

**Консолидиран междинен доклад
за дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
към 31.12.2012 г.
със съдържание съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**



СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обща информация за Групата.....	3
2. Портфейл на Групата.....	7
3. Развитие на дейността и състояние на Групата през четвъртото тримесечие на 2012.....	14
4. Промени в цената на акциите.....	23
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ.....	24
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.....	28



1. 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 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

С Решение №954 от 08.02.2006 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лева.

С Решение №2683 от 29.03.2007 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лева на 19 728 029 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди и двадесет и девет) лева.

Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър през м. април 2008 г., съгласно Удостоверение изх. №20080430150614/30.04.2008 г. на Агенцията по вписванията.

“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 (сто хиляди) 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

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
роден на 15.09.1969 г.,
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.-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
роден на 11.08.1973 г.

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр.София
Специалност – „Финанси“

професионална квалификация и заемани длъжности:

Изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ януари 2005г. до момента. Член на Управителния съвет на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел, в качеството си на представяващ „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от декември 2010 г. 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).

- **Стоян Стефанов Лилов**
роден на 13.10.1969 г.

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр.София
Специалност – „Международни отношения“

професионална квалификация и заемани длъжности:

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.

„Актив Сървисиз“ ЕООД се представлява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова.

- **Красимира Ангелова Панайотова**
Родена 30.08.1976 г.

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 счетоводител на “Актив Сървисиз” ЕООД.

1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ и Управителя на „Актив Сървисиз” ЕООД за четвъртото тримесечие на 2012 г.

Член на Съвета на Директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ и Управителя на „Актив Сървисиз” ЕООД	Брутно възнаграждение в лева	изплатено възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	6000,00	4703,40
Димитър Георгиев Русев	6000,00	4703,40
Стоян Стефанов Лилов	3300,00	2586,90
Красимира Ангелова Панайотова	3090,00	2422,29

1.2.3 Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ

Член на Съвета на Директорите	Притежавани акции към 30.09.2012 г.	Придобити акции през Q4 2012 г.	Прехвърлени акции през Q4 2012 г.	Общо акции към 31.12.2012 г.
Дилян Пейчев Панев	413 615	-	-	413 615
Стоян Стефанов Лилов	59 248	-	-	59 248
Димитър Георгиев Русев	547 266	-	-	547 266

1.2.4 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;

1.2.5 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“ ЕАД. Участва в управителните органи на следните дружества: „ДГР“ ЕООД – управител; „ПТ Холдинг“ ЕАД – Председател на съвета на директорите; „Периферна Техника 2000“ АД – Изпълнителен директор и член на съвета на директорите; „Арт плюс“ АД – Председател на съвета на директорите; „ЗОРА МД“ АД – член на съвета на директорите; „Интерзона“ ЕООД – управител; „Холи тур ПТ“ ЕООД – управител; „Стралджа БГ“ ЕООД – управител; Фондация „Златен Век“ – член на управителния съвет; „СНЦ Философско дружество Тримонциум“ – председател на управителния съвет; „Н.А.Б.Д.У.О Димитър П. Кудоглу“ – председател на управителния съвет.

Стоян Стефанов Лилов – Заместник - председател на Съвета на директорите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава пряко 100 на сто от дяловете на “Атол Вижън България” ЕООД. Стоян Лилов не участва в управителни и контролни органи на други дружества или като прокурист.

Красимира Ангелова Панайотова – Управител на „Актив Сървисиз“ ЕООД, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества.

1.2.6 Информация за договори по чл. 240б от ТЗ

През четвъртото тримесечие на 2012 г. не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския Закон.

2. Портфейл на Групата

Към 31.12.2012 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти на обща отчетна стойност 18 388 830 (осемнадесет милиона триста осемдесет и осем хиляди осемстотин и тридесет) лева. Тази стойност, отразява изготвените преоценки на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2012 г. Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

Проект №1



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

Отчетна стойност: 1 222 300 (един милион двеста двадесет и две хиляди и триста) лева.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: „Овъринс” ЕООД.

Срок на договора: август 2013 г.

Проект №2



Описание: Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 (хиляда триста и тринадесет) кв.м. прилежаща земя. Дружеството е учредило безвъзмездно право за строеж в полза на „ЕВН България Електроразпределение” АД за построяване на бетонен комплектен трансформаторен пост, със застроена площ от 16,90 кв.м.

Отчетна стойност: 958 995 (деветстотин петдесет и осем хиляди деветстотин деветдесет и пет) лева.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: “Ай Ти Дабълю Испраконтролс България” ЕООД

Срок на договора: декември 2017 г.

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 (три хиляди седемстотин деветдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв.м. и състоящ се от 109 (сто и девет) броя паркоместа, ведно с 19,588% идеални части от терена, върху който е построен.

Отчетна стойност: 1 675 230 (един милион шестотин седемдесет и пет хиляди двеста и тридесет) лева.

Предназначение: Отдаване под наем.

Настоящ наемател: “Прецизна техника” ООД.

Срок на договора: февруари 2014 г.

Проект №4



Описание: 17 (седемнадесет) недвижими имота след обединяване, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ 112 558,50 (сто и дванадесет хиляди петстотин петдесет и осем цяло и пет десети) кв.м.

Отчетна стойност: 3 502 980 (три милиона петстотин и две хиляди деветстотин и осемдесет) лева.

Предназначение: Развитие на логистичен център и/или препродажба.



Действия към момента: Дружеството е извършило промяната на предназначението изготвило ПУП за 92,50% от притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив. Понастоящем преотредените територии, отредени за „Складове за промишлени стоки” възлизат на 104 121 (сто и четири хиляди сто двадесет и един) кв. м. Съгласно одобрените ПУП-ПРЗ, всички имоти попадат в „Предимно производствена зона” (Пп), с възможна строителна реализация на складови бази за промишлени стоки и офиси – свободно застрояване, при следните ограничителни параметри: плътност на застрояване (Пзастр.) – max. 80%; интензивност на застрояване (Кинт) - max. 2.5; озеленена площ (Позел.) – min 20%; височина (Н) - max. 12 м., за всички имоти, с изключение за УПИ 011254, където допустимата височина е max. 7 м.

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.

Проект №5



Описание: 12 (дванадесет) 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 79 009 (седемдесет и девет хиляди и девет) кв.м.

Отчетна стойност: 4 818 045 (четири милиона осемстотин и осемнадесет хиляди и четиридесет и пет) лева.

Предназначение: Жилищно строителство.

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%. Към 31.12.2010 г. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север”. Тяхната обща квадратура възлиза на 53 264 (петдесет и три хиляди двеста шестдесет и четири) кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 (двадесет хиляди шестстотин двадесет и три) кв.м.

Характеристики: Имотите се намират в източната 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.

Намерения: “Актив Пропъртис” АД СИЦ оценя района като перспективен за жилищно застрояване. Предвижданията са жилищното строителство в гр. Пловдив, да се развива и разширява основно в посока запад – югозапад. Усилията ще бъдат насочени в проектиране на инфраструктура в района, както и намирането и организиране на съинвеститори, за реализация на инфраструктурата.

Проект №6



Описание: 7 (седем) имота, представляващи земеделска земя в местността “АЛЕПУ”, в плана на земеразделянето на гр. Созопол, с обща площ от 48 557 (четиридесет и осем хиляди петстотин петдесет и седем) кв.м. Всички придобити имоти притежават “сий вю”.

Отчетна стойност: 2 636 330 (два милион шестотин тридесет и шест хиляди и триста и тридесет) лева.

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: “Актив Пропъртис” АД СИЦ предвижда изграждане на морско ваканционно селище. Изготвено градоустройство и идеен проект за първа Фаза от проекта върху площ от 17 509 (седемнадесет хиляди петстотин и девет) кв.м. Възможна 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 №602/22.11.1993 г. изменен със Заповед №2208/28.11.2006 г., целият с площ от 2 749 (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: 633 920 (шестотин тридесет и три хиляди деветстотин и двадесет) лева.

Предназначение: Отдаване под наем и/или препродажба.

Настоящ наемател: Община Свиленград.

Срок на договора: юли 2013 г.

Проект №8

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 м2. Комплексът е разположен върху два съседни Урегулирани поземлени имота (УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско шосе, местност НПЗ „Изток-Къро”, на разстояние от 3,5 км. от летище София и в непосредствена близост до The Mall, Carrefour и новоизграждащата се сграда на 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 е извършен от Lindner Immobilien Management EOOD.

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

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

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

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

Технически показатели:

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

Застроена площ (ЗП): 5 844 м²

Разгънатата застроена площ (РЗП): 85 467 м²

РЗП надземно: 57 676 м²

Застроен обем: 331 785 куб.м.

Площ УПИ: 7 594 м²

Описание на Многофункционалната сграда в УПИ III:

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

Сградата се състои от 8 надземни и 4 подземни етажа.

Технически Показатели:

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

Застроена площ (ЗП): 487 м²

Разгъната застроена площ (РЗП): 6 143 м²

РЗП надземно: 2 884 м²

Застроен обем: 23 000 куб.м.

Площ УПИ: 824 м²

**Проект №9**

Описание: Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажнен жилищен блок, състоящ се от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, столова, кухня и други общи помещения; от втори до осми етаж включително – всички стаи по 14 броя на етаж, като на девети етаж стаи №1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 (без стая №3 или общо 13 броя стаи); на десети етаж стаи № 5,6,9,10,11,12,13,14, (общо 8 броя стаи); на дванадесети, тринадесети и четиринадесети всички стаи – по 14 броя на етаж; петнадесети етаж – всички 10 броя стаи; шестнадесети етаж – всички 4 броя стаи, както и общите помещения на всеки от етажите. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърната застроена площ от 6904,00 кв.м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Отчетна стойност: 1 477 780 (един милион четиристотин седемдесет и седем хиляди седемстотин и осемдесет) лева.

Предназначение: отдаване под наем и/или препродажба.

Проект №10

Описание: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X (десети) - за общежитие и паркинг, кв.2 (втори), по плана на град София, местност „Славия”, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 (две хиляди петстотин и шест) кв.м., с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село”, ул. „Житница” № 21. Дружеството има предварителен договор за покупка на ½ от ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, с РЗП от 8 008 (осем хиляди и осем) кв.м., находяща се в същия имот.

Отчетна стойност (само на земята): 414 415 (четиристотин и четиринадесет хиляди четиристотин и петнадесет) лева.

Предназначение: За продажба



3. Развитие на дейността и състояние на Групата през четвъртото тримесечие на 2012г.

3.1 Обобщени консолидирани финансови данни

Представените по-долу таблици, представляват кратка форма на отчетите на Групата към четвъртото тримесечие на 2012 г., с натрупване от началото на годината.

	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
АКТИВИ					
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					
Земи (терени)	4 290	12 156	12 156	12 156	12 156
Сгради и конструкции	474	304	308	311	315
Стопански инвентар	2	2	1	2	2
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	3 308	3 282	3 242	3 206	3 175
Други	96	10	15	20	25
Инвестиционни имоти	5 334	5 141	5 141	5 141	5 141
ФИНАНСОВИ АКТИВИ	-	-	-	-	-
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	13 504	20 895	20 863	20 836	20 814
ТЕКУЩИ АКТИВИ					
Имоти за продажба	8 321	-	-	-	-
Вземания от клиенти и доставчици	18	19	17	17	22
Съдебни и присъдени вземания	121	121	121	115	63
Данъци за възстановяване	3	-	2	109	102
Други	56	15	9	40	34
Парични средства в брой	2	1	1	2	15
Парични средства в безсрочни депозити	1 742	1 777	1 924	1 848	1 973
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	10 263	1 933	2 074	2 131	2 209
ОБЩО АКТИВИ	23 767	22 828	22 937	22 967	23 023
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
Основен капитал	19 728	19 728	19 728	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	7 719	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	40	1 660	1 660	1 660	1 660
Натрупана печалба (загуба)	- 4 982	- 6 592	- 6 592	- 6 493	- 5 722
Текуща печалба(загуба)	967	46	13	28	- 771
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 472	22 561	22 528	22 642	22 614



НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	59	94	94	94	94
Други	20	7	14	6	4
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	79	101	108	100	98
ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	102	35	68	102	136
Задължения към доставчици и клиенти	14	31	39	40	38
Данъчни задължения	1	6	10	2	13
Други	99	94	184	81	124
Приходи за бъдещи периоди			-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	216	166	301	225	311
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 767	22 828	22 937	22 967	23 023

/Данните са в хил. лева/

	С натрупване Януари-Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари-Септември
Приходи			
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	379	95	284
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	1 205	1 147	58
Приходи от лихви	91	30	61
Извънредни приходи	1	-	1
Общо приходи	1 676	1 272	404
Разходи			
Разходи за материали	77	17	60
Разходи за външни услуги	189	24	165
Разходи за амортизации	36	9	27
Разходи за възнаграждения	90	26	64
Разходи за осигуровки	27	5	22
Балансова стойност на продадени активи	5	5	-
Други в това число:	263	262	1
<i>Обезценка на активи</i>	262	262	-
Финансови разходи	21	3	18
Извънредни разходи	1	-	1
Общо разходи	709	351	358
Печалба/(загуба) за периода	967	921	46

/Данните са в хил. лева/

**Консолидирана финансова информация и показатели**

Финансова информация и показатели	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Брой акции	19 728 099	19 728 099	19 728 099	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,19	1,14	1,14	1,15	1,15
Пазарна стойност на акция	0,22	0,20	0,16	0,27	0,31
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,0055	0,0055	0,0055	0,0055	0,0055
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена/възвръщаемост (P/E)	94,35	84,06	247,36	190,24	218,42
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,18	0,17	0,14	0,24	0,27
Дълг*/Активи	0,68%	0,57%	0,71%	0,85%	1,00%
Дълг*/ Собствен капитал	0,69%	0,57%	0,72%	0,87%	1,02%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	0,14%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	0,14%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

3.3 Ликвидност на Групата

Ликвидността на “Актив Пропъртис” АД СИЦ през четвъртото тримесечие на 2012 г. е с високи стойности. Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на задълженията си.

Коефициенти	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Обща ликвидност	47,51	11,64	6,89	9,47	7,10
Бърза ликвидност	47,51	11,64	6,89	9,47	7,10
Абсолютна ликвидност	8,07	10,71	6,40	8,22	6,39

Увеличението на абсолютния размер на коефициентите на ликвидност, спрямо предходното тримесечие, е в резултат на промяната на счетоводното отчитане на Проект№4 и Проект №5.

- Вътрешни източници на ликвидност на ликвидност**

Дружеството разполага за четвъртото тримесечие на 2012 г. със значителни вътрешни източници на ликвидност.

Източници на ликвидност	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
ТЕКУЩИ АКТИВИ					
Имоти за продажба	8 321	-	-	-	-
Вземания от клиенти и доставчици	18	19	17	17	22
Съдебни и присъдени вземания	121	121	121	115	63
Данъци за възстановяване	3	-	2	109	102
Други	56	15	9	40	34
Парични средства в брой	2	1	1	2	15
Парични средства в безсрочни депозити	1 742	1 777	1 924	1 848	1 973
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-	-	-
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	10 263	1 933	2 074	2 131	2 209



ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	102	35	68	102	136
Задължения към доставчици и клиенти	14	31	39	40	38
Данъчни задължения	1	6	10	2	13
Други	99	94	184	81	124
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	216	166	301	225	311

/Данните са в хил. лева/

- **Външни източници на ликвидност на Групата**

Външните източници на ликвидност са собственият капитал и банков кредит към ОББ АД, които са подробно разгледани в 3.4 **Капиталови ресурси**

3.4 Капиталови ресурси на Групата

- **Собствен капитал**

За четвъртото тримесечие на 2012 г. собственият капитал на Групата възлиза на 23 472 хил. лева. Увеличението с 3,79%, спрямо отчетения собствен капитал към 31.12.2011 г. отразява нетната положителна стойност на преоценката на портфейла към 31.12.2012 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Основен капитал	19 728	19 728	19 728	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	7 719	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	40	1 660	1 660	1 660	1 660
Неразпределена печалба	- 4 982	- 6 592	- 6 592	- 6 493	- 5 722
Текуща печалба	967	46	13	28	- 771
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 472	22 561	22 528	22 642	22 614

/Данните са в хил. лева/

- **Привлечен капитал на Групата**

През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало кредити.

“Актив Пропъртис” АДСИЦ има инвестиционен кредит от Обединена Българска Банка АД, със следните характеристики:

Кредит

- Размер – EUR 400 000
- Срок – 7 години
- Лихва– тримесечен EURIBOR+2,75 пункта
- Падеж - 08 септември 2013 г.
- Остатък - EUR 46 030
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

„Актив Сървисиз” ЕООД има финансов лизинг с „УниКредит Лизинг” АД при следните параметри:



- Нетен кредит – EUR 32 386.98
- Срок – 5 години
- Лихва– 6.99% фиксирана
- Падеж - октомври 2017 г.

3.5 Структура на активите на Групата

През четвъртото тримесечие на 2012 г. не са настъпили промени в структурата на активите на Групата. Недвижимите имоти на Групата представляват 77,49% от активите, а неинвестираните към момента парични средства възлизат на 7,34% от активите.

Структура на активите	31.12.2012	% дял	30.9.2012	% дял	30.6.2012	% дял	31.3.2012	% дял	31.12.2011	% дял
Нетекущи активи вкл.	13 504	56,82%	20 895	91,53%	20 863	90,96%	20 836	90,72%	20 814	90,41%
недвижими имоти	10 098	42,49%	17 601	77,10%	17 605	76,75%	17 608	76,67%	17 612	76,50%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	3 308	13,92%	3 282	14,38%	3 242	14,13%	3 206	13,96%	3 175	13,79%
Други	98	0,41%	12	0,05%	16	0,07%	22	0,10%	27	0,12%
Финансови активи	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Текущи активи вкл.	10 263	43,18%	1 933	8,47%	2 074	9,04%	2 131	9,28%	2 209	9,59%
Имоти за продажба	8 321	477,12%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Вземания от клиенти и доставчици	18	0,08%	19	0,08%	17	0,07%	17	0,07%	22	0,10%
Съдебни и присъдени вземания	121	0,51%	121	0,53%	121	0,53%	115	0,50%	63	0,27%
Данъци за възстановяване	3	0,01%	-	0,00%	2	0,01%	109	0,47%	102	0,44%
Други	56	0,24%	15	0,07%	9	0,04%	40	0,17%	34	0,15%
Парични средства	1 744	7,34%	1 778	7,79%	1 925	8,39%	1 850	8,06%	1 988	8,63%
ОБЩО АКТИВИ	23 767	100%	22 828	100%	22 937	100%	22 967	100%	23 023	100%

/Данните са в хил. лева/

3.6 Резултати от дейността на Групата

Приходи от дейността на Групата:

Приходи	С натрупване Януари-Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари-Септември
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	379	95	284
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	1 205	1 147	58
Приходи от лихви	91	30	61
Извънредни приходи	1	-	1
Общо приходи	1 676	1 272	404

/Данните са в хил. лева/

Разходи от дейността на Групата:



Разходи	С натрупване Януари-Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари-Септември
Разходи за материали	77	17	60
Разходи за външни услуги	189	24	165
Разходи за амортизации	36	9	27
Разходи за възнаграждения	90	26	64
Разходи за осигуровки	27	5	22
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	5	5	-
Други в това число:	263	262	1
Обезценка на активи	262	262	-
Финансови разходи	21	3	18
Извънредни разходи	1	-	1
Общо разходи	709	351	358

/Данните са в хил. лева/

Резултат от дейността на Групата:

Финансов резултат	С натрупване Януари-Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари-Септември
Приходи	1 676	1 272	404
Разходи	709	351	358
Печалба/(загуба) за периода	967	921	46

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността за четвъртото тримесечие на 2012 г. са в размер на 1272 хил. лева. 7,47% от тях се дължат на приходите от отдадените под наем и управление имоти на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Това са описаните в т.2 от Доклада Проекти с №1,2,3,7 и 9. 2,43% представляват приходи от лихви по депозитите на Дружеството. На годишна база приходите от лихви отбелязват спад спрямо 2011 г., в резултат на намалената депозитна маса и понижените лихви по депозитите. 85,77% са в резултат на положителната разлика в направените преоценки на портфейла на Дружеството.

Направените разходи за четвъртото тримесечие на 2012 г. възлизат на 351 хил. лева. 73,22% от които са в следствие на отрицателна преоценка на част от портфейла на Дружеството. Подробната разбивка на всички разходи към четвъртото тримесечие на 2012 г. се съдържа в т.10 от Пояснителните бележки към междинния отчет към 31.12.2012 г.

3.7 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“ АДСИЦ.

- **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
- Риск от забавяне на икономически растеж
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен 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.

3.8 Промяна в счетоводната политика

Съветът на директорите счита, че са налични предпоставки за промяна на счетоводната политика по повод на отчитане на активите на Дружеството в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив и землището на с. Крумово (летище Пловдив). Считано от 01.01.2012г. активите класифицират и отчитат, като „активи държани за продан“.

Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив (Проект №5 в Доклада за управлението)

В резултат на направените инвестиции от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, дружеството притежава 12 имота – дворни места и поземлени имота в Парк „отдых и Култура“, с обща площ от 79007 (седемдесет и девет хиляди и седем) квадратни метра. Дружеството е придобивало в периода 2005г.-2007г. имотите с цел формиране на окрупнена територия, за развитието на ниско жилищно строителство за комплекс от „затворен тип“. Дружеството е оценяло като перспективно развитието на проект от „затворен тип“, с оглед на съществуващото в периода търсене на такъв продукт. Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк Отдых и култура – Север”, който все още не е влязъл в сила, поради съдебно обжалване, притежаваните 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%. Към 31.12.2011 г. Дружеството е изготвило Подробни Устройствени Планове за 67,42% от притежаваните територии попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север“. Тяхната обща квадратура възлиза на 53 264 (петдесет и три хиляди двеста шестдесет и четири) кв.м. Дружеството има и издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 (двадесет хиляди шестстотин двадесет и три) кв.м.



Към настоящият момент Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита следните обстоятелства във връзка с направените инвестиции в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив:

- Отчитайки ниското търсене на жилища и то предимно в ниския ценови сегмент в гр. Пловдив от една страна и от друга засиленото търсене на парцели за индивидуално строителство, Съвета на Директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ разглежда продажбата на актива, в настоящия му вид като много вероятна;
- Финансирането на проекти за развитие на жилищно строителство е изключително затруднено. Проучванията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ показва, че Банките в България, продължават да избягват за кредитиране секторът на недвижимите имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовия пазар, практически не работи в момента. От трета страна Дружеството не разполага със собствени средства, с които да финансира цялостно или частно, развитието на имотите в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив. Отчитайки горецитираните факти, към момента Дружеството не може да подsigури средствата необходими за развитието на предвиждания през 2006г. жилищен проект;
- Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ счита, че активите (направените инвестиции в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив), са в състояние на незабавна продажба. Върху имотите в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив липсват тежести, включително ипотеките; не са предмет на съдебни спорове; липсва съсобственост;

Имоти в землището на с. Крумово (летище Пловдив) - (Проект №4 в Доклада за управлението)

В резултат на направените инвестиции от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, Дружеството притежава 17 (седемнадесет) недвижими имота след обединяване, в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, с обща площ 112 558,50 (сто и дванадесет хиляди петстотин петдесет и осем цяло и пет десети) кв.м. Два от имотите на Дружеството с обща площ от 8 437,50 (осем хиляди четиристотин тридесет и седем и петдесет десети) кв.м. са в режим на съсобственост. За тях Дружеството е стартирало процедура по разделяне по съдебен път. Дружеството е придобивало в периода 2006г. - 2008г. имотите с цел формиране на окрупнена територия, за развитието на Индустриална/Логистична Зона. Дружеството е оценяло като перспективно развитието на проект за Индустриална/Логистична Зона с оглед на местоположението на придобитите имоти - северно от летище „Пловдив“, 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.

Дружеството е извършило промяната на предназначението изготвило ПУП за 92,50% от притежаваните имоти в района на л-ще Пловдив. Понастоящем преотредените територии, отредени за „Складове за промишлени стоки“ възлизат на 104 121 (сто и четири хиляди сто двадесет и един) кв. м. Съгласно одобрените ПУП-ПРЗ, всички имоти попадат в „Предимно производствена зона“ (Пп), с възможна строителна реализация на складови бази за промишлени стоки и офиси – свободно застрояване, при следните ограничителни параметри: плътност на застрояване (Пзастр.) – max. 80%; интензивност на застрояване (Кинт) - max. 2.5; озеленена площ (Позел.) – min 20%; височина (Н) - max. 12 м., за всички имоти, с изключение за УПИ 011254, където допустимата височина е max. 7 м.

Към настоящият момент Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита следните обстоятелства във връзка с направените инвестиции в Имоти в землището на с. Крумово (летище Пловдив):

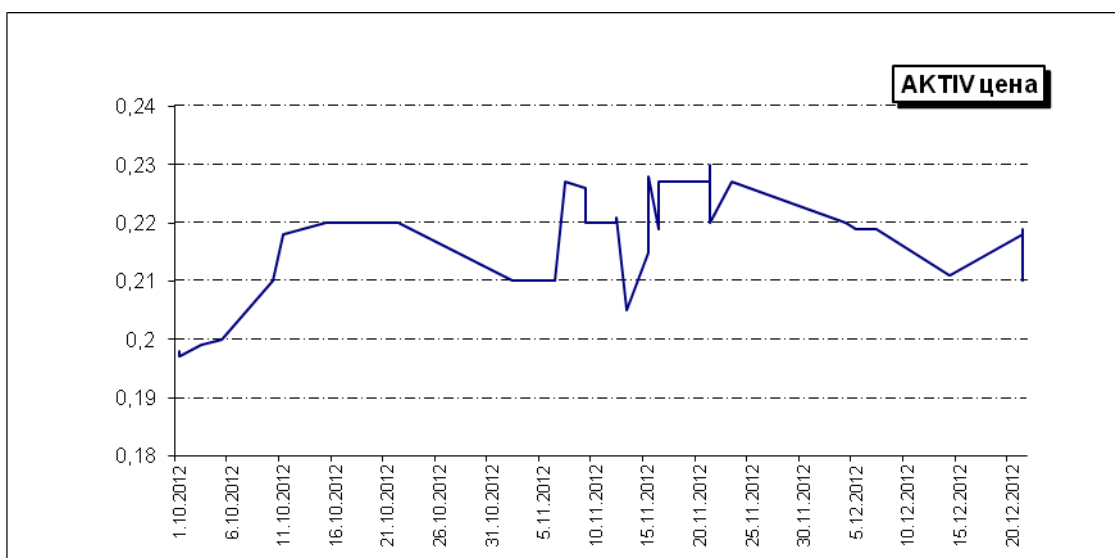
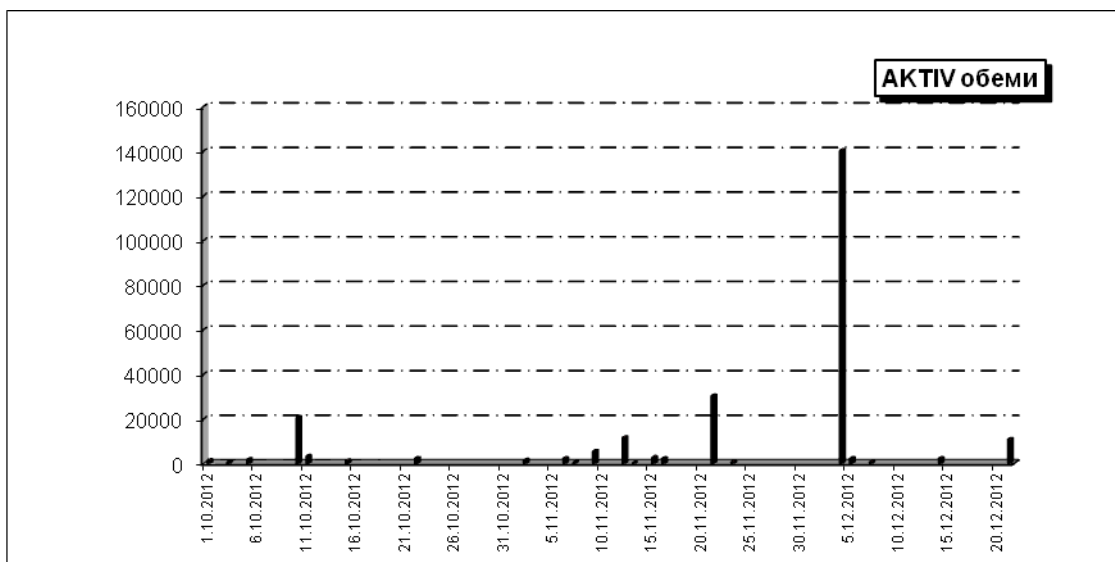
- Отчитайки спецификата на търсене индустриални и логистични бази в България, Съвета на Директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ разглежда продажбата на актива, в настоящия му вид като много вероятна;
- Финансирането на проекти за развитие на индустриални и логистични бази е изключително затруднено. Проучванията на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ показва, че Банките в България, продължават да избягват за кредитиране секторът на недвижимите имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовия пазар, практически не работи в момента. От трета страна Дружеството не разполага със собствени средства, с които да финансира цялостно или частно, развитието на имотите землището на с. Крумово (летище Пловдив);
- Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ счита, че активите (направените инвестиции землището на с. Крумово (летище Пловдив), са в състояние на незабавна продажба. Върху имотите в Парк „Отдых и Култура“, гр. Пловдив липсват тежести, включително ипотечи; не са предмет на съдебни спорове;

4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за 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. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2012 г. възлиза на 4 142 900 лева. „Актив Пропъртис” АДСИЦ е част от официалните борсови индекси на Българска Фондова Борса – BG REIT и BG 40.

Статистика за цената на акциите за периода 01.10.2012 г. – 31.12.2012 г.:

- Най-висока цена – BGN 0,23 /21.11.2012 г./
- Най-ниска цена – BGN 0,197 /01.10.2012г./
- Средна цена – BGN 0,22
- Последна цена – BGN 0,21 /21.12.2012 г./
- Оборот – BGN 52 374
- Количество изтъргувани акции – 238 864 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.

Считано от 15.07.2011 г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ прие да спазва принципите на Националният кодекс за корпоративно управление (НККУ), който отразява международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай”, което означава, че препоръките на НККУ се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството на Дружеството обяснява причините за това. Отчетът „Спазвай или обяснявай” е неразделна част от Годишния финансов отчет на Дружеството.

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 31.12.2012 г. капиталът на “Актив Пропъртис” АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 19 728 099 (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 в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2012 г., е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	147	5375876	27,25%
2	юридически лица	47	14352223	72,75%
	Общо:	194	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 ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, в т.ч. ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаването на одобрение от дружеството или друг акционер.

6.3 Информация относно прякото 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 2012 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	5621886	28,50%	пряко притежаване
2	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194	1161235	5,89%	пряко притежаване
3	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1126037	5,71%	пряко притежаване

/Забележка: Данните са съгласно книга на акционерите от 31.12.2012 г./

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 избира за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

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

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. (нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.) определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;

12. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

Чл. 43. (1) (изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящата промяна в устава в търговския регистър, на основание чл. 196 от Търговския закон Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 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. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящата промяна в устава на Дружеството в търговския регистър, 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 съществува споразумение между "Актив Пропъртис" АДСИЦ и управителния му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

7. Допълнителна информация

7.1 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 първото тримесечие на 2012 г.

7.2 Информация за разпределяне на дивидент

През четвъртото тримесечие на 2012 г. не е вземано решение за разпределяне на дивидент.

7.3 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 31.12.2012 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

Въз основа на Искова Молба от 11.03.2011г. на Община Свиленград против „Грийн Холдинг“ АД и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, на основание чл.135, ал. 1 от ЗЗД е образувано Гражданско дело №286/2011 при Окръжен съд – гр. Хасково. Делото е с предмет обявяване на Договор за продажба по нотариален акт №184, т. IV, рег. № 4982, дело №763/2007г. по описа на нотариус Митко Митев, с рег. №420 на Нот. Камара, с район на действие – Районен съд Свиленград за недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, утвърден със Заповед №602/22.11.1993 г., изм. Със Заповед №2208/28.11.2006г., целия с площ 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници и съседи: от две страни улици, УПИ XXIII, УПИ XXIII, УПИ XXV и УПИ XVI, за недействителен спрямо Община Свиленград.

С Решение №105/12.10.2011г. Хасковски Окръжен Съд ОБЯВЯВА за недействителен по отношение на Община Свиленград сключения с НА №184, т. IV, д. №763/2007г. между „Грийн Холдинг“ АД със седалище и адрес на управление гр. Свиленград, ул. „Асен Илиев“ №1 и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ №37, ет.2 договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, утвърден със Заповед №602/22.11.1993 г., изм. Със Заповед №2208/28.11.2006г., целия с площ 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници и съседи: от две страни улици, УПИ XXIII, УПИ XXIII, УПИ XXV и УПИ XVI. ОСЪЖДА „Грийн Холдинг“ АД и



„Актив Пропъртис“ АДСИЦ всеки един от тях да заплати поотделно на община Свиленград направените по делото разноски в размер на 12392,31 лв.

С Решение №153 от 03.04.2012г. Пловдивският Апелативен Съд потвърждава Решение 105/12.10.2011г. на Хасковски Окръжен Съд. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е осъдено да заплати и направените разноски в размер на 2 хил.лв.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ в момента обжалва Решението на Пловдивския апелативен съд пред Върховния Касационен Съд.

7.4 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.

7.5 Наличие на клонове

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през четвъртото тримесечие на 2012 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.

06.02.2013 г.
гр. София

изготвил:
Дилян Панев