

**Годишен доклад  
за дейността на „Актив Пропъртис” АДСИЦ през 2007 г.  
със съдържание съгласно чл.100н, ал.4, т.2 от ЗППЦК**



**СЪДЪРЖАНИЕ**

1. Обща информация за Дружеството .....	3
2. Портфейл на Дружеството .....	3
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2007 г. ....	8
4. Промени в цената на акциите .....	22
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис” АДСИЦ.....	23
6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение №11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал.1, т.4 от наредба №2 на КФН .....	24
7. Допълнителна информация .....	27



## 1. Обща информация за Дружеството

### 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 вписано в търговския регистър по фирмено дело 202/2005г. на Пловдивски Окръжен Съд, а с Решение №272-ДСИЦ от 20 април 2005г. на Комисията за финансов надзор получи разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

За периода от учредяването си до 31.12.2007г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило три успешни увеличения на капитала, който понастоящем възлиза на 19 728 099 /деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и деветдесет и девет/ лева, разпределен в 19 728 099 /деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и деветдесет и девет/ броя акции, с номинална стойност 1 /един/ лев.

## 2. Портфейл на Дружеството

Към 31.12.2007г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 56 броя недвижими имота на стойност 24 575 хил. лева. 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 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.

Отчетна стойност: 1 327 795 /един милион триста двадесет и седем хиляди седемстотин деветдесет и пет/ лева;.

Предназначение: Отдаване под наем. Настоящ наемател: „Мобексперт България“ ЕООД



### Проект №2



Описание: Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточно промишлена зона, с 1313 кв.м. прилежаща земя.

Отчетна стойност: 1 053 545 /един милион петдесет и три хиляди петстотин четиридесет и пет/ лева;.

Предназначение: Отдаване под наем. Настоящ наемател: „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

### Проект №3



Описание: Подземен гараж, намиращ се в Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи /ГРАНД/, гр. Пловдив, централна част, ул. „Капитан Райчо”, с обща полезна площ 3 794.24 кв. м. и състоящ се от 109 броя паркоместа, ведно с 19.588% идеални части от терена, върху който е построен.

Отчетна стойност: 2 509 135 /два милиона петстотин и девет хиляди сто тридесет и пет/ лева;.

Предназначение: Приходи от почасово паркиране и абонаменти.

Оператор на обекта: „Инфоком Транс” ООД

**Проект №4**

Описание: 19 /деветнадесет/ недвижими имота – земеделска земя, в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, 1 /един/ недвижими имота местност Орешака, с. Ягодово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Капсидата, 2 /два/ недвижими имота с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Катунски път, с. Крумово, 2 /два/ недвижими имота общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Чаирите, в обща площ от всички находящи се в непосредствена близост до летище „Крумово“, с обща площ 103519 /сто и три хиляди петстотин и деветнадесет/ кв. м.

Отчетна стойност: 3 053 800 /три милиона петдесет и три хиляда и осемстотин/ лева;

Предназначение: Развитие на логистичен център и/или препродажба.

Действия към момента: Стартирала процедура по промяна предназначението и изготвяне на ПУП за 76 266 кв.м. от тях.

Характеристики: Имотите се намира северно от летище „Крумово“, на 10км 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. Наблюдава се засилен интерес на чужди компании, европейски фондове и инвеститори с цел навлизане в България и развиване на подобна дейност.

**Проект №5**

Описание: 12 /дванадесет/ дворни места и идеални части от дворни места, в регулация, целите незастроени, които попадат в УПИ за „Парк Отдых и култура“, по плана на „Парк Отдых и култура“, гр. Пловдив, с обща площ от 79009 /седемдесет и девет хиляди и девет/ кв.м.

Отчетна стойност: 8 380 077 /осем милион триста и осемдесет хиляди и седемдесет и седем/ лева.

Предназначение: Разработване на проект за резиденшъл комплекс с цел продажба.



Действия към момента: През м. Май Общинския съвет на гр. Пловдив прие нов Общ устройствен план за развитието на града в частта „Парк Отдых и култура – Север”. Съгласно параметрите залегнали в него за имотите притежавани от „Актив Пропъртис” АДСИЦ попадат в жилищна устройствена зона със малка височина, плътност и интензивност(Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10м. кота корниз; плътност на застрояване до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин.40%. През м. Октомври бе приет на експертен съвет изменение в ПУП за част от териториите притежавани от „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

Характеристики: Имотите се намира източната част на гр. Пловдив. В района вече има новоизградени обекти – строителен хипермаркет „Алати”, Автоцентър на „Фолксваген”, „Техномаркет Европа”. В съседство се изгражда жилищен комплекс от затворен тип „Марица гардънс” върху площ от 40дкр.

Намерения: „Актив Пропъртис” АДСИЦ предвижда да изгради жилищен комплекс от затворен тип върху придобитите терени, със ниска степен на застрояване, след влизане на одобрен ПУП за територията. „Актив Пропъртис” АДСИЦ възнамерява да изгради три сравнително обособени квартали състоящи се от самостоятелни къщи с РЗП от 360 кв.м., редови къщи с РЗП от 180 кв.м., както и на кооперации с максимална височина от 10 м. Така предвиждания план за застрояване ще достигне до 78 000 кв. м., в зависимост от територията върху която ще се изгради проектът. С цел осигуряване високо качество на живот 50% от площите се предвиждат за озеленяване. В комплексът ще бъдат представени център за услуги, както и развлекателни центрове и спортни съоръжения. На бъдещите собственици ще бъде осигурено професионално управление и поддръжка на алеите и зелените площи, с цел осигуряване на високия стандарт, който се предвижда в жилищния комплекс. Възможно е и продажба на проекта на идейна/работна фаза.

## Проект №6



Описание:7 /седем/ представляващи земеделска земя в местността „АЛЕПУ”, в плана на земеразделянето на Созопол, с обща площ от 48557 /четиридесет и осем хиляди петстотин петдесет и седем/ кв.м. всички придобити имоти притежават „сий вю”

Отчетна стойност: 6 652 110 /шест милион шестстотин петдесет сто и десет/ лева.

Предназначение: Промяна на предназначението на териториите притежавани от „Актив Пропъртис” АДСИЦ и разработване на проект за ваканционно селище. Разработване на проект за резиденшъл комплекс с цел продажба.

Действия към момента: Предприети действия за промяна предназначението на притежаваните от дружеството територии и изработване на проект за ПУП. Етап: изготвен проект за ПУП със следни показатели: плътност на застрояване 20%, Кинт от 0,8 до 1,0, кота корниз 10 метра, озеленяване 60%

Намерения: „Актив Пропъртис” АДСИЦ предвижда да изгради морско ваканционно селище с цел продажба на апартаменти и опериране на обществените части. В момента се подготвя подробно



задание за избор на архитектурно бюро. Възможно е и продажба на проекта на идейна/работна фаза.

**Проект №7**

Описание: Недвижим имот находящ се в централната част на гр. Свиленград, бул. „България” №28, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIV – за КОО в квартал 46 по плана на Свиленград, одобрен със Заповед №602/22.11.1993г. изменен със Заповед №2208/28.11.2006г., целият с площ от 2749 /две хиляди седемстотин четиридесет и девет/ кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници: от две страни улици в УПИ XXV и УПИ XXIII.

Отчетна стойност: 1 333 920 /един милион триста тридесет и три хиляди деветстотин и двадесет лева/;

Предназначение: Препродажба.

**Проект №8**

Описание: 1/6(една шеста) идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1897 (хиляда осемстотин деветдесет и седми), в квартал 6 „б” (шести, буква „б”) по плана на гр.София, местност НПЗ „Изток”, целият имот с площ от 735кв.м. (седемстотин тридесет и пет квадратни метра).

Отчетна стойност: 174 970,04 /сто седемдесет и четири хиляди деветстотин и седемдесет лева и четири стотинки/;

Предназначение: развиване на инвестиционна програма за окрупняване и размитие на територията.



**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2007 г.****3.1 Обобщени финансови данни**

Представените по-долу кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2007 г.

	31.12.2007	31.12.2006	изменение в %
<b>АКТИВИ</b>			
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
Земи (терени )	18 921	3 314	470,94%
Сгради и конструкции	722	-	
Стопански инвентар	7	9	-22,22%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	-	2 172	
Други	4	4	0,00%
Инвестиционни имоти	4 932	2 314	113,14%
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>24 586</b>	<b>7 913</b>	<b>210,70%</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	1 488	357	316,81%
Данъци за възстановяване	282	-	
Парични средства в брой	1	1	0,00%
Парични средства в безсрочни депозити	10 454	6	174133,33%
Разходи за бъдещи периоди	2	2	0,00%
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>12 227</b>	<b>366</b>	<b>3240,71%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>36 813</b>	<b>8 279</b>	<b>344,66%</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	19 728	5 200	279,38%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	455	1596,48%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	6 131	129	4652,71%
Неразпределена печалба	435	-	
Текуща печалба	1 393	1 022	36,30%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>35 406</b>	<b>6 806</b>	<b>420,22%</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	767	1 045	-26,60%
Други	33	23	43,48%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>800</b>	<b>1 068</b>	<b>-25,09%</b>





<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>				
Текуща част от нетекущите задължения		238	208	14,42%
Задължения към свързани предприятия		-	-	
Задължения към доставчици и клиенти		1	229	-99,56%
Данъчни задължения		330	5	6500,00%
Други		19	3	533,33%
Приходи за бъдещи периоди		19	-	
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>607</b>	<b>445</b>	<b>36,40%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>36 813</b>	<b>8 279</b>	<b>344,66%</b>

/данните са в хил. лв./

	2007	2006	изменение в %
<b>Приходи</b>			
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	338	299	13,04%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	3 943	1 414	178,85%
Приходи от лихви	443	-	
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>4 724</b>	<b>1 713</b>	<b>175,77%</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за материали	17	10	70,00%
Разходи за външни услуги	135	88	53,41%
Разходи за амортизации	12	4	200,00%
Разходи за възнаграждения	21	26	-19,23%
Разходи за осигуровки	2	2	0,00%
Балансова стойност на продадени активи	2 888	467	518,42%
Други	151	31	387,10%
Финансови разходи	105	63	66,67%
<b>Общо разходи</b>	<b>3 331</b>	<b>691</b>	<b>382,05%</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1 393</b>	<b>1 022</b>	<b>36,30%</b>

/данните са в хил. лв./



### 3.2 Финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2007	31.12.2006
Брой акции	19 728 099	5 200 000
Номинална стойност на акция	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,79	1,31
Пазарна стойност на акция	2,23	1,55
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,0280	0,0058
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,07	0,20
Цена/възвръщаемост (P/E)	31,58	7,89
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	1,24	1,18
Дълг*/Активи	2,73%	14,65%
Дълг*/ Собствен капитал	2,84%	17,82%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	3,93%	15,02%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	3,78%	12,34%

/\*Дълг=привлечени заемни средства/

### 3.3 Капиталови ресурси.

#### • Собствен капитал

През 2007г. Собствения капитал отбелязва нарастване до 35 406 хил. лева. Това нарастване се дължи в основна степен на две значими събития, настъпили през 2007г.:

1. Извършеното увеличение на капитала от 5200000 лева до 19728099 лева, чрез емитирането на 14528099 /четирнадесет милиона петстотин двадесет и осем хиляди и деветдесет и девет/ броя акции с номинална стойност 1 /еден/ лев и емисионна стойност 1,50 /един лев и петдесет стотинки/ ;

2. Извършената към 31.12.2007г. преоценка на притежаваните от Дружеството имоти в размер на 6131 хил. лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2007	31.12.2006	изменение в %
Основен капитал	19 728	5 200	279,38%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	455	1596,48%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	6 131	129	4652,71%
Неразпределена печалба	435	-	
Текуща печалба	1 393	1 022	36,30%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>35 406</b>	<b>6 806</b>	<b>420,22%</b>

/данните са в хил. лв./

#### • Привлечен капитал

През 2007г. Дружеството не е усвоявало нови кредити. През м. май Дружеството предоговори надбавките към EURIBOR по ползваните от него кредити, в резултат на което те намаляха от 6,75% и 6,00% до 2,75%.



Към 31.12.2007г. «Актив Пропъртис» АДСИЦ има два инвестиционни кредита от Обединена Българска Банка АД, със следните характеристики:

**Кредит №1**

- Размер – EUR 300,000
- Срок – 5 години
- Лихва – тримесечен EURIBOR+2.75 пункта
- Падеж – 09 август 2010г.
- Остатък – EUR 160,000
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

**Кредит №2**

- Размер – EUR 400,000
- Срок – 5 години
- Лихва– тримесечен EURIBOR+2.75 пункта
- Падеж -08 септември 2013г.
- Остатък - EUR 354,000
- Обезпечение– недвижим имот на Дружеството

**3.4 Структура на активите**

През 2007 г. сумата на активите на Дружеството нарастват с 28,534 хил.лв. (344,66%) и достигат до 36,813 хил.лв. Предпоставка за това нарастване е реализираното увеличение на капитала от 5200000 лева до 19728099 лева, чрез емитирането на 14528099 /четирнадесет милиона петстотин двадесет и осем хиляди и деветдесет и девет/ броя акции с номинална стойност 1 / еден/ лев и емисионна стойност 1,50 /един лев и петдесет стотинки/.

Структура на активите	31.12.2007	% дял	31.12.2006	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>24 586</b>	<b>67%</b>	<b>7 913</b>	<b>96%</b>
<i>недвижими имоти</i>	24 575	67%	7 900	95%
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>12 227</b>	<b>33%</b>	<b>366</b>	<b>4%</b>
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	1 488	4%	357	4%
<i>Данъци за възстановяване</i>	282	1%	-	0%
<i>Парични средства</i>	10 455	28%	7	0%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>36 813</b>	<b>100%</b>	<b>8 279</b>	<b>100%</b>

*/данните са в хил. лв./*

**3.5 Резултати от дейността. Информация в стойностно и количествено изражение относно основни категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби, като цяло и промените настъпили през отчетната година.****Приходи от дейността**

Приходи	2007	относителен дял	2006	относителен дял
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	338	7,15%	299	17,45%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	3943	83,47%	1414	82,55%
Приходи от лихви	443	9,38%		
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>4724</b>	<b>100,00%</b>	<b>1713</b>	<b>100,00%</b>

*/данните са в хил. лв./*

Приходите на Дружеството за 2007г. са формирани от следните основни направления:

1. Приходи от наеми, които през 2007г. отбелязват ръст от 13,04% спрямо 2006г. Основната причина за това са приходите получени от експлоатацията на подземните гаражи в ТЦ „ГРАНД”, гр. Пловдив;

2. Приходи от продажба/замяна на активи, в т.ч на:

- УПИ Х-790 – „Завод за бетонови елементи”, с. Стряма, община Раковски, обл. Пловдивска, целият с площ от 16 440 (шестнадесет хиляди четиристотин и четиридесет) квадратни метра, ведно с подобренията и приращенията в имота представляващи сграда едноетажно производствено хале „Цех за стоманени елементи” със застроена площ от 2590 кв.м., застроен обем 31 200 куб. м. за сумата от 1 815 546 /един милион осемстотин и петнадесет хиляди петстотин четиридесет и шест/ лева;

- ПИ №501005100 с площ 4189 кв.м., ПИ №5010380 с площ 16593 кв.м. попадащи в УПИ за «Парк Отдых и култура» по плана на «Парк Отдых и култура», гр. Пловдив, предмет на замяна съгласно Договор с Община Пловдив от 30.08.2007г. на обща стойност 1121252 /един милион сто двадесет и една хиляди двеста петдесет и два/ лева;

- Приходи от лихви в размер на 443 хил. лева, получени в резултат на управлението на временно свободните парични средства, чрез банкови депозити;

**Разходи от дейността**

Разходи	2007	2006	изменение в %
Разходи за материали	17	10	70,00%
Разходи за външни услуги	135	88	53,41%
Разходи за амортизации	12	4	200,00%
Разходи за възнаграждения	21	26	-19,23%
Разходи за осигуровки	2	2	0,00%
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2 888	467	518,42%
Други	151	31	387,10%
Финансови разходи	105	63	66,67%
<b>Общо разходи</b>	<b>3 331</b>	<b>691</b>	<b>382,05%</b>

*/данните са в хил. лв./*



## Резултат от дейността

Финансов резултат	2007	2006	изменение в %
Приходи	4 724	1 713	175,77%
Разходи	3 331	691	382,05%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1 393</b>	<b>1 022</b>	<b>36,30%</b>

/данните са в хил. лв./

Печалбата в размер на 1,393 хил.лева лева е формирана от извършените в края на годината преоценки и превишението на приходите над разходите от дейността на Дружеството. Частта от печалбата подлежаща на разпределение е в размер на 688 хил.лв., което при изпълнение на изискването за разпределяне на мин. 90% от печалбата под формата на дивидент съответства на прогнозен дивидент от 0,0313 лева за акция. Съветът на директорите на Дружеството в съответствие с член 10 от ЗДСИЦ ще вземе решение за конкретния процент, който ще разпредели под формата на дивидент след получаване на одитирания Годишен финансов отчет за 2007 г.

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

Относно информация за приходите разпределени по отделни категории дейности виж т. **3.5. Резултати от дейността**, в частта приходи от дейността са изцяло от дейности осъществени на вътрешния пазар, с оглед на разпоредбите на ЗДСИЦ.

Следните продавачи/контрагенти на Дружеството, формират над 10 на сто от разходите за дейността:

1. ОБЩИНА ПЛОВДИВ, в качеството си на страна по договор за замяна от Договор с Община Пловдив от 30.08.2007г. с Дружеството; Дял от общо разходи за дейността на Дружеството – **33,66 на сто**;

2. “ПРЕФАБРИКАТИ ЧИВИДИНИ-БГ” ООД, в качеството си на продавач по договор за продажба на УПИ Х-790 – „Завод за бетонови елементи”, с. Стряма, община Раковски, обл. Пловдивска, целият с площ от 16 440 (шестнадесет хиляди четиристотин и четиридесет) квадратни метра, ведно с подобренията и приращенията в имота представляващи сграда едноетажно производствено хале „Цех за стоманени елементи” със застроена площ от 2590 кв.м., застроен обем 31 200 куб. м.; Дял от общо разходи за дейността на Дружеството - **53,04 на сто**;

Разходите на Дружеството като цяло не са зависими от горепосочените контрагенти, тъй като отразените разходи представляват балансова стойност на продадени активи (без продукция).

Следните купувачи/контрагенти на Дружеството формират над 10 на сто от приходите от продажби: ОБЩИНА ПЛОВДИВ, в качеството си на страна по договор за замяна от Договор с Община Пловдив от 30.08.2007г. с Дружеството; Дял от общо приходи от дейността на Дружеството – **29,96 на сто**;



2. “Завод за бетонови елементи” ООД, в качеството си на купувач по договор за продажба на УПИ Х-790 – „Завод за бетонови елементи”, с. Стряма, община Раковски, обл. Пловдивска, целият с площ от 16 440 (шестнадесет хиляди четиристотин и четиридесет) квадратни метра, ведно с подобренията и приращенията в имота представляващи сграда едноетажно производствено хале „Цех за стоманени елементи” със застроена площ от 2590 кв.м., застроен обем 31 200 куб. м.; Дял от общо приходи от дейността на Дружеството – **39,19 на сто**;

3. Приходи от преоценка активи - Дял от общо приходи от дейността на Дружеството – **10,06 на сто**;

Приходите на „Актив Пропъртис” АД СИЦ като цяло не са зависими от горепосочените контрагенти, тъй като отразените приходи са в резултат от продажба на дълготрайни активи.

### **3.7 Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента**

1. На 30.03.2007г. Дружеството извърши покупка на 12 /дванадесет/ недвижими имоти, представляващи земеделска земя, в местността „ОРЕШАКА”, в землището на с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, с обща площ от 48076 кв. м. на обща стойност 1393 хил. лева;

2. На 30.03.2007г. Дружеството извърши покупка на поземлени имоти, целите с незастроени площи от 11578 /единадесет хиляди петстотин седемдесет и осем/ квадратни метра, попадащи в УПИ за Парк «Отдых и култура», гр. Пловдив на обща стойност 708 хил. лева, без ДДС.;

3. На 03.04.2007г. и 16.05.2007г. Дружеството извърши покупки на 7 /седем/ недвижими имота с обща площ от 48554 /четиридесет и осем хиляди петстотин петдесет и четири/ квадратни метра, находящи се в местността «АЛЕПУ», по плана за земеразделяне на гр. Созопол на общо стойност 5366334.76 /пет милиона триста тридесет и шест хиляди триста тридесет и четири лева и седемдесет и шест стотинки/;

4. На 02.08.2007 г. “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ придоби правото на собственост върху недвижим имот УПИ Х-790 – „Завод за бетонови елементи”, с. Стряма, община Раковски, обл. Пловдивска, обособен съгласно ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № АБ № 44/19.12.2005 г. на Кмета на Община Раковски, целият с площ от 16 440 (шестнадесет хиляди четиристотин и четиридесет) квадратни метра, ведно с подобренията и приращенията в имота представляващи сграда едноетажно производствено хале „Цех за стоманени елементи” със застроена площ от 2590 кв.м., застроен обем 31 200 куб. м на обща стойност 1 756 хил. лева;

5. На 21.12.2007 г. “АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ сключи окончателен договор за продажба на следния недвижим имот: УПИ Х-790 – „Завод за бетонови елементи”, с. Стряма, община Раковски, обл. Пловдивска, обособен съгласно ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № АБ № 44/19.12.2005 г. на Кмета на Община Раковски, целият с площ от 16 440 (шестнадесет хиляди четиристотин и четиридесет) квадратни метра, ведно с подобренията и приращенията в имота представляващи сграда едноетажно производствено хале „Цех за стоманени елементи” със застроена площ от 2590 кв.м., застроен обем 31 200 куб. м. Стойността на сделката възлиза на 1 815 546 /един милион осемстотин и петнадесет хиляди петстотин четиридесет и шест/ лева, без ДДС.

**3.8 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.**



Към 31.12.2007г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Префактурирани телефонни разговори от „ПТ-Холдинг“ АД на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в размер на 2 075 лв.
- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ползва под наем за осъществяване на дейността си офис, собственост на „ПТ-Холдинг“ АД, като стойността на услугата към 31.12.2007г. е в размер на 39 581 лв.
- „ПТ-Холдинг“ АД плаща на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ депозит за наемател – първоначалния договор за наем на имот е с „ПТ-Холдинг“ АД. Стойността на сделката е 22 522 лв.
- Извършена е продажба на земя и строително-монтажни работи на едноетажна постройка в с.Стряма – купувач „Завод за бетонови елементи“ ООД, начислена е и неустойка по неизпълнение в срок на договора. Общата стойност на сделка е 2 449 789 лв.

През 2007 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.

### **3.9 Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2007г. не са настъпили събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

### **3.10 Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През 2007г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Дружеството.

### **3.11 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.**

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Относно информация за инвестициите на Дружеството в недвижими имоти, виж. т. 2 **Портфейл на Дружеството.**

През 2007 г. Дружеството финансира своите проекти, изцяло от средствата в размер на 21792148,50 /двадесет и един милиона лева седемстотин деветдесет и две хиляди сто четридесет и осем лева и петдесет стотинки/ постъпили в резултат на реализираното увеличение на капитала от 5200000 лева до 19728099 лева, чрез емитирането на 14528099 /четирнадесет милиона петстотин двадесет и осем хиляди и деветдесет и девет/ броя акции с номинална стойност 1 /един/ лев и емисионна стойност 1,50 /един лев и петдесет стотинки/.





**3.12 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 2007 Дружеството не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател. Относно съществуващите договори за заем виж. т. **3.3 Капиталови ресурси, Привлечен капитал.**

**3.13 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 2007г. в съответствие със законовите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемодател.

Дружеството е издало на 01.10.2007г. банкова гаранция в размер на 400 000 /четирисотин хиляди/ евро в полза на СУ „Св. Климент Охридски“, като условие за започване на преговори по бъдещ Предварителен договор за учредяване на право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на готов строителен продукт и довършителни строително-монтажни работи. Същата банкова гаранция е удължена на 03.01.2008г. за нов три месечен срок.

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

Дружеството е използвало през 2007г. средствата от извършената нова емисия ценни книжа в размер на 21792148,50 /двадесет и един милиона лева седемстотин деветдесет и две хиляди сто четиридесет и осем лева и петдесет стотинки/, както следва:

- Покупка на недвижими имоти на обща стойност от 13 329 697,23 /тринадесет милиона триста двадесет и девет хиляди шестстотин деветдесет и седем лева и двадесет и три стотинки/;
- Плащания по предварителни договори за придобиване на недвижими имоти в размер на 1000733 /един милион седемстотин тридесет и три/ лева;
- Предоставени аванси за преотреждане на земи, изготвяне на ПУП-ове и архитектурни проекти в размер на 132 208 /сто тридесет и две хиляди двеста и осем/ лева;
- Банкови депозити в размер на 10 454 000 /десет милиона четирисотин петдесет и четири хиляди/ лева;



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

	Публикувана прогноза през март 2007г.	Финансов резултат към 31.12.2007г.	изменение спрямо прогнозните данни
Очаквана печалба за разпределение през 2007	12 193 000 лв	1 393 000 лв	-88,58%
дивидент при 90% разпределение на печалбата на 1 акция	0,55 лв	0,03 лв	-52,00%
Собствен капитал	34 184 000 лв	35 406 000 лв	3,45%
счетоводна стойност на акция	1,64 лв	1,79 лв	8,43%

Съществените разлики между публикуваните през март 2007г. в Актуализирания регистрационен документ на Дружеството прогнозни финансови данни и тези посочени в ГФО за 2007г., произтичат от забавата в стартирането на жилищния комплекс от затворен тип на територията на гр. Пловдив с застроена площ от приблизително 130 000 кв. м., чиято реализация бе посочена като основа за прогнозната печалба. Причина за забавата са следните:

- Забавяне в приемането на Общ устройствен план на територията от Община Пловдив, регламентиращ основните характеристики на застрояване на териториите притежавани от Дружеството;

- Покачване на цените имотите в „Парк Отдых и Култура”, гр. Пловдив, което на практика стопа възможността за акумулиране на застроена площ от 130 000 кв.м. на предвидените стойности;

В резултат на реализираните инвестиции на Дружеството през 2007г. прогнозната счетоводна стойност на 1 акция е преизпълнени с 8,43% към 31.12.2007г.

**3.16 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.**

Съотношението Дълг/Собствен капитал на Дружество през 2007г. е в размер на 2,84%. Тази стойност е далеч от обичайните съотношения за дружества инвестиращи в недвижими имоти, при които Дълг/Собствен капитал достига до 80/20. При запазване на настоящата капиталова структура Дружеството няма да изпита затруднения при обслужване на задълженията си.

**3.17 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.**

Показателите за ликвидност отразяват възможността Дружеството да посреща текущите си задължения. Всички показатели за ликвидност през 2007г. като цяло регистрират огромно подобрение, което се дължи в най-голяма степен на наличието на 10454 хил. лева в безсрочни депозити към 31.12.2007г. Това дава добра финансова основа за реализация на инвестиционните намерения на Дружеството.



Коефициенти	31.12.2007	31.12.2006
Обща ликвидност	20,14	0,82
Бърза ликвидност	20,14	0,82
Абсолютна ликвидност	17,22	0,02

**• Вътрешни източници на ликвидност**

Към 31.12.2007г. Дружеството със значителни вътрешни източници на ликвидност.

Източници на ликвидност	31.12.2007	31.12.2006	изменение в %
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	1 488	357	316,81%
Данъци за възстановяване	282	-	
Парични средства в брой	1	1	0,00%
Парични средства в безсрочни депозити	10 454	6	174133,33%
Разходи за бъдещи периоди	2	2	
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>12 227</b>	<b>366</b>	<b>3240,71%</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>	
Текуща част от нетекущите задължения	238	168	41,67%
Задължения към свързани предприятия	-	-	
Задължения към доставчици и клиенти	1	229	-99,56%
Данъчни задължения	330	5	6500,00%
Други	19	3	533,33%
Приходи за бъдещи периоди	19	-	
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>607</b>	<b>405</b>	<b>49,88%</b>

**• Външните източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и получените два банкови кредита, които са подробно разгледани в **3.3 Капиталови ресурси**.

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

През 2007г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

**3.19 Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се съдържа в Приложението към годишния финансов отчет.



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

На проведено извънредно ОСА от 16.11.2007 год. на Актив Пропъртис АДСИЦ бяха взети следните решения: „Освобождава от длъжност поради изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите: Рашко Кирилов Радомиров, Дилян Пейчев Панев и Стоян Стефанов Лилков. Избира за още един мандат на Съвета на директорите: Дилян Пейчев Панев и Стоян Стефанов Лилков и за нов член Димитър Георгиев Русев.”

Съгласно протокол на Съвета на директорите на Дружеството от 19.11.2007г. и Решение №11061 от 20.12.2007г. на ПОС е вписана промяната в съвета на директорите, както следва: Димитър Георгиев Русев – Председател на СД, Стоян Стефанов Лилков и Дилян Пейчев Панев – изпълнителен директор.

### **3.21 Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис” АДСИЦ.**

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

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

**роден на** 15.09.1969г.,

притежаващ л.к. № 140780531, издадена на 21.03.2000 г. от МВР – гр. Пловдив,

адрес: гр. Пловдив, ул. “Свети Горазд” № 14.

**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.-до момента); Председател на съвета на директорите на „ПТ-Холдинг” АД, гр.Пловдив (от 01.03.2000г.-до момента).

• **Дилян Пейчев Панев – изпълнителен директор**

**роден на** 11.08.1973г.

притежаващ л.к. № 191510182, издадена на 26.04.2005 г., от МВР - гр. София,

адрес: гр. София, ул. “Топли дол” 13, ет. 2, ап. 6

**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 при ИП “Юг Маркет” АД /1998-2003/ и прокурист, брокер ценни книжа и финансов консултант на ИП “ФАР” АД /2003/; финансов консултант на “Периферна Техника Холдинг” АД /Декември 2003-Януари 2005/.

**• Стоян Стефанов Лилов**

роден на 13.10.1969г.

притежаващ л. к. № 164212540, издадена на 04.01.2001 г., от МВР – гр. София,  
адрес: гр. София, ул. “Хубавка” № 8

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – „Международни отношения”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

Към настоящия момент е Директор “Управление на риска” в “БТК” АД. От януари 2005 г. е Застрахователен и риск мениджър 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.

**3.22 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.

**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, „Периферна Техника 2000” АД, „ПТ Холдинг” АД. Участва в управителните органи на следните дружества: „ДГР” ЕООД – управител; „ПТ Холдинг” АД – Председател на СД; „Периферна Техника 2000” АД – член; Сдружение „Асоциация на застрахователните и риск мениджъри в България” – председател на управителния съвет; Фондация „Златен Век” – член на Управителния съвет; „Сдружение „Клуб Кръгла маса Пловдив 3” – Председател.

**Стоян Стефанов Лилов** – Заместник - председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества. Стоян Лилов не участва в управителни и контролни органи на други дружества или като прокурист.

**3.23 Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**Трудови възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2007г.**

Член на Съвета на Директорите	Брутно възнаграждение в лева	Нетно възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	6480,00	5002,26
Димитър Георгиев Русев	360,00	311,40
Стоян Стефанов Лилов	4320,00	3736,80
Рашко Кирилов Радомиров	3960,00	3425,40

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2007г. е получил допълнително възнаграждение под формата на тантиеми в брутен размер от 34030 лева /нетен размер 29339,42/ лева.

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура.

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

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

Член на Съвета на Директорите	брой акции към 31.12.2007г.	% от капитала
Дилян Пейчев Панев	250004	1,27%
Стоян Стефанов Лилов	59248	0,30%

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;

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

Дружеството не разполага с информация за 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.



**3.26** Информация за всящи 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 31.12.2007г. Дружеството няма всящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания.

**3.27** Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

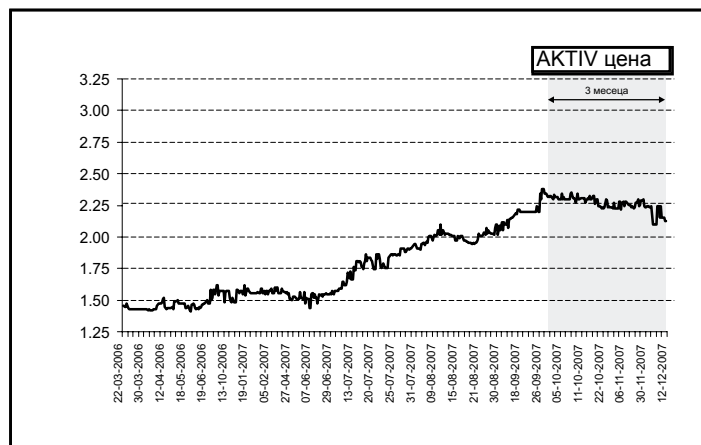
Йордан Великов Велчев – гр. София, бул. „Цариградско шосе” №101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

#### **4. Промени в цената на акциите**

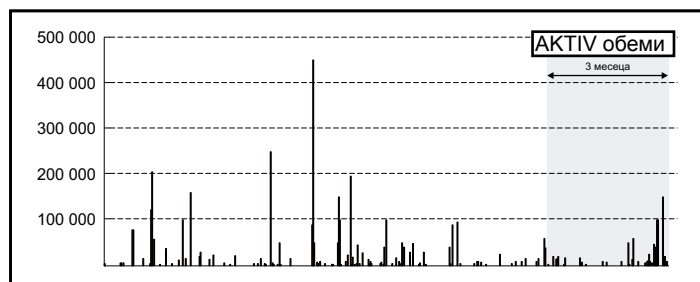
На пода на Българска фондова борса са регистрирани да търговия 19 728 099 акции на „Актив Пропъртис” АДСИЦ с номинална стойност 1 лев. Акциите, емитирани от „Актив Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Актив Пропъртис АДСИЦ е част от официалния индекс BG-REIT, изчисляван от БФБ. Дружеството е първият фонд за секюритизация на недвижими имоти, сключил договор с маркетмейкър на Българска Фондова Борса АД. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2007г. възлиза на 42 020 700 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.10.2007г. – 31.12.2007г.:

- Най-висока цена – BGN 2.35 /01.10.2007г./
- Най-ниска цена – BGN 2,10 /12.12.2007г./
  - Средна цена – BGN 2,23
- Последна цена – BGN 2,13 /21.12.2007 г./
  - Оборот – BGN 2 277 796
- Количество изтъргувани акции – 1 011 414 броя







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

Корпоративното управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се осъществява в съответствие с изискванията на законите в Република България, регулиращи стопанско-икономическа дейност на дружеството, включително и дейността му по създаването и поддържането на ефективни взаимоотношения между ръководството на дружеството, акционерите и всички лица, които не са акционери, но имат интерес от икономическия просперитет на дружеството.

Ръководството отчита изпълнение на мероприятията и задачите в Програмата за добро корпоративно управление за 2007г. при спазването на разработените от него процедури - за защита правата на акционерите; за равнопоставеност на акционерите; за разкриване на информация; за отговорности на ръководството и за разработване и приемане на финансови отчети. При необходимост процедурите се актуализират и коригират своевременно.

Дружеството поддържа дългосрочни договори с Централен Депозитар за водене и обслужване на акционерната книга, с БФБ – София АД за регистриране и търговия на емисиата акции на дружеството.

Утвърден е ред за редовно свикване и провеждане на заседанията на Съвета на директорите и подробно протоколиране и съхраняване на протоколите от тях.

Гарантирана е равнопоставеност на всички акционери при достъпа до разрешената от закона информация.

В предвид гореизложеното считаме, че дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и отчитаме изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството през 2007 г. заедно с процедурите, които са неразделна част от нея.

**6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение №11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал.1, т.4 от наредба №2 на КФН****6.1 Структура на капитала на дружеството. Класове акции, права и задълженията с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Към 31.12.2007г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 /деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет/ лева, разпределен в 19 728 029 /деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет/ броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 /един/ лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	153	3533977	17,91%
2	юридически лица	70	16194122	82,09%
	Общо:	223	19728099	100,00%

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

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

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

**6.3 Информация относно прякото или непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размерът на дяловото им участие е начина, по който се притежават акциите.**

Лицата, които към края на четвъртото тримесечие на 2007 г. притежават над 5 на сто от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са следните:

№	Име	данни	брой акции	% на участието	начин на притежаване
1	"ПТ Холдинг" АД	гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" №37, БУЛСТАТ 0825319654	5699051	28,89%	пряко притежаване
2	ИД "Аванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1115871	5,66%	пряко притежаване
3	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194	1161235	5,89%	пряко притежаване

**6.4 Данни за акционерите със специални контролни права**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

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

**6.8 Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменение и допълнение в устава**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избират 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“ АДСИЦ избирането и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, определянето на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона, както и изменението и допълването на устава на Дружеството, се изисква мнозинство 4/5 (четири пети) от представените на общо събрание акции с право на глас.

**6.9 Правомощия на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции**

Правомощия на Съвета на директорите

Из устава на «Актив Пропъртис» АДСИЦ:

.....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. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

Чл. 43. (1) В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава на капитала на Дружеството до 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката.

Чл. 44. В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

**6.10 Съществени договори за дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е било предмет на търгово предлагане.



### **6.11 Споразумения между дружеството и управителния му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане**

Не съществуват споразумение между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и управителния му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

## **7. Допълнителна информация**

### **7.1 Събития след датата на съставяне на годишния отчет**

- На 07.03.2008г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху НИВА с площ от 3.330 дка. (три декара триста и тридесет квадратни метра) в землището на с. Ягодово, Област Пловдив, находяща се в непосредствена близост до л-ще „Пловдив“ на обща отчетна стойност 65188 /шейсет и пет хиляди сто осемдесет и осем/ лева.
- На 10.03.2008г. с Постановление за възлагане на недвижим имот „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придобива право на собственост върху следния недвижим имот – общежитие „Добре дошли“, находящо се в гр. Плевен, жк Стара гара. Общата отчетна стойността на имота е 2 580 266 /два милиона петстотин и осемдесет хиляди двеста шейсет и шест/ лева. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ
- На 14.03.2008г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ закупува по нотариален акт идеални части от 2 поземлени имоти, находящ в гр.София, местност Къро. Общата отчетна стойност на имотите възлиза на 855 327 /осемстотин петдесет и пет хиляди триста двадесет и седем/ лева.
- На 17.03.2008г. Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху 8 /осем/ недвижими имота с обща площ от 19246 кв.м. /деветнадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ находящи се в землището на с.Крумово, Община Родопи, Обл. Пловдив на обща отчетна стойност от 376 217 /триста седемдесет и шест хиляди и двеста и седемнадесет/ лева.

### **7.2 Информация по чл.187д от Търговския Закон**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции през 2007 г.

### **7.3 Наличие на клонове**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през 2007 г.

Адрес на управление: Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ №37, тел. 032/604700, факс 032/632513.

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

София  
27.03.2008 г.

Изпълнителен директор:

/Дилиян Панев/