на Общежитие от апартаментен тип, находяща се в гр. София, ул. "Житница" № 21 (Панорама Житница). Дружеството предвижда пълна реализация на жилищната част на

проекта до края на 2018 г. При нотариално прехвърляне на собствеността на новите собственици в рамките на 2018 г. положителния резултат ще бъде под формата на дивидент за изплащане през 2019 г.

- Промяна на предназначението на последния притежаван от Дружеството имот в землището на с. Крумово, община Родопи с №011225, в близост на летище Пловдив.

- Проектиране на реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“ в Общежитие от апартаментен тип, с цел получаване на строително разрешение.

#### **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 2017 г. Дружеството не е извършвало придобиване на собствени акции.

#### **1.8. Наличието на клонове на предприятието**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е учредявало и регистрирало клонове през 2017 г.

Дружеството, 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.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ използва 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. 23 от ЗДСИЦ.

Повече информация, относно другите видове финансови инструменти с които Групата разполага се намира в точка 7 „Търговски и други вземания“ на стр. 21 , точка 14 „Търговски и други задължения“ на стр.25 от Годишния финансов отчет на Дружеството.

## 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 2017 г. са в размер на 420 хил. лева. 65,00% 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. Приходи от наеми за 2017 г. са индентични с тези за 2016 г. 32,26 % от приходите за 2017 е в резултат на положителна преоценка на инвестиционни имоти в размер на 140 хил. лв., извършена съгласно изискванията на чл.20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

#### Приходи от дейността:

Приходи	2017	Относителен дял	2016	Относителен дял
Приходи от продажби	273	65,00%	286	61,77%
Други доходи	147	35,00%	176	38,01%
Финансови приходи	-	0,00%	1	0,22%
<b>Общо приходи</b>	<b>420</b>	<b>100,00%</b>	<b>463</b>	<b>100,00%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

Направените разходи за 2017 г. възлизат на 879 хил. лева. 54.61% от тях са в следствие на отрицателна преоценка на част имотите и вземанията на Групата в размер на 480 хил. лева. Размерът на разходите за възнаграждения и осигуровки е индентичен с този за 2016 г.

#### Разходи от дейността:

Разходи	2017	Относителен дял	2016	Относителен дял
Разходи за материали	17	1,93%	13	1,76%
Разходи за външни услуги	185	21,05%	183	24,83%
Разходи за амортизации	12	1,37%	13	1,76%
Разходи за персонала	184	20,93%	179	24,29%
Разходи от обезценка на активи	480	54,61%	348	47,22%
Финансови разходи	1	0,11%	1	0,14%
<b>Общо разходи</b>	<b>879</b>	<b>100,00%</b>	<b>737</b>	<b>100,00%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

Разходите по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите

дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2017 г. възлизат на 0,94% 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.

	2017 г.	2016 г.
Възнаграждение на обслужващото дружество	84	82
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	138	135
Наем офис	18	18
Консумативи офис	6	5
Възнаграждение одитор	10	8
Възнаграждение оценители	2	3
Такси КФН, ЦД, БФБ	4	4
Банка-депозитар	2	2
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>266</b>	<b>257</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>27 997</b>	<b>23 820</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>0,94%</b>	<b>1,08%</b>

/Данните са в хил. лева/

За 2017 г. Групата реализира загуба в размер на 459 хил. лева. Характерът на разходите водещ до това е посочен по-горе 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 31.12.2017 г. печалба подлежаща на разпределяне под формата на дивидент.

Резултат от дейността:

Финансов резултат	2017	2016	Изменение в %
Приходи	420	463	-9,29%
Разходи	879	737	19,27%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 459</b>	<b>- 274</b>	<b>67,52%</b>

/Данните са в хил. лева/

**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:

„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 Дружеството, които формират над 10 на сто от приходите от продажби:

- „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД формира 40,95 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 и приемника му по договора за наем „Булгрес България“ ЕООД формира 21,19 на сто от общите приходи от продажби. „Ремотех-М“ ЕООД и в следствие свързаното с него Булгрес България“ ЕООД са наематели 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 и Булгрес България“ ЕООД не са свързани дружества с „Актив Пропъртис“ АД СИЦ. Наемателят не е свързано лице на Актив Пропъртис АД СИЦ.

Приходите, реализирани от Дружеството са изцяло от дейности, осъществени на вътрешния пазар, с оглед на разпоредбите на ЗДСИЦ.

### 2.3. Информация за сключени съществени сделки

#### Януари - Декември

През 2017 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 „Актив Пропъртис“ АД СИЦ със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008 г. В рамките на договорения срок „Актив Пропъртис“ АД СИЦ предостави на СУ „Св. Климент Охридски“ Акт образец 15 от 25.09.2017 г. за завършване на административната сграда и подземния паркинг.

През 2017 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи 66 предварителни договора за продажба на следните самостоятелни обекти от Проекта „Панорама Житница“: 71 апартамента, 23 гаража/паркоместа и 11 мазета за обща стойност от 5,997 млн лева, без ДДС. Приходите от продажби ще бъдат отчетени при прехвърляне на собствеността след издаване на Разрешение за ползване, което се очаква октомври 2018 г.

През 2017 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ приключи процедурите по урегулирането и промяна на предназначенията на земеделски земи с № 011106, 011209 и 011226 в землището на с. Крумово, община Родопи с №011225, в близост на летище Пловдив. Това е практически завършек на процедурата стартирана от Дружеството през 2015 г. във връзка с действащото законодателство /§ 27 от ППЗОЗЗ / за запазване в сила на решенията за промяна предназначението на земеделска земя на имоти в землището на с. Крумово. Във този процес беше извършено следното:

1. Обединяване на УПИ 011289, 011290, 011223, 011224, УПИ 011219, 011220, УПИ 011214, УПИ011222 и УПИ 011254.
2. За УПИ 020055, УПИ 011105, УПИ 011124, УПИ 011110, УПИ 043028 и УПИ 041044 са изготвени технически проекти за складове за промишлени стоки, има издадени разрешения за строеж, влезли в сила и са съставени и заверени от общинската администрация Протоколи за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа – 6 бр.
3. За всички имотите – собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, в землищата на с. Крумово и с. Ягодово са изготвени проекти на трасета за техническа инфраструктура и парцеларни планове за тях. Одобрени са от Общински съвет – Родопи с Решение № 247, прието с Протокол № 12 / 27.07.2016 г..
4. Изготвени са технически проекти за изграждане на външен водопровод до всички УПИ-та. Проекти са одобрени, има издадено разрешение за строеж, влезло в сила, заверен от общинската администрация Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа и Заповедна книга.
5. ПИ 011225 е в процедура по промяна на предназначението. В момента е внесено в МЗХ за утвърждаване на площадка.

**2.4. Информацията относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложенията 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, „Индуриални зони България“ ЕООД, ИД „Аванс Инвест“ АД и управляваните от „Капман Асетс Мениджмънт“ АД фондове, притежаващи над 5% от акциите на Дружеството, както и членове на Съвета на директорите. Подробна информация за тях се съдържа в т.б.3 и 7.4 от настоящия Доклад. Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности. Условието, 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“ на стр.27 от Годишния финансов отчет на Дружеството.

През 2017 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 31.12.2017 г. възлиза на 84 хил. лв. без ДДС.

#### **Сделки с член на съвета на директорите**

Продажба на недвижими имоти находящи се в обект „ПАНОРАМА ЖИТНИЦА“ на „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115844611, контролирано от г-н Стоян Лилов – независим член на Съвета на директорите на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, както следва:

- **Апартамент № 49**, със застроена площ от 45.21 /четиридесет и пет цяло и двадесет и една стотни/ кв.м. и 11.62 /единадесет цяло и шестдесет и две стотни/ кв.м. идеални части от общите части на сградата, ведно със съответните идеални части от поземления имот, чийто процент ще бъде определен съгласно таблица за площоразпределение, изготвена от лицензиран площоразпределител към дата, определена за подписване на окончателния договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт, находящ се на 5 етаж, състоящ се от антре, дневна, кухня, трапезария, спалня, баня, wc, тераса; за сумата от 44 хил. евро с включен ДДС;
- **Апартамент № 58**, със застроена площ от 45.21 /четиридесет и пет цяло и двадесет и една стотни/ кв.м. и 11.62 /единадесет цяло и шестдесет и две стотни/ кв.м. идеални част от общите части на сградата, ведно със съответните идеални части от поземления имот, чийто процент ще бъде определен съгласно таблица за площоразпределение, изготвена от лицензиран площоразпределител към дата, определена за подписване на окончателния договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт, находящ се на 5 етаж, състоящ се от антре, дневна, кухня, трапезария, спалня, баня, wc, тераса; за сумата от 44 хил. евро с включен ДДС.

През 2017г. 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 2017 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 2017 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“ 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 хил.лв., 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 Дружеството“**.

През 2017 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“ АДСИЦ има сключени договори за заем, по силата на които то да е заемополучател, както следва:

**1) Инвестиционен кредит**

- Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
- Договорен размер: 4,8 млн.лв. ;
- 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-IVкм.“, с площ от 3030 кв.м., при съсед: 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 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.

## 2) Кредитна линия за финансиране на ДДС

- Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
- Договорен размер: 200 хил лв.;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Начална дата: 7 октомври 2016 г.
- Погасена на 21.09.2017 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 „Отдих 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 2017 г. не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател. През 2017 г. „Актив Сървисиз“ ЕООД има действащ договор за финансов лизинг за финансиране покупка на лек автомобил, както следва:

- Лизингодател: „УниКредит Лизинг“ АД;
- Нетен кредит –32 хил.евро;
- Срок – 5 години;
- Лихва – 6.99% фиксирана;
- Падеж - октомври 2017 г. (погасен)

**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 2017 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 2017 г. Дружеството 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 2017 г. Групата не е публикувала 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 2017 г. Групата провежда политика относно управляване 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. „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, Дружеството 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“. Дружеството предвижда през 2018 г. инвестиция в този проект в очакван размер на до 300 хил. лева.

През 2018 г. Дружеството предвижда да приключи процедурите по промяна на предназначенията на последния останал имат земеделски имот с №011225 в землището на с. Крумово, в близост на Летище Пловдив. Очакван размер на инвестицията – 15 хил. лв.



През 2018 г. Дружеството възнамерява да предприеме действия по проектиране на реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“, гр. Плевен, с оглед на получаване на строително разрешение. Очакван размер на инвестицията за проектиране на Общежитие „Добре Дошли“ в обща РЗП от 7446 кв.м. – 125 хил. лв.

- **Направления финансиране с кредитни средства:**

Дружеството 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 август 2018 г. През 2018 г. Дружеството ще ползва заемни средства за финансиране на този проект в размер на до 2,2 млн. лева.

Финансирането на инвестиционната дейност на Групата през 2018 г. извън горепосочените, ще бъде основно от наличните собствени средства и в следствие реструктуриране (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 2018г. Групата очаква да реализира следните инвестиционни намерения:

- „Панорама Житница“. Завършването на проектът се финансира с банково заем 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 Дружеството.
- 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.
- Проектиране на реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“ в Общежитие от апартаментен тип, с цел получаване на строително разрешение. Финансирането на този проект се предвижда да бъде осигурено изцяло от собствени средства, които се очакват от продажба на активи и постъпления от Проекта Житница.

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

През 2017 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**

Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е изградила 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 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.

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.

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

Не са настъпвали промени в управителните и надзорните органи през 2017 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 2 хил. лв.; За Изпълнителния директор 13 минимални работни заплати



и годишно възнаграждение (тантиема) в размер на 0.25% от основния капитал на дружеството, дължима само за периода 01.01.2017-31.05.2017 г.; за независимия член на Съвета на директорите две минимални работни заплати.

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение
Дилян Пейчев Панев	52.
Димитър Георгиев Русев	24
Стоян Стефанов Лилов	11
Красимира Ангелова Панайотова	15

*/Данните са в хил. лева/*

Към 31.12.2017 г. има начислено, брутно възнаграждение на изпълнителният директор на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ в размер на 21 хил.лв. и на управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД в размер на 2 хил.лв.

На „Актив Сървисиз“ ЕООД дъщерно и обслужващо дружество е изплатено годишно възнаграждение в размер на 84 хил лева.

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

Съгласно вътрешната нормативна уредба на Групата няма условия за начисляване на условни и разсрочени възнаграждения.

**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 неговото дъщерно дружество 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.

**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 31.12.2017г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	60 808	2,77%
Дилян Пейчев Панев	45 000	2,05%
Стоян Стефанов Лилев	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 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 Лилев не може да бъде акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице.

**2.19. 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.

**2.20. 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 31.12.2017 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

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

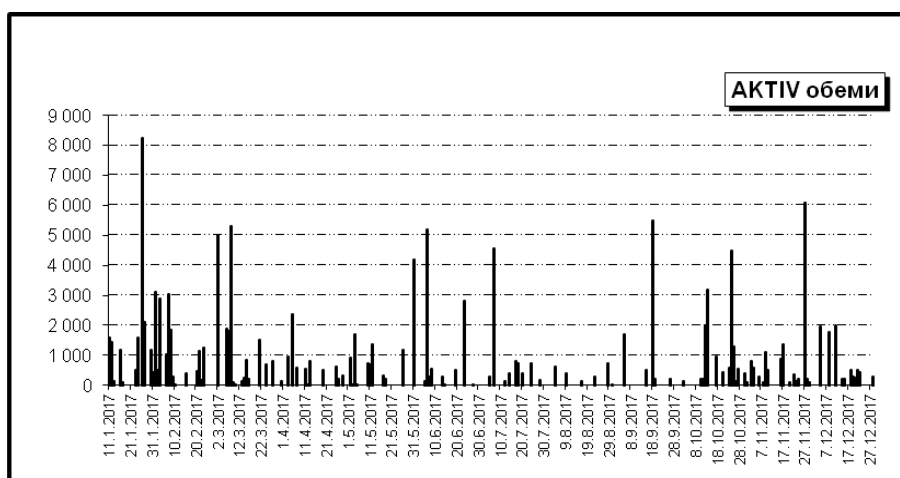
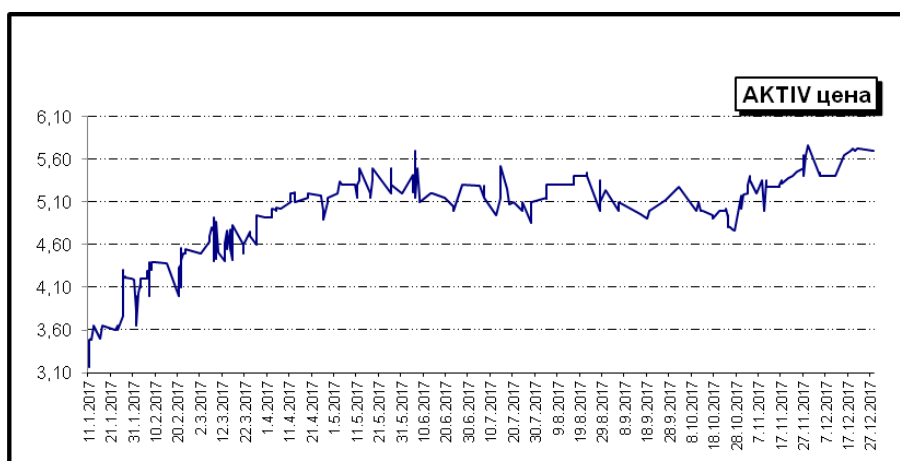
Силвия Валериева Тодорова – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

### 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“ АДСИЦс номинална стойност 9 лева. Акциите, емитирани от „Актив Пропъртис“ АДСИЦсе търгуват на Основния пазар на БФБ, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2017 г. възлиза на 12,5 млн..лв

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2017г. – 31.12.2017г.:

- Най-висока цена – BGN 5,77 (29.11.2017 г.)
- Най-ниска цена – BGN 3,167 (11.01.2017 г.)
- Средна цена – BGN 4,866
- Последна цена – BGN 5,70 (28.12.2017 г.)
- Оборот – BGN 656 443
- Количество изтъргувани акции – 134 897 броя



Считано от декември 2016 г. емисията акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (ISIN код: BG1100003059) е регистрирана за търговия на MTF SOFIA. За 2017 в Дружеството няма информация за 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“ АД СИЦ 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 „Кърво“, София;

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2017 г. възлиза на 13,94 %.

**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 2017 г., „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е извършило продажба или покупка на нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството.

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

Към 31 декември 2017 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на стойност 4 397 хил. лв.

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

Делът на неплатените наеми към 31 декември 2017 г. възлиза на 0,75 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството 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. „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 31.12.2017 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 хил. лв., 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 31.12.2017 г., е както следва:

	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
	физически лица	150	657 483	30,00%
	юридически лица	40	1 534 528	70,00%
	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 Дружеството 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 31.12.2017 г.)

Лицата, които към 31 декември 2017 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са следните:

**Димитър Георгиев Русев**, чрез преки и косвени акционерни участия, притежава 702181 броя акции, представляващи 32,03% 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 **16719** броя акции, представляващи **0,76%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

**Капман Асетс Мениджмънт АД**, чрез управляваните от него фондове, притежава **189000** броя акции, представляващи **8,48%** 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 **52000** броя акции, представляващи **2,37%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

**Индустриални Зони България ЕООД**, 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 **111039** броя акции, представляващи **5,07%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

#### **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 Дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

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

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

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

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 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.

„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:**

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., ., изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 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.

**(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.

**Чл. 43.** (изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г., отм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)

**Чл. 44.** (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г., отм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.)

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

**6.11. Споразумения между дружеството и 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	Брутно трудово възнаграждение
Дилян Пейчев Панев	52 хил. лв.
Димитър Георгиев Русев	24 хил.лв.
Стоян Стефанов Лилов	11 хил.лв.
Красимира Ангелова Панайотова	15 хил.лв.

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

Член на Съвета на Директорите и Управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД	Общо придобити през 2017 г.	Общо прехвърлени през 2017 г.	Общо акции към 31.12.2017 г.
Дилян Пейчев Панев	-	958	45 000
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 дружеството**

Уставът на Дружеството 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“ АД СИЦ, 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“ ЕООД, с ЕИК 202489677 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ТП – Велинград“ ЕООД;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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;
- „КАЗА КОЛОР“ ООД, с ЕИК 200728114 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ДГР“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „КАЗА КОЛОР“ ООД;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 - притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 МД 2015“ ООД;

- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, 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 МД 2015“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД.

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“ ЕООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 – 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 Лилев** – Заместник - Председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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 Лилев 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.

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

През 2017 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 дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.**

**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 2018 г. 300 хил. 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 Дружеството. Очаквана инвестиция през 2018 г. 3,5 млн. лева.

**Проект:** Индуриални имоти в района на летище Пловдив. През 2017 г. Дружеството 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 15 хил. лева.

**Проект:** Реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“, гр. Плевен. Дружеството ще възложи проектиране с оглед на получаване на строително разрешение. Очакван размер на инвестицията за проектиране на реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“ в обща РЗП от 7446 кв.м. – 125 хил. лева.

През 2018 г. Групата ще продължи своята политика целяща реструктуриране на портфейла от активи, с цел финансиране дейността на дружеството.

---

Дилян Панев,  
изпълнителен директор