

## **КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД**

### **ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ПРЕЗ 2018 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 12.04.2019 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

1.	Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено .	7
1.1.	Обща информация за Групата .....	7
1.2.	Развитие на дейността и състояние на Групата през 2018 г. ....	15
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 .....	17
1.4.	Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.....	18
1.5.	Вероятно бъдещо развитие на Групата .....	18
1.6.	Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност .....	19
1.7.	Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.....	19
1.8.	Наличието на клонове на Групата.....	19
1.9.	Използвани от предприятието финансови инструменти .....	19
2.	Информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г. ....	21
2.1.	Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година .....	21
2.2.	Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с Групата .....	23
2.3.	Информация за сключени съществени сделки.....	23
2.4.	Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента ....	24
2.5.	Информация за събития и показатели с необичаен за Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година .....	25
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 Групата.....	25

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 .....	25
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.....	26
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 .....	29
2.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	29
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.....	30
2.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група .....	30
2.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове	31
2.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	31
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 Групата или произтичат от разпределение на печалбата, включително:.....	31
2.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на Групата, 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 .....	32
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.....	33
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.....	33
2.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	33
3. Промени в цената на акциите на дружеството.....	34
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.....	35
4.1. Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи.....	35
4.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи.....	35
4.3. Информация какъв дял от активите на дружеството е в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ.....	35
4.4. Информация какъв дял от брунтните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ.....	35
4.5. Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица заеми.....	36
4.6. Информация за емитирани дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.....	36
4.7. Срок, размер и предназначение (придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация или изплащане на лихви) на получен от дружеството банков кредит.....	36
4.8. Информация за размера на инвестицията в обслужващо дружество, спрямо общия размер на капитала на дружеството.....	36
4.9. Информация за размера на инвестицията в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 от ЗДСИЦ, спрямо общия размер на активите на дружеството.....	36
4.10. Информация за размера на инвестицията в други сдружения със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, спрямо общия размер на активите на дружеството.....	36
4.11. Информация по чл.22а от ЗДСИЦ.....	36
4.12. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.....	36
5. Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.....	38
5.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.....	38
5.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.....	38
5.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2017 г.).....	38
5.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.....	39

5.5.	Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях .....	39
5.6.	Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.....	40
5.7.	Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.....	40
5.8.	Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава .....	40
5.9.	Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството .....	40
5.10.	Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.....	42
5.11.	Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.....	42
6.	Информация по чл. 247, алинея 2 от Търговския закон .....	43
6.1.	Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите. 43	
6.2.	Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.....	43
6.3.	Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството .....	43
6.4.	Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети. ....	43
6.5.	Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината .....	46
6.6.	Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството. ....	46

*Всички позовавания в настоящия документ на „емитент“ и/или „Актив Пропъртис“ и/или Дружеството, се отнасят до Групата, включваща Актив Пропъртис АДСИЦ (дружество – майка) и Актив Сървисиз ЕООД (дъщерно дружество), освен ако контекстът не предполага друго. Двете дружества са регистрирани по реда на Българското законодателство, както следва:*

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

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

1. **Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е 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 31.12.2018 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ притежава инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане на обща балансова стойност 31 236 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2018 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

### Проект №1



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

**Предназначение:** За продажба.

### Проект №2



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

**Предназначение:** Отдаване под наем или продажба.



**Настоящ наемател:** “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

**Срок на договора:** март 2021 г.

### Проект №3



**Описание:** 31 Урегулирани поземлени имота (УПИ) 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 40 736 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 “сий вю”.

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

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

**Намерения:** Продажба

## Проект №6



**Проект:** „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е разработило 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 196 жилищни единици и 7 обслужващи помещения.

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

**Намерения:** Преустройство на съществуващото общежитие в общежитие от апартаментен тип. Идеиният проект предвижда да бъдат изградени 111 апартамента, 3 търговски обекта и кафе-аперитив с детски кът.

### 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.

**Предназначение:** Продажба на самостоятелни обекти.

## 1.2. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2018 г.

### Обобщени финансови данни на Групата

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата за 2018 г.

### ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

хил.лв.

	31.12.2018	31.12.2017	Изменение в %
<b>АКТИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти	16 050	15 922	0,80%
Активи в процес на изграждане	15 186	10 987	38,22%
Други активи	8	30	-73,33%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>31 244</b>	<b>26 939</b>	<b>15,98%</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Търговски и други вземания	84	207	-59,42%
Предплатени разходи по договори за продажба	0	182	-100,00%
Парични средства	248	595	-58,32%
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>332</b>	<b>984</b>	<b>-66,26%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>31 576</b>	<b>27 923</b>	<b>13,08%</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Преоценъчни резерви	432	452	-4,42%
Премийни и общи резерви	473	473	0,00%
Натрупана печалба(загуба)	1 257	1 898	-33,77%
Текуща печалба(загуба)	- 614	- 459	33,77%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>21 276</b>	<b>22 092</b>	<b>-3,69%</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Други дългосрочни задължения	0	304	-100,00%
Задължения по отсрочени данъци	0	2	-100,00%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>-</b>	<b>306</b>	<b>-100,00%</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит	4 800	2 688	78,57%
Пасиви по договори с клиенти	4 813	0	
Търговски и други задължения	687	2 837	-75,78%
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>10 300</b>	<b>5 525</b>	<b>86,43%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>31 576</b>	<b>27 923</b>	<b>13,08%</b>

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

	<i>хил.лв.</i>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Изменение в %</b>
<b>Приходи</b>			
Приходи от продажби	241	273	-11,72%
Други приходи	136	147	-7,48%
<b>Общо приходи</b>	<b>377</b>	<b>420</b>	<b>-10,24%</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за материали	22	17	29,41%
Разходи за външни услуги	550	185	197,30%
Разходи за амортизации	6	12	-50,00%
Разходи за персонала	199	184	8,15%
Разходи от обезценка на активи	196	480	-59,17%
Отчетна стойност на продадени активи	20	-	
Финансови разходи	0	1	-100,00%
<b>Общо разходи</b>	<b>993</b>	<b>879</b>	<b>12,97%</b>
Отсрочени данъци	2	0	
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 614</b>	<b>- 459</b>	<b>33,77%</b>

	<i>хил.лв.</i>		
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Изменение в %</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Преоценъчни резерви	432	452	-4,42%
Премийни и общи резерви	473	473	0,00%
Натрупана печалба(загуба)	1 257	1 898	-33,77%
Текуща печалба(загуба)	- 614	- 459	33,77%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>21 276</b>	<b>22 092</b>	<b>-3,69%</b>



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

хил.лв.

<b>Структура на активите</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>% дял</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>% дял</b>
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>31 244</b>	<b>98,95%</b>	<b>26 939</b>	<b>96,48%</b>
<i>Инвестиционни имоти</i>	16 050	50,83%	15 922	57,02%
<i>Активи в процес на изграждане</i>	15 186	48,09%	10 987	39,35%
<i>Стопански инвентар</i>	4	0,01%	2	0,01%
<i>Нематериални активи</i>	4	0,01%	4	0,01%
<i>Транспортни средства</i>	0	0,00%	24	0,09%
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>332</b>	<b>1,05%</b>	<b>984</b>	<b>3,52%</b>
<i>Търговски и други вземания</i>	84	0,27%	207	0,74%
<i>Парични средства</i>	248	0,79%	595	2,13%
<i>Предплатени разходи по договори за продажба</i>	0	0,00%	182	0,65%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>31 576</b>	<b>100%</b>	<b>27 923</b>	<b>100%</b>

През 2018 г. настъпилите промени в структурата на активите на Групата са основно в частта „Активи в процес на изграждане“, които бележат ръст от 38,22% и представляват 48,09% 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. Инвестиционните имоти на Групата представляват 50,83% от активите, докато паричните средства на Групата към 31.12.2018 г. са размер на 248 хил. лева и представляват 0,79% от стойността на активите. Структурата на активите отразяват пълното инвестиране на собствените и привлечените средства от Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към края на 2018 г.

#### Капиталови ресурси на Групата

- **Собствен капитал на Групата**

Към 31.12.2018 г. собственият капитал на Групата възлиза на 21 276 хил. лева. Отрицателното изменение с 3,69% спрямо 31.12.2017 г. се дължи на отчетената към 31.12.2018 г. загуба в размер на 614 хил. лева.

- **Привлечен капитал на Групата**

През 2018 г. Групата е ползвала следния привлечен капитал:

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

- Банка кредитор: „Юробанк България“ АД;
- Размер: 4 800 хил. лева;
- Усвоен размер: 4 800 хил. лева ;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- погасяване 30.06.2019 г.

## Ликвидност

Коефициенти	31.12.2018	31.12.2017
Обща ликвидност	0,03	0,18
Бърза ликвидност	0,03	0,18
Абсолютна ликвидност	0,00	0,11

Коефициентите на ликвидност на Групата през 2018 г. са с понижени стойности спрямо 2017 г. Понижението е в резултат на увеличеното задължение по ползваното банково финансиране, дължимо до 30.06.2019 г. и на получените авансови плащания по предварителните договори за продажби на недвижими имоти от проекта „Панорама Житница“.

## Финансови показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2018	31.12.2017
Брой акции	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9
Счетоводна стойност на акция	9,71	10,08
Пазарна стойност на акция	7,6	5,7
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,28	- 0,21
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 27,13	- 27,22
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,78	0,57
Дълг*/Активи	15,20%	9,63%
Дълг*/ Собствен капитал	22,56%	12,17%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-2,89%	-2,08%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-1,94%	-1,64%

/\*Дълг=привлечени заемни средства/

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

Съществени некоригиращи събития след дата на отчета са:

Получаването през м.Януари 2019г. на Разрешение за ползване на сграда Панорама Житница.

### 1.5. Вероятно бъдещо развитие на Групата

През 2019 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ ще развива приоритетно следните свои проекти:

- Придобиване на собствеността върху 1/3 от 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“. Очакваното придобиване е в следствие на изпълнение на договореностите по Предварителен договор от 24.07.2008 г. за учредяване на право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на готов строителен продукт и довършителни строително-монтажни работи и Анекси към него, сключен между СУ „Св. Климент Охридски“ и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

- Пълна реализация на самостоятелни обекти от Общежитие от апартаментен тип, находяща се в гр. София, ул. "Житница" № 21 (Панорама Житница) под формата на продажба и/или отдаване под наем. Нотариално изповядване на сделките по сключените предварителни договори да средата на 2019 г., положителния резултат ще бъде под формата на дивидент за изплащане през 2020 г.

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

- Получаване на строително разрешение за модернизация на Общежитие „Добре Дошли“ в Общежитие от апартаментен тип.

#### **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 2018 г. Групата не е извършвала придобиване на собствени акции.

#### **1.8. Наличието на клонове на Групата**

Групата „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е учредявало и регистрирало клонове през 2018 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.

Групата използва банково финансиране, информация за което може да намерите в т. 2.8 от настоящия Доклад.

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

Повече информация, относно другите видове финансови инструменти с които дружеството разполага се намира в точка 7 „Търговски и други вземания“ , точка 12 „Пасиви по договори с клиенти“ и точка 13 „Търговски и други задължения“ от Консолидирания годишен финансов отчет на Групата.

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

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

### Приходи от дейността на Групата:

хил.лв.

Приходи	2018	Относителен дял	2017	Относителен дял
Приходи от продажби	241	63,93%	273	65,00%
Други доходи	136	36,07%	147	35,00%
<b>Общо приходи</b>	<b>377</b>	<b>100,00%</b>	<b>420</b>	<b>100,00%</b>

Реализираните приходи от дейността за 2018 г. са в размер на 377 хил. лева. 63,93% от годишните приходи са в резултат на отдадените под наем и управление имоти на Дружеството. Това са описаните в т. 2 от Доклада Проекти с № 1, 2, 6 и 7. Приходи от наеми за 2018 г. са с намалени стойности спрямо тези от 2017 г. Причина за понижените приходи от наеми са в следствие на назаестостта на Проект 1 от юли 2018 г. 110 хил. лв. от приходите са в резултат на преоценка на инвестиционни имоти, извършена съгласно изискванията на чл.20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

### Разходи от дейността на Групата:

хил.лв.

Разходи	2018	Относителен дял	2017	Относителен дял
Разходи за материали	22	2,22%	17	1,93%
Разходи за външни услуги	550	55,39%	185	21,05%
Разходи за амортизации	6	0,60%	12	1,37%
Разходи за персонала	199	20,04%	184	20,93%
Разходи от обезценка на активи	196	19,74%	480	54,61%
Отчетна стойност на продадени активи	20	2,01%	-	0,00%
Финансови разходи	-	0,00%	1	0,11%
<b>Общо разходи</b>	<b>993</b>	<b>100,00%</b>	<b>879</b>	<b>100,00%</b>

Направените разходи за 2018 г. възлизат на 993 хил. лева. 55,39% от тях са разходи за външни услуги, подробна информация за които може да намерите в т.17 от Консолидирания годишен финансов отчет. Размерът на разходите за възнаграждения и осигуровки е 199 хил. лв, което е увеличение със 8,15% спрямо този за 2017 г. и представлява 20,04% от разходите на Групата. Нетния размер на обезценките на Групата са в размер на 196 хил. лева за 2018 г.

**Резултат от дейността:**
*хил.лв.*

<b>Финансов резултат</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Изменение в %</b>
Приходи	377	420	-10,24%
Разходи	993	879	12,97%
Отсрочени данъци	2	-	
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 614</b>	<b>- 459</b>	<b>33,77%</b>

За 2018 г. Групата реализира загуба в размер на 614 хил. лева. Характерът на разходите водещ до това е посочен в т. Разходи за дейността. Съгласно методиката, описана в чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл.247а от ТЗ, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не формира към 31.12.2018 г. печалба подлежаща на разпределяне под формата на дивидент.

	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Възнаграждение на обслужващото дружество	71	84
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	148	138
Наем офис	18	18
Консумативи офис	5	6
Възнаграждение одитор	9	10
Възнаграждение оценители	2	2
Такси КФН, ЦД, БФБ	4	4
Банка-депозитар	2	2
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>259</b>	<b>264</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>31 575</b>	<b>27 997</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>0,82%</b>	<b>0,94%</b>

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 2018 г. възлизат на 0,82% от стойността на активите по баланса. Съгласно разпоредбите на чл. 30 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите на баланса на Дружеството.

2.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с Групата

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

- „Римекс Инвест“ ООД, брокер продажба недвижими имоти на обект Панорама Житница, гр.София, формира 32,61 на сто от разходите за дейността. „Римекс Инвест“ ООД не е свързано дружество с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- Обезценка на недвижими имоти към 31.12.2018 г. – 17,37 на сто от разходите за дейността.

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

- „Ай Ти Дабълю Аплайанс Компонентс“ ЕООД формира 55,06 на сто от общите приходи от продажби. „Ай Ти Дабълю Аплайанс Компонентс“ 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 2022 г. „Ай Ти Дабълю Аплайанс Компонентс“ ЕООД не е свързано дружество с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

### 2.3. Информация за сключени съществени сделки

#### Януари - Декември

През 2018 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи 28 предварителни договора за продажба на следните самостоятелни обекти от Проекта „Панорама Житница“: 24 апартамента, 1 паркоместо и 13 мазета за обща стойност от 2 348 хил. лева, без ДДС. Приходите от продажби ще бъдат отчетени през 2019 г.

#### Август

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби от „ХЕМ“ АД, 21 броя самостоятелни обекти, представляващи жилищни стаи, всяка от които с площ от 18.00 кв.м. находящи се в гр. Плевен, Младешко общежитие, жилищен блок „Добре дошли“, кв. Стара гара, за обща продажна цена в размер на EUR 100 000. За 80% от продажната цена на имотите беше уговорено разсрочено плащане, като в тази връзка в полза на продавача „ХЕМ“ АД беше учредена законна ипотека върху продаваните обекти. С придобиване правото на собственост върху така посочените недвижими имоти, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ стана едноличен собственик на сградата, в която същите са изградени, доколкото към датата на придобиването им в останалата си част същата е била придобита от дружеството на публична продан през 2008 г., като по този начин дружеството може да започне реализация на инвестиционните си намерения за реконструкция и модернизация на сградата.

## Ноември

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ приключи процедурата по урежулирането и промяна на предназначенията на последния притежаван от Дружеството земеделски имот с № 011225 в района на с. Крумово. С това приключи процеса урежулиране на притежаваните от Дружеството имоти с обща площ от 118 519 кв.м. в района на с. Крумово, в непосредствена близост до л-ще Пловдив.

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

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Индустриални зони България“ ЕООД, ИД „Аванс Инвест“ АД и управляваните от „Капман Асетс Мениджмънт“ АД фондове, притежаващи през 2018 г. над 5% от акциите на Дружеството, както и членове на Съвета на директорите. Подробна информация за тях се съдържа в т.6.3 и 7.4 от настоящия Доклад. Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности. Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени и не оказват влияние върху финансовото състояние на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Повече информация за характера и размера на сделките със свързани лица се намира в т.21 „Сделки със свързани лица“ от Годишния консолидиран финансов отчет на Групата.

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

През 2018 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

**Сделки с дъщерно дружество, които са елиминирани в консолидирания финансов отчет:**

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 31.12.2018 г. възлиза на 71 хил. лв. без ДДС.

През 2018 г. не са постъпвали други предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна. Извършените сделки със свързани лица са изцяло по пазарни цени, като дружеството прилага



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

Други сделки със свързани лица

	2018г.	2017г.
Наем автомобил от Тринити Пропъртис ЕООД	( 5 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 5 )</b>	<b>( 2 )</b>

**2.5. Информация за събития и показатели с необичаен за Групата 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 2018 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 Групата**

През 2018 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Групата. Групата няма условни ангажименти.

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

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

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

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

През 2018 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: 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) лева;
- Лихва: тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%;
- Начална дата: 7 октомври 2016 г.
- Краен срок за изплащане: 30 юни 2019 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 № 55/06.04.2016 г. 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 съсед: 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-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед КД-14-16-604/17.03.2010 г. на Началника на СГКК-Пловдив, с адрес: гр. Пловдив, п.к. 4000, „Парк Отдых и култура“, със площ от 19190 кв.м., с трайно предназначение на територията: „урбанизирана“, с начин на трайно ползване: „ниско застрояване (до 10м)“, със стар идентификатор: № 56784.501.244, № 56784.501.261, с номер по предходен план: парцел III-193,357 – за жилищно застрояване, при съсед: № 56784.501.245, № 56784.501.493, № 56784.501260, № 56784.501258, № 56784.501259, който поземлен имот е идентичен с УПИ II-193,357 – за жилищно застрояване от кв.11 по плана на кадастрален план „Парк Отдых и култура – север“, Пловдив, попадащ в обхвата на ПУП-ПУР и зонирание „Жил.парл Марица-север“, който е образуван от кадастралните граници на части от: (а) предишен Поземлен имот с пълен номер 501035700 – имот с пл. № 357 от кад.район 501 по кадастралния план „Отдых и култура – север“ на гр. Пловдив, с площ от 3285 кв.м. (подробно описан в НА № 54, том 2, дело № 242 от 30.03.2007г. по описа на Нотариус № 001 от НК, вписан в СВ-Пловдив под вх.рег.№ 166 от 30.03.2007г., акт №146, том 25); и (б) предишен Поземлен имот с пълен номер 501019300 – имот с пл. № 193 от кад.район 501 по кадастралния план „Отдых и култура – север“ на гр. Пловдив, с площ от 17338 кв.м. (подробно описан в НА № 74, том 1, дело № 73 от 15.02.2006г. по описа на Нотариус № 001 от НК, вписан в СВ-Пловдив с акт № 130, том 10), ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения (вкл. всичко, което бъде построено) в гореописания имот, направени по смисъла на чл. 92 от Закона за собствеността.

**„Имот 4“:** ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 56784.539.112 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изп.директор на АГКК, последно изменена със Заповед КД-14-16-264/18.02.2011г. на началника на СГКК-Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Тракия“, п.к. 4000, ул. „Нестор Абаджиев“ №37, с площ на поземления имот от 1 332 кв.м., с трайно предназначение на територията: „урбанизиране“, с начин на трайно ползване: „за друг вид производствен, складов обект“, с номер по предходен план: квартал 8 по плана на ЮИПЗ – I част, парцел V – стопанска дейност, при съседни: № 56784.539.113, № 56784.539.106, № 56784.539.121, № 56784.539.119, № 56784.539.117, който съгласно документ за собственост е идентичен с: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V – стопанска дейност, кв. 8 по подробния устройствен план на Югоизточна промишлена зона – I-ва част, гр. Пловдив, целият с площ от 1 313 кв.м., при граници по регулация: УПИ VI, УПИ II, УПИ III – 521, улица и УПИ VII, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор № 56784.539.112.1, със застроена площ от 735 кв.м., с брой етажи: три, с предназначение: „промишлена сграда“, която съгласно документ за собственост е идентична с: ТРИЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА, със застроена площ от 800 кв.м. и разгъната застроена площ от 2 400 кв.м., с обща застроена квадратура на всеки един от етажите от 800, 02 кв.м., от които: застроена площ на производственото хале и санитарен възел от 764,87 кв.м., застроена площ на южно стълбище от 18,85 кв.м., застроена площ на западно стълбище от 13,44 кв.м. и застроена площ на асансьор от 3,06 кв.м., заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения, направени в поземления имот и сграда 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.

**Залог №4:**

Вид на имуществото, което ще се залага: Съвкупност от настоящи и бъдещи вземания.

Собственик/Титуляр: „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 115869689

Кратко описание:

А) Съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 115869689, произтичащи от предварителни и/или окончателни договори за покупко-продажба и/или авансови плащания, както и анексите и/или допълнителните споразумения към тях, сключени между „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 115869689 като „Продавач“ и съответните юридически и/или физически лица като „Купувачи“;

Б) Всички настоящи и бъдещи вземания на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 115869689 към Банката за наличността по следната разплащателна сметка открита в Банката с титуляр „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 115869689, включително и начислените лихви по нея;

Дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД през 2018 г. не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател

**2.9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати**

През 2018 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 2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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 2018 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**

До 30.06.2019 г. Дружеството следва да погаси инвестиционния кредит към „Юробанк България“ АД в размер на 4,8 млн. лева. Средствата за пълното погасяване се предвиждат от оставащите вноски по предварителните договори за продажба на обекти от проекта „Панорама Житница“. При регистриране на недостиг от средства за пълното погасяване в срок на кредита към горепосочената дата, Дружеството ще предприеме действия по продажба на активи от други проекти. Капиталовата структура позволява Дружеството да обслужва задълженията си.

През 2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възнамерява да финансира своите инвестиционни планове основно от наличните собствени средства и в следствие преструктуриране (продажба) на активите на Дружеството..

**2.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

През 2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ очаква да реализира следните инвестиционни намерения:

- „Панорама Житница“. Нотариално прехвърляне на сключените предварителни договори до 31.05.2019 г. с оглед на погасяването на банковото финансиране от „Юробанк България“ АД в размер на 4,8 млн. лева. Средствата от предварителните продажби, обекти за продажба от Панорама Житница и възможността да продажба на активи на Дружеството, гарантират напълно реализацията на инвестиционните намерения на Дружеството.
- Придобиване на 1/3 от 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 е завършено. Очакванията са за нотариална сделка до края на първото полугодие на 2019 г.
- Получаване на строително разрешение реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“ в Общежитие от апартаментен тип. Финансирането на този проект се предвижда да бъде осигурено изцяло от собствени средства, след пълната реализация на 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 2018 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Групата.

#### **2.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете**

Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е изградило система за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане чрез въвеждане на електронни тримесечни въпросници, обхващащи ключови моменти и принципи при съставянето на междинните и годишни финансови отчети. Лицата занимаващи се с финансовата отчетност на дружеството изготвят електронни тримесечни въпросници в срок не по-късно от 14 работни дни след края на всяко тримесечие. Попълнените въпросници да се изпращат в електронен формат до членовете на Одитния Комитет. Одитния комитет приема електронен формат за обсъждане и при нужда дава указания за отстраняване на нередностите във връзка с постъпилата информация. Председателят на Одитния комитет на „Актив Пропъртис“ 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. Мандатът на Одитния комитет е 3 годишен, считан от датата на Общото събрание на акционерите от 29.06.2018 г.

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

Не са настъпвали промени в управителните и надзорните органи през 2018 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 Групата или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

##### **а) Получени суми и непарични възнаграждения;**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е разработило, приело и спазва Политика на възнагражденията, гласувана на извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 30.08.2013 г. В съответствие с последните промени в Политиката, приети от ОСА на Дружеството на 02.06.2017 г. месечното възнаграждение за членовете на Съвета на директорите за целия им мандат е както следва: за Председателя на Съвета на директорите 2000 (две хиляди) лева; За Изпълнителния директор 13 минимални работни заплати; за независимия член на Съвета на директорите 2 минимални работни заплати.

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	79 560 лв.
Димитър Георгиев Русев	24 000 лв.
Стоян Стефанов Лилов	11 040 лв.
Красимира Ангелова Панайотова	17 366 лв.

На „Актив Сървисиз“ ЕООД дъщерно и обслужващо дружество е изплатено годишно възнаграждение в размер на 71 хил лева., което е елиминирано за целите на консолидацията.

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

Към 31.12.2018 г. няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината.

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

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

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

Член на Съвета на Директорите	брой акции към 31.12.2018г.	% от капитала
Дилян Пейчев Панев	45 000	2,05%
Стоян Стефанов Лилов	6 584	0,30%

Уставът на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от Дружеството. На членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са предоставяни опции от емитента върху издадената единствена емисия ценни книжа ISIN код:BG1100003059. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимият член на Съвета на директорите – Стоян



Стефанов 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 Групата договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

Не са известни такива.

**2.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно**

Към 31.12.2018 г. Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

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

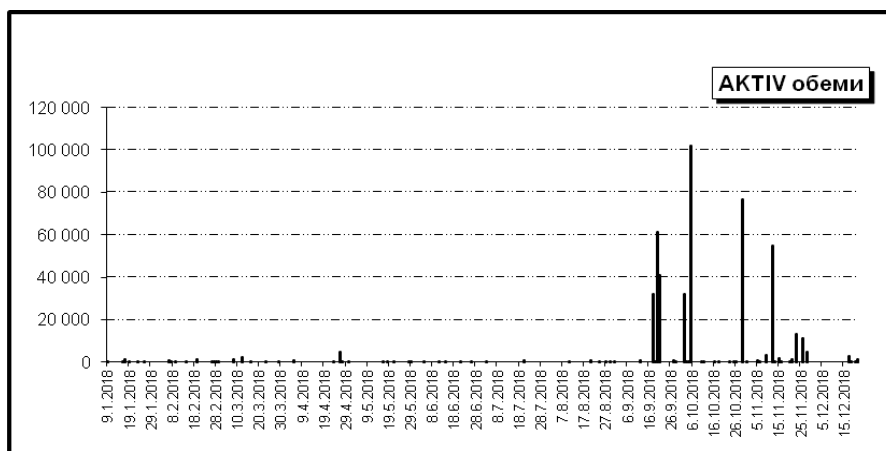
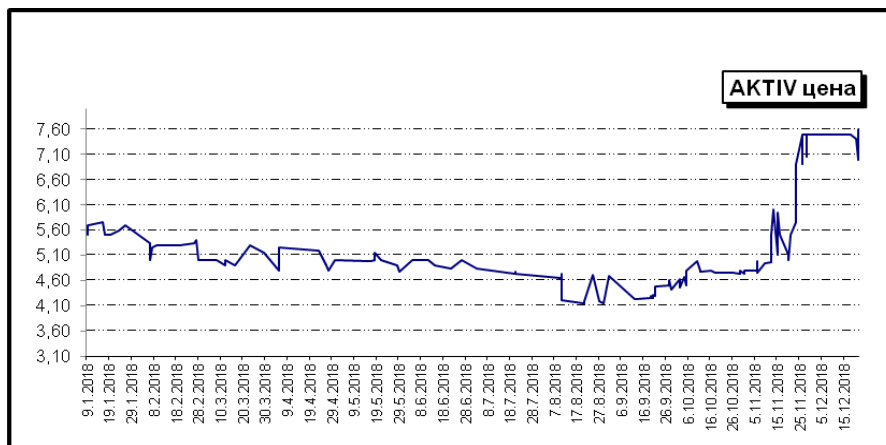
Силвия Валериева Тодорова – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

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

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 2 192 011 акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с номинална стойност 9 лева. Акциите, емитирани от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се търгуват на Основния пазар на БФБ, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2018 г. възлиза на 16 659 284 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2018г. – 31.12.2018г.:

- Най-висока цена – BGN 7,60 (21.12.2018 г.)
- Най-ниска цена – BGN 4,14 (20.08.2018 г.)
- Средна цена – BGN 4,87
- Последна цена – BGN 7,60 (21.12.2018 г.)
- Оборот – BGN 2 282 759
- Количество изтъргувани акции – 468 455 броя



Считано от декември 2016 г. емисията акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (ISIN код: BG1100003059) е регистрирана за търговия на MTF SOFIA. За 2018 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.**

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

През 2018 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ е отдавало срещу заплащане следните активи:

4.1.1. Шоурум с РЗП от 389 кв. м. и 2 паркоместа, намиращи се в Бизнес център АКТИВ, бул. „Цариградско шосе“ №101, София;

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

4.1.3. Част от Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесететажен жилищен блок, състоящ се от 196 жилищни единици и 7 обслужващи помещения. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърнатата застроена площ от 7 473 кв.м. заедно със съответните 100% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

4.1.4. 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2018 г. възлиза на 12,63%.

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

Към 31 декември 2018 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.

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

Към 31.12.2018 г. 98,93% от активите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ са в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупка-продажба на вземания).

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

Към 31.12.2018 г. 68,82% от brutните приходи на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ за настоящата финансова година са в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти,

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

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

Към 31.12.2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставял заеми на трети лица.

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

Към 31.12.2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е емитирало ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар

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

Информацията се съдържа в раздел „Привлечен капитал“, на стр. 16 и стр. 25 от настоящия Доклад.

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

Към 31.12.2018 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД в следствие на извършената обезценка, възлиза на 0 на сто спрямо общия размер на капитала на дружеството. Резултата от обезценката е елиминиран на консолидирана база.

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

Към 31.12.2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма инвестиция в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 от ЗДСИЦ.

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

Към 31.12.2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

#### **4.11. Информация по чл.22а от ЗДСИЦ**

Към 31.12.2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е участвало в учредяването, нито е придобивало дялове или акции от капитала на специализирано дружество по смисъла на чл.22а от ЗДСИЦ.

#### **4.12. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти**

През 2018 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на стойност 4 204 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 през 2018 г. възлиза на 4,62 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

**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.

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

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

Към 31.12.2018 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 2 192 011 (два милиона сто деветдесет и две хиляди и единадесет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 9 (девет) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2018 г., е както следва:

	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
	физически лица	142	438 908	20,02%
	юридически лица	44	1 753 103	79,98%
	Общо:	186	2 192 011	100,00%

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

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

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

5.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2018 г.)

Лицата, които към 31 декември 2018 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са следните:

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

Косвено акционерно участие чрез „Тринити Пропъртис“ ЕООД в размер на **624654** броя акции, представляващи **28,50%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Косвено акционерно участие чрез „ДГР“ ЕООД в размер на **76527** броя акции, представляващи **3,49%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

**Индустриални Зони България ЕООД**, чрез пряко акционерно участие, притежава **129027** броя акции, представляващи **5,89%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

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

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

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

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

**Димитър Георгиев Русев** е намалил участие си в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от **32,03%**, представляващи **702181** акции на **31,99%**, представляващи **701181** акции, както следва: намаляване на пряко акционерно участие от **2,77%** на **0%** чрез продажба на **60808** акции; увеличаване на косвено акционерно участие на „ДГР“ ЕООД от **0,76%** на **3,49%**, чрез покупка на **59808** акции.

**Капман Асетс Мениджмънт АД**, чрез управляваните от него фондове, е намалил участие си в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от **8,62%**, представляващи **189000** броя акции на **5,02%**, представляващи **110000** броя акции, както следва: намаляване на косвено акционерно участие на ДФ Капман Макс от **6,11%** на **4,11%** чрез продажба на **44000** броя акции; намаляване на косвено акционерно участие на ДФ Капман Капитал от **2,51%** на **0,91%** чрез продажба на **35000** броя акции.

**ДФ Адванс Инвест**, е намалил прякото си участие в капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от **5,07%** на **2,08%**, чрез продажба на **79497** броя акции.

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

**5.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато 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.

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

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

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

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

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

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

Съгласно разпоредбите на чл. 37, ал. 2 във връзка с чл. 31, ал. 1 от Устава на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, 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“ АД СИЦ упражнява правата на едноличен собственик на капитала на Дъщерното си дружество.

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

**Правомощия на Съвета на директорите:**

Из Устава на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ:

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



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

(3) При взето решение от Общото събрание на акционерите за обратно изкупуване на до 3 на сто собствени акции без да се отправя търгово предложение, този Устав овластява Съвета на директорите да извърши всички конкретни сделки и действия в изпълнение на приетото решение.

(----)

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

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

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. (нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.) определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
12. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

(5) (нова, приета с Решение на ОСА, прието с Протокол от 02.06.2017 г.) Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на

съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

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

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

**5.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане**

Не съществува споразумение между Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и управителните и 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.

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

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

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	79 560 лв.
Димитър Георгиев Русев	24 000 лв.
Стоян Стефанов Лилов	11 040 лв.
Красимира Ангелова Панайотова	17 366 лв.

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

Член на Съвета на Директорите и Управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД	Общо придобити през 2018 г.	Общо прехвърлени през 2018 г.	Общо акции към 31.12.2018 г.
Дилян Пейчев Панев	-	-	45 000
Стоян Стефанов Лилов	-	-	6 584
Димитър Георгиев Русев	-	60 808	-
Красимира Ангелова Панайотова	-	-	-

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

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

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

**Дилян Пейчев Панев** – Изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ 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“ АД СИЦ, 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 Лилов** – 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 Лилов участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

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

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

- „НИКРАС КОНСУЛТ“ ООД, с ЕИК 200988717

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

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

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

През 2018 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

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

**Проект №1:** Отдаване под наем и/или продажба на обекта описан в Проект №1. Обектът се нуждае от основен ремонт, в след ствие на 14 години експлоатация.

Очакван размер на приходи от отдаване под наем: рейндж 3700 – 4000 EUR месечно.

Очакван размер на приходи от продажба: рейндж 480 хил. EUR-540 хил. EUR.

**Проект №7:** Реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“, гр. Плевен. Очакван размер на инвестицията при възлагане на строителство във връзка с реконструкция и модернизация на Общежитие „Добре Дошли“ в обща РЗП от 7446 кв.м. – 2,350 хил. лева.

През 2019 г. Дружеството ще продължи своята политика на реструктуриране портфейла от активи, с цел финансиране дейността на дружеството.

---

Дилян Панев,  
изпълнителен директор