

## **КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО**

**ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Актив Пропъртис“ АД СИЦ**

**през четвъртото тримесечие на 2019 г.**

със съдържание съгласно чл.100о, ал. 2 и 4 от ЗППЦК, чл.33а и чл.41,  
ал.2 от Наредба №2

Дата: 22.01.2020 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

1.1.	Правна рамка .....	6
1.2.	Данни за членовете на управителните и контролни органи на Групата на “Актив Пропъртис” АДСИЦ.....	6
<b>2.</b>	<b>Портфейл на Групата .....</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>Развитие на дейността и състояние на Групата през четвъртото тримесечие на 2019 г. и с натрупване от началото на годината.....</b>	<b>18</b>
3.1.	Обобщени финансови данни на Групата.....	18
3.2.	Ликвидност на Групата.....	19
3.3.	Структура на активите .....	20
3.4.	Резултати от дейността на Групата.....	21
3.5.	Рискове, на които е изложено Групата.....	22
3.6.	Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2019г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет.....	23
3.7.	Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет за четвъртото тримесечие на 2019г. ....	23
3.8.	Информация за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти .....	23
<b>4.</b>	<b>Промени в цената на акциите .....</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис” АДСИЦ.....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 9 от Наредба № 2 на КФН: ..</b>	<b>27</b>
6.1.	Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.....	27
6.2.	Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.....	27
6.3.	Сключване или изпълнение на съществени сделки.....	27
6.4.	Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.....	27
6.5.	Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.....	27
6.6.	Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството .....	27

6.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.....	27
6.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.....	28
<b>7. Представяне на вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ L 173/1 от 12.06.2014 г.) (Регламент № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклото тримесечие.....</b>	<b>29</b>
<b>8. Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. ....</b>	<b>30</b>
8.1. Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи .....	30
8.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи.....	30
През четвъртото тримесечие на 2019 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършило продажба или покупка на самостоятелен нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството.....	30
8.3. Информация какъв дял от активите на дружеството е в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ.....	30
8.4. Информация какъв дял от брутните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл.4, ал.1, т.2 от ЗДСИЦ .....	30
8.5. Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица заеми .....	30
8.6. Информация за емитирани дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.....	30
8.7. Срок, размер и предназначение (придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация или изплащане на лихви) на получен от дружеството банков кредит.....	31
8.8. Информация за размера на инвестицията в обслужващо дружество, спрямо общия размер на капитала на дружеството.....	31
8.9. Информация за размера на инвестицията в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 от ЗДСИЦ, спрямо общия размер на активите на дружеството .....	31
8.10. Информация за размера на инвестицията в други сдружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, спрямо общия размер на активите на дружеството .....	31
8.11. Информация по чл.22а от ЗДСИЦ.....	31
8.12. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти .....	31

8.13.	Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	31
<b>9.</b>	<b>Допълнителна информация.....</b>	<b>32</b>
9.1.	Информация по чл. 187д от Търговския Закон .....	32
9.2.	Информация за разпределяне на дивидент .....	32
9.3.	Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.....	32
9.4.	Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.....	32
9.5.	Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност .....	32
9.6.	Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.....	32
9.7.	Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.....	33
9.8.	Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ за първото тримесечие на 2019 г.....	34
9.9.	Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.....	34
9.10.	Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок .....	34
9.11.	Информация за дъщерни дружества.....	34
9.12.	Наличие на клонове .....	35

*Всички позовавания в настоящия документ на „емитент“ и/или „Актив Пропъртис“ и/или Дружеството, се отнасят до Групата, включваща Актив Пропъртис АД СИЦ (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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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.*

## Обща информация за Групата

### 1.1. Правна рамка

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

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

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

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

### 1.2. Данни за членовете на управителните и контролни органи на Групата на “Актив Пропъртис” АДСИЦ

#### 1.2.1 Общи данни за членовете на СД

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

- **Димитър Георгиев Русев** – Председател на Съвета на директорите

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство гр. София

Специалност – “Международни отношения”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

Изпълнителен директор на ЛК “Лидер” АД, гр. Пловдив (19.07.1994г.-01.03.2000г.); Председател на съвета на директорите на Асоциацията на Българските Застрахователни и Риск мениджъри (БРИМА) (от 20.03.2006г.-до момента); Член на съвета на директорите на телевизия „Европа“ АД (от 09.11.2004г.-01.08.2007г.); Председател на съвета на директорите на „ПТ-Холдинг“ АД, гр.Пловдив (от 01.03.2000г.-01.05.2013г); Управител на „Тринити Пропъртис“ ЕООД (от 02.05.2013г.-до момента); Председател на съвета на директорите на „Актив пропъртис“ АДСИЦ (от 18.03.2008г. – до момента). Председател на управителния съвет на „Национална асоциация за благотворителност и духовно усъвършенстване на обществото Димитър П. Кудоглу“ (от 15.10.2010г. – до момента).

- **Дилян Пейчев Панев** – изпълнителен директор

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство, гр. София

Специалност – “Финанси”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

Сертифициран брокер на ценни книжа съгласно Сертификат № 202 – Б/04/05/1999 г. и сертифициран инвестиционен консултант, съгласно Сертификат № 026 – ИК/11.11.2002 г. на КФН. Член е на СД на ИП “Балканска Инвестиционна Компания” АД в периода 2003-2006г. Бил е брокер ценни книжа (1998-2003) и инвестиционен консултант (02-07.2008) при ИП “Юг Маркет” АД, и прокурист, брокер ценни книжа и инвестиционен консултант на ИП “ФАР” АД (2003); финансов консултант на “Периферна Техника Холдинг” АД (Декември 2003-Януари 2005). Член на Управителния съвет на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел, в качеството си на представляващ „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от декември 2010 г.

- **Стоян Стефанов Лилев**

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство, гр. София

Специалност – „Международни отношения”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

От февруари 2009г. до момента управител на „Атол Вижън България“ ЕООД. От януари 2005г. до август 2008 г. е заемал последователно позициите Застрахователен и риск мениджър и Директор “Управление на риска” в “Българска Телекомуникационна Компания” АД. В периода 2000 г. до декември 2004 г. е заместник управител за страната за “Marsh”, отговарящ за големите корпоративни клиенти. В периода 1998 до 1999 г. е Ръководител “Управление на активи” в ТБ “България Инвест” АД, отговарящ за над 30 млн. EUR активи на животозастрахователни компании, пенсионни фондове и общо застрахователни компании. Заемал е различни постове, включително заместник Генерален Директор в ЗПАД “България” в периода 1993 -1998 г.

- **Красимира Ангелова Панайотова**

**образование:**

ПУ „Паисий Хилендарски”, гр. Пловдив (1999-2000 г.)

Специалност – „Корпоративни финанси”

Икономически Университет, гр.Варна (1994-1998 г.)

Специалност – „Икономика и управление на индустрията”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

В периода 01.11.1999-31.10.2002 год. Красимира Панайотова работи като счетоводител в Лизингова компания “Лидер” АД, град Пловдив, която се занимава с финансов лизинг на машини, оборудване и транспортни средства. От 01.11.2002 год. до 15.04.2004 год., тя е главен счетоводител в Лизингова компания “Лидер” АД, град Пловдив. Красимира Панайотова заема длъжността главен счетоводител в “М КАР” ООД, гр. Пловдив, която се занимава с покупка и продажба на автомобили, в периода от 16.04.2004 до 07.02.2005 год. От 08.02.2005 до 31.08.2007 год., тя изпълнява длъжността счетоводител на “ПТ- Холдинг” АД, гр. Пловдив (фирмата се занимава с недвижими имоти, строителство и продажби), а от 01.09.2007г до 31.01.2010г. е Главен счетоводител на “ПТ Холдинг” АД. От 01.02.2010г. до момента Красимира Панайотова е управител на “Актив Сървисиз” ЕООД.

**1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ и на управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД за четвъртото тримесечие на 2019г.**

Член на Съвета на Директорите	Брутно възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	21880
Димитър Георгиев Русев	6020
Стоян Стефанов Лиров	3060
Красимира Ангелова Панайотова	12 626



### 1.2.3 Права на членовете на Съвета на директорите на дружеството да придобиват акции и облигации на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ

Уставът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от дружеството. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимият член на Съвета на директорите – Стоян Стефанов Лилов не може да бъде акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;

### 1.2.4 Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници. Притежаване на членовете на Съвета на директорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. Участие на членовете на Съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

**Дилян Пейчев Панев** – Изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества. Не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

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

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен

собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ТП – Велинград“ ЕООД;

- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 80 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД;
- „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД, с ЕИК 115910506 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД;
- „КАЗА КОЛОР“ ООД, с ЕИК 200728114 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ДГР“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „КАЗА КОЛОР“ ООД;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 - притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА МД 2015“ ООД;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА МД 2015“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД.

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

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 – управител;
- СДРУЖЕНИЕ „НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ ЗА БЛАГОТВОРИТЕЛНОСТ И ДУХОВНО УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ОБЩЕСТВОТО ДИМИТЪР П. КУДОГЛУ“, с код по БУЛСТАТ 175982606 – председател на Управителния съвет;

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

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

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

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

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

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

- „НИКРАС КОНСУЛТ“ ООД, с ЕИК 200988717

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

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

### 1.2.5 Информация за договори по чл. 240б от ТЗ

През четвъртото тримесечие на 2019 г. не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския Закон.

## 2. Портфейл на Групата

Към 31.12.2019 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава инвестиционни имоти, активи в процес на изграждане и материални запаси на обща балансова стойност 22781 хил. лв. Тази сума отразява справедливите стойности на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2019 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

### Проект №1



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

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

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

**Срок на договора:** март 2021 г.

### Проект №2



**Описание:** 30 Урегулювани поземлени имота (УПИ), в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ от 118 519 кв.м. Имотите попадат в Устройствена зона Пп, с възможна строителна реализация на складови бази

за промишлени стоки и офиси – свободно застрояване, при следните ограничителни параметри: плътност на застрояване (Пзастр.) – max. 80%; интензивност на застрояване (Кинт) - max. 2.5; озеленена площ (Позел.) – min 20%; височина (Н) - max. 12 м., за всички имоти. За 6 от УПИ-та има издадени строителни 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 №3



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

**Действия към момента:** Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк Отдых и култура – Север”, притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ имоти попадат в жилищна устройствена зона с малка височина, плътност и интензивност (Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10 м. кота корниз; плътност на застрояване - до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин. 40%. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север”. Тяхната обща квадратура възлиза на 40 736 кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 кв.м.

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

**Предназначение:** Проектиране и парцелиране с цел продажба

#### **Проект №4**



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

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

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

**Намерения:** Продажба

## Проект №5



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

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

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

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

Състои се от Високо тяло (А) и Ниско тяло (В и С), общи партерни нива, един полуподземен етаж и три подземни етажа. С височина от 100 метра и общо 26 надземни нива, Високото тяло се откроява категорично в силуета на най-оживения Софийски булевард. Ниското тяло има общо 8 надземни нива и възможност за самостоятелно функциониране. Във високото тяло (А) са проектирани общо 22 офисни етажа над партерните нива (от етаж 3 до етаж 24 вкл.) с обща площ 35 000 м<sup>2</sup>. В ниското тяло (В и С) са проектирани общо 4 офисни етажа на над партерните нива (от етаж 3 до етаж 6 вкл.) с обща площ 8 000 м<sup>2</sup>. До етаж 6 включително, ниското тяло (В и С) е свързано с високото тяло А, като е създадена възможност за обединяване на офисните модули от различните тела. Площта на отделните офисни модули е от 36 до 3 500 кв.м на един етаж.

**Технически показатели:**

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

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

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

РЗП надземно: 57 676 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м<sup>2</sup>

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

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

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

**Технически Показатели:**

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

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

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

РЗП надземно: 2 884 м<sup>2</sup>

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м<sup>2</sup>

**Проект №6**

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



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

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

### Проект №7



**Описание:** Проект „Панорама Житница“, находящ се в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X - за общежитие и паркинг, кв.2, по плана на град София, местност „Славия“, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 кв.м., с административен адрес: град София, общ. Столична, р-н „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. „Панорама Житница“ се състои от 116 апартамента с гквадратури от 27 до 120 кв.м. Сградата разполага с 4 магазина, 3 шоурума, зъболекарски кабинет, фитнес, заведение за бързо хранене, супермаркет. Към сградата са предвидени 37 паркоместа, 26 от които подземни. Сградата е с Разрешение за ползване №СТ-05-189/06.02.2019г.

**Предназначение:** Продажба на самостоятелни обекти.

### 3. Развитие на дейността и състояние на Групата през четвъртото тримесечие на 2019 г. и с натрупване от началото на годината

#### 3.1. Обобщени финансови данни на Групата

Представените по-долу таблици, представляват кратка форма на отчетите на Групата на “Актив Пропъртис” АД СИЦ за четвъртото тримесечие на 2019 г., с натрупване от началото на годината.

	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019	31.3.2019	31.12.2018
<b>АКТИВИ</b>					
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	21 541	21 350	21 346	22 428	31 244
ТЕКУЩИ АКТИВИ	1 240	1 746	3 878	9 497	332
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>22 781</b>	<b>23 096</b>	<b>25 224</b>	<b>31 925</b>	<b>31 576</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 630	22 528	22 379	21 620	21 276
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	-	-	-	-	-
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	151	568	2 845	10 305	10 300
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>22 781</b>	<b>23 096</b>	<b>25 224</b>	<b>31 925</b>	<b>31 576</b>

*/Данните са в хил. лева/*

	С натрупване Януари-Декември		С натрупване За IV-то тримесечие		С натрупване Януари-Септември		С натрупване За III-то тримесечие		С натрупване Януари-Юни		С натрупване За II-ро тримесечие		С натрупване Януари-Март		С натрупване За I-во тримесечие	
Приходи	15 958	852	106	15	401	2	12	705	10	535	170	2	2170			
Разходи	14 604	750	854	13	252	2	11	602	9	776	826	1	1826			
Печалба/(загуба) за периода	1 354	102	252	1	149	103	1	759	344	344			344			

*/Данните са в хил. лева/*

<b>Финансова информация и показатели</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.9.2019</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.3.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Брой акции	2192011	2192 011	2 192 011	2 192 011	2 192 011
Номинална стойност на акция	9	9	9	9	9
Счетоводна стойност на акция	10,32	10,28	10,21	9,86	9,71
Пазарна стойност на акция	6,85	7	7,1	7	7,2
Разпределен дивидент на акция за предходен период	-	-	-	-	-
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,62	0,57	0,50	0,16	- 0,21
Цена/възвръщаемост (P/E)	11,09	11,99	14,11	44,60	- 34,38
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,66	0,67	0,70	0,71	0,74
Дълг*/Активи	0,00%	0,00%	0,81%	11,79%	15,20%
Дълг*/ Собствен капитал	0,00%	0,00%	0,91%	17,41%	22,56%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	5,98%	5,56%	4,93%	1,59%	-2,89%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	5,94%	5,42%	4,37%	1,08%	-1,97%
/*Дълг=привлечени заемни средства/					

### 3.2. Ликвидност на Групата

Ликвидността на Групата на “Актив Пропъртис” АД СИЦ през четвъртото тримесечие на 2019г. осигурява пълно покриване на задълженията и.

<b>Коефициенти</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.9.2019</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.3.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Обща ликвидност	8,21	3,07	1,36	0,92	0,03
Бърза ликвидност	8,21	3,07	1,36	0,92	0,03
Абсолютна ликвидност	1,90	0,49	0,03	0,07	0,00

- **Вътрешни източници на ликвидност на Групата**

<b>Източници на ликвидност</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.3.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>					
Материални запаси	884	1 398	3 482	7 380	-
Търговски и други вземания	69	68	324	1 196	84
Парични средства	287	280	72	921	248
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>1 240</b>	<b>1 746</b>	<b>3 878</b>	<b>9 497</b>	<b>332</b>

<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.9.2019</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.3.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Задължения по обезпечен банков кредит		0	204	3 764	4 800
Пасиви по договори с клиенти	0	185	1 976	5 562	4 813
Търговски и други задължения	151	383	665	979	687
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>151</b>	<b>568</b>	<b>2 845</b>	<b>10 305</b>	<b>10 300</b>

/Данните са в хил. лева/

- **Външни източници на ликвидност на Групата**

През четвъртото тримесечие на 2019 г. Групата не ползва външни източници на ликвидност.

#### Капиталови ресурси на Групата

- **Собствен капитал на Групата**

За четвъртото тримесечие на 2019 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 22630 хил. лева. Изменението с 0,42% спрямо 30.06.2019 г. се дължи на отчетената за четвъртото тримесечие печалба в размер на 102 хил. лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019	31.3.2019	31.12.2018
Основен капитал	19 728	19 728	19 728	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	432	432	432	432	432
Премийни и общи резерви	473	473	473	473	473
Натрупана печалба(загуба)	643	643	643	643	1 257
Текуща печалба(загуба)	1 354	1 252	1 103	344	- 614
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>22 630</b>	<b>22 528</b>	<b>22 379</b>	<b>21 620</b>	<b>21 276</b>

/Данните са в хил. лева/

- **Привлечен капитал на Групата**

През четвъртото тримесечие на 2019 г. Групата на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е ползвала привлечен капитал.

### 3.3. Структура на активите

Структура на активите	31.12.2019	% дял	30.9.2019	% дял	30.6.2019	% дял	31.3.2019	% дял	31.12.2018	% дял
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>21 541</b>	<b>94,56%</b>	<b>21 350</b>	<b>92,44%</b>	<b>21 346</b>	<b>84,63%</b>	<b>22 428</b>	<b>70,25%</b>	<b>31 244</b>	<b>98,95%</b>
Инвестиционни имоти	19 372	85,04%	19 126	82,81%	19 126	75,82%	16 050	50,27%	16 050	50,83%
Активи в процес на изграждане	2 162	9,49%	2 216	9,59%	2 213	8,77%	6 371	19,96%	15 186	48,09%
Стопански инвентар	3	0,01%	4	0,02%	3	0,01%	3	0,01%	4	0,01%
Нематериални активи	4	0,02%	4	0,02%	4	0,02%	4	0,01%	4	0,01%
Инвестиции в дъщерни предприятия					0		0	0,00%	0	0,00%
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>1 240</b>	<b>5,44%</b>	<b>1 746</b>	<b>7,56%</b>	<b>3 878</b>	<b>15,37%</b>	<b>9 497</b>	<b>29,75%</b>	<b>332</b>	<b>1,05%</b>
Търговски и други вземания	69	0,30%	68	0,29%	324	1,28%	1 196	3,75%	84	0,27%
Парични средства	287	1,26%	280	1,21%	72	0,29%	921	2,88%	248	0,79%
Материални запаси	884	3,88%	1 398	6,05%	3 482	13,80%	7 380	23,12%	0	0,00%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>22 781</b>	<b>100,00%</b>	<b>23 096</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 224</b>	<b>100,00%</b>	<b>31 925</b>	<b>100%</b>	<b>31 576</b>	<b>100%</b>

/Данните са в хил. лева/

През четвъртото тримесечие на 2019г. не са настъпилите съществени промени в структурата на активите на Групата.

### 3.4. Резултати от дейността на Групата

#### Приходи от дейността на Групата:

Приходи	С натрупване		С натрупване		С натрупване		С натрупване	
	Януари-Декември	За IV-то тримесечие	Януари-Септември	За III-то тримесечие	Януари-Юни	За II-ро тримесечие	Януари-Март	За I-во тримесечие
Приходи от продажби	15 660	554	15 106	2 401	12 705	10 535	2 170	2 170
Други доходи	298	298	-	-	-	-	-	-
Финансови приходи	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>Общо приходи</b>	<b>15 958</b>	<b>852</b>	<b>15 106</b>	<b>2 401</b>	<b>12 705</b>	<b>10 535</b>	<b>2 170</b>	<b>2 170</b>

*Данните са в хил. лева/*

#### Разходи от дейността на Групата:

Разходи	С натрупване		С натрупване		С натрупване		С натрупване	
	Януари-Декември	За IV-то тримесечие	Януари-Септември	За III-то тримесечие	Януари-Юни	За II-ро тримесечие	Януари-Март	За I-во тримесечие
Разходи за материали	36	5	31	10	21	9	12	12
Разходи за външни услуги	371	107	264	94	170	106	64	64
Разходи за амортизации	2	1	1	-	1	-	1	1
Разходи за персонала	222	64	158	51	107	54	53	53
Други разходи	36	5	31	2	29	27	2	2
Отчетна стойност на продадени активи	13 891	568	13 323	2 094	11 229	9 563	1 666	1 666
Финансови разходи	46	0	46	1	45	17	28	28
<b>Общо разходи</b>	<b>14 604</b>	<b>750</b>	<b>13 854</b>	<b>2 252</b>	<b>11 602</b>	<b>9 776</b>	<b>1 826</b>	<b>1 826</b>

*Данните са в хил. лева/*

**Резултат от дейността на Групата:**

Финансов резултат	С натрупване		С натрупване		С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
	Януари- Декември	За IV-то тримесечие	Януари- Септември	За III-то тримесечие				
Приходи	15 958	852	15 106	2 401	12 705	10 535	2 170	2 170
Разходи	14 604	750	13 854	2 252	11 602	9 776	1 826	1 826
Отсрочени данъци	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1 354</b>	<b>102</b>	<b>1 252</b>	<b>149</b>	<b>1 103</b>	<b>759</b>	<b>344</b>	<b>344</b>

*/Данните са в хил. лева/*

Реализираните приходи от дейността към 31.12.2019 г. са в размер на 15 958 хил. лева. 64,46% от тях са в следствие на нотариално прехвърляне на продадените обекти от Проекта „Панорама Житница“. Към същата дата приходите от наем формират 1,25% от общия размер на приходите. Продажби на СМР и други активи, формират 32,41% от продажбите на Групата за 2019 г.

Направените разходи към 31.12.2019 г. възлизат на 14 604 хил. 95,14% от тях представляват отчетна стойност на продадените материални активи на Групата.

### 3.5. Рискове, на които е изложено Групата

Инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др. Независимо от това, този род инвестиции са съотносими към множество рискове, които се пренасят като цяло към дружествата със специална цел и в частност върху „Актив Пропъртис“ АД СИЦ.

- **Общи рискове**

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и произтичат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основната възможност за превенция и ограничаване на тези рискове се свеждат до събирането на текуща макроикономическа и политическа информация и анализ на въздействието ѝ върху Дружеството и неговите перспективи. Основните общи рискове са следните:

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Кредитен риск
- Политически риск

- **Специфични рискове**

Специфичните рискове са тези, които са съотносими към сектора на недвижимите имоти и отразяват рисковете от притежаваните от Дружеството различни видове недвижима собственост. Към тях се отнасят съществуващата конюнктура на пазара, ефективното управление на инвестициите в недвижими имоти; събираемостта на наеми; качество на наематели и продължителност на договори; поддръжка и застраховка на имотите; възможност за финансиране на различни проекти в Дружеството; Управленски риск на мениджърско ниво и напускане на ключови служители; Неблагоприятни изменения на държаните от дружеството имоти и активи; наличие на съдебни спорове и дела за събиране на вземания

*Подробно основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са по-подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ) одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Април 2005 г.*

### **3.6. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2019г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

През четвъртото тримесечие на 2019 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи предварителни договора за продажба на следните самостоятелни обекти от Проекта „Панорама Житница“: 2 апартамента и 1 мазе на обща стойност от 303 хил. лева, без ДДС.

Посочените по-горе събития за четвъртото тримесечие на 2019 г. оказват влияние върху финансовия отчет за посоченото тримесечие, чийто измерител е отчетената печалба.

### **3.7. Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет за четвъртото тримесечие на 2019г.**

На междинния финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2019г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор, поради обхвата на договорните отношения с него.

### **3.8. Информация за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти**

#### **3.8.1 Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**3.8.2. Стойност на сделките, характер на свързаност между свързаните лица и друга информация, необходима за оценка на финансовото състояние на дружеството, ако тези сделки са съществени и не са сключени съгласно обичайните търговски условия. Информацията за сделките може да бъде обобщена по видове, освен ако представената отделно информация за сделките е необходима за оценката на въздействието им върху финансовото състояние на дружеството**

Неприложимо

**3.8.3. Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

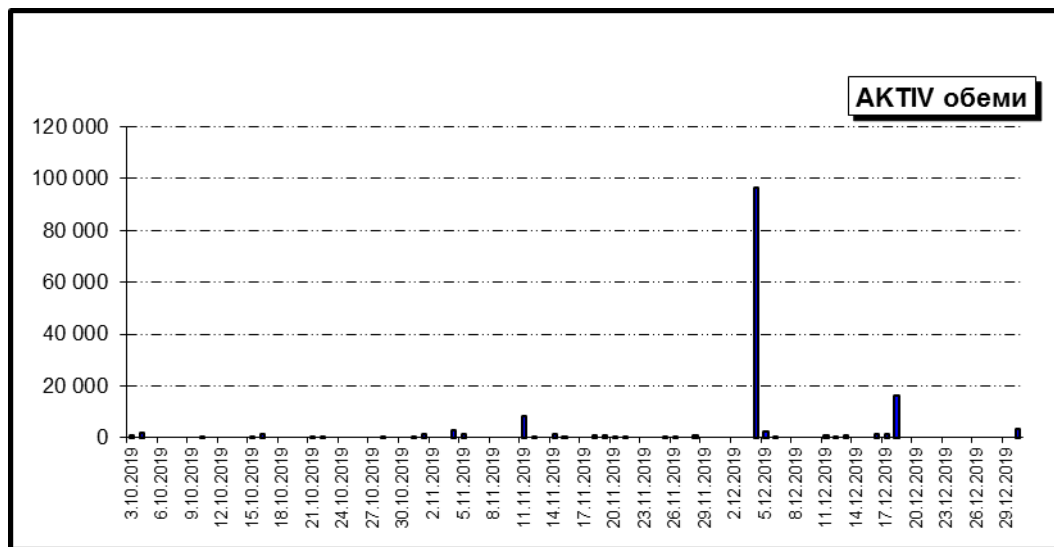
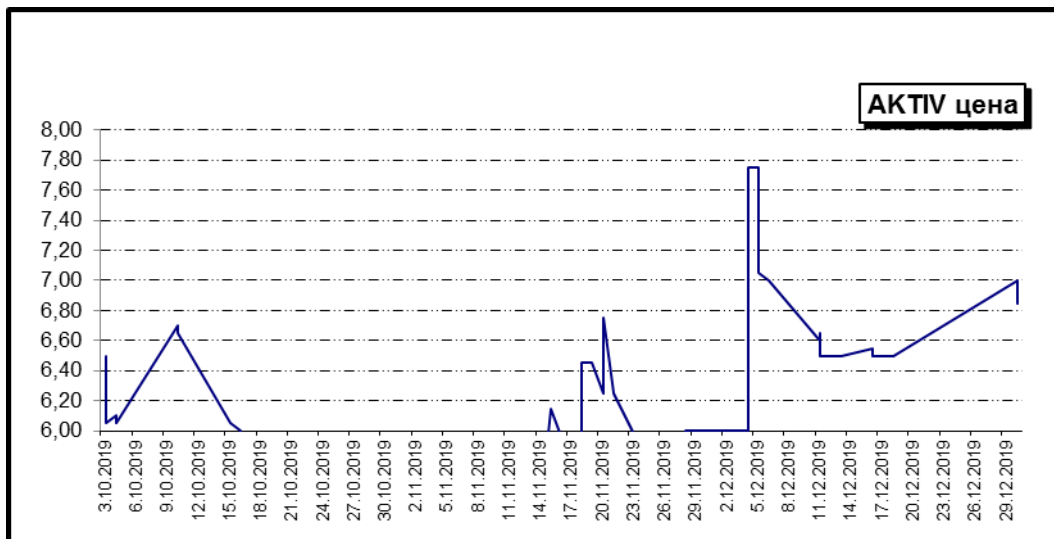


#### 4. Промени в цената на акциите

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 неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2019 г. възлиза на 15,015 млн. лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.10.2019 г. – 31.12.2019 г.:

- Най-висока цена – BGN 7,75 /04.12.2019 г./
- Най-ниска цена – BGN 5,15 /05.11.2019 г./
- Средна цена – BGN 7,11
- Последна цена – BGN 6,85 /30.12.2019 г./
- Оборот – BGN 1,056 млн. лева
- Количество изтъргувани акции – 148 402 броя



**5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.**

Корпоративното управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се основава на следните основни принципи:

- Защита на правата на акционерите.
- Равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност.
- Признаване правата на заинтересованите лица по закон.
- Разкриване на информация за дружеството и прозрачност.
- Отговорности на управителните органи.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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.

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“ АДСИЦ 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.

**6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 9 от Наредба № 2 на КФН:**

**6.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството**

През разглеждания период не е настъпила промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

**6.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**6.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**

През разглеждания период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки, извън посочените в т. 3.6 от настоящия Доклад.

**6.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**6.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**6.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**6.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

6.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа

1. Публикуване на отчет за третото тримесечие	Вх.№10-05-5243/21.10.2019 г.
2. Публикуване на консолидиран отчет за третото тримесечие	Вх.№10-05-5277/23.10.2019 г.
3. Вътрешна информация по чл.4 от ЗПЗФИ	Вх.№10-05-5344/25.10.2019 г.
4. Вътрешна информация по чл.4 от ЗПЗФИ	Вх.№10-05-6186/11.12.2019 г.
5. Вътрешна информация по чл.4 от ЗПЗФИ	Вх.№10-05-6187/11.12.2019 г.

7. Представяне на вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ L 173/1 от 12.06.2014 г.) (Регламент № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклото тримесечие

През изтеклото тримесечие на 2019 г. не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от Дружеството и могат да се считат за вътрешна информация. Всички значими събития, които могат да бъдат от значение за инвеститорите, настъпили през четвъртото тримесечие на 2019 г. са описани по-горе в този документ и в т. 9 „Допълнителна информация“ по-долу.

**8. Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.**

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

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

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

8.1.2. 1/3 идеални части от УПИ III, местност „Къро“, София;

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 30.09.2019 г. възлиза на 7,67%.

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

През четвъртото тримесечие на 2019 г., „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършило продажба или покупка на самостоятелен нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството.

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

Към 31.12.2019 г. 98,40% от активите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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).

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

Към 31.12.2019 г. 100% от брутните приходи на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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).

**8.5. Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица заеми**

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

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

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

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

Към 31.12.2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не ползва банков кредит.

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

Към 31.12.2019 г. размерът на инвестицията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД възлиза на 0,44 на сто спрямо общия размер на капитала на дружеството.

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

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

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

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

**8.11. Информация по чл.22а от ЗДСИЦ**

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

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

През 4-то тримесечие на 2019г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти.

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

Делът на неплатените наеми през 4-то тримесечие на 2019 г. възлиза на 0,00 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

## 9. Допълнителна информация

### 9.1. Информация по чл. 187д от Търговския Закон

През четвъртото тримесечие на 2019 г. Дружеството не е извършвало обратно изкупуване на собствени акции.

### 9.2. Информация за разпределяне на дивидент

През четвъртото тримесечие на 2019 г. не е вземано решение за разпределяне на дивидент.

### 9.3. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

През четвъртото тримесечие на 2019 г. не са настъпвали промени в счетоводната политика.

### 9.4. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

През четвъртото тримесечие на 2019 г. не са настъпвали промени в групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на Закона за счетоводството.

### 9.5. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През четвъртото тримесечие на 2019 г. не са настъпвали нови организационни промени в рамките на Групата, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

### 9.6. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Дружеството не е публикувало прогнозни данни за финансовата 2019 година.



**9.7. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9.8. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за първото тримесечие на 2019 г.**

Член на Съвета на Директорите	Притежавани акции към 30.09.2019г.	Придобити акции през Q4 2019г.	Прехвърлени акции през Q4 2019г.	Общо акции към 31.12.2019г.
Дилян Пейчев Панев	45 000	-	-	45 000
Стоян Стефанов Лилов	6 584	-	-	6 584

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

Към 31.12.2019 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

**9.10. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма отпуснати заеми към дъщерното си дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, както не е предоставяло гаранции, нито е поемало задължение към него, трето лице или свързани с Дружеството лица.

**9.11. Информация за дъщерни дружества**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100% от капитала на „Актив Сървисиз“ ЕООД. „Актив Сървисиз“ ЕООД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, с капитал от 100 000 (сто хиляди) лева, разпределен в 1 000 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. Дружеството се представлява и управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова. Красимира Ангелова Панайотова заема тази длъжност от 24 януари 2012 г.

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.

#### **9.12. Наличие на клонове**

„Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е създадо и регистрирало клонове през четвъртото тримесечие на 2019 г.

Адрес на управление: Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, тел. 032/604710, факс 032/632513.

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

---

Дилян Панев,  
изпълнителен директор