

**Междинен доклад
за дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ
към 31.12.2008 г.
със съдържание съгласно чл. 100, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК**



СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обща информация за Дружеството	3
2. Портфейл на Дружеството	5
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2008 г.....	10
4. Промени в цената на акциите	18
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис” АДСИЦ.....	19
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	19
7. Допълнителна информация	23



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 с идентификация: ЕИК 115869689, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, 202/2005 530, 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.

1.2 Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ

1.2.1 Общи данни за членовете на СД

„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 15.09.1969 г.,

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 /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 13.10.1969г.

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:

От януари 2005г. до август 2008г. 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.

1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за четвъртото тримесечие на 2008 г.

Член на Съвета на Директорите	Брутно възнаграждение в лева	Нетно възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	1980,00	1550,34
Димитър Георгиев Русев*	1320,00	1188,00
Стоян Стефанов Лилов	1320,00	974,94

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 30.09.2008 г.	Придобити акции през Q4 2008 г.	Прехвърлени акции през Q4 2008г.	Общо акции към 31.12.2008г.
Дилян Пейчев Панев	255'024	-	-	255'024
Стоян Стефанов Лилов	59'248	-	-	59'248
Димитър Георгиев Русев	-	74'000	-	74'000

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“ 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 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 прокуриснт.

1.2.6 Информация за договори по чл.240б от ТЗ

През четвъртото тримесечие на 2008г. не са сключвани договори по чл.240б от Търговския Закон.

2. Портфейл на Дружеството

Към 31.12.2008г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава недвижими имота на обща отчетна стойност 24 787 672 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: 1 347 721 /един милион триста четиридесет и седем хиляди седемстотин двадесет и един/ 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: 1 061 464 /един милион шейсет и една хиляди четиристотин шейсет и четири/ 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: 2 474 636 /два милиона четиристотин седемдесет и четири хиляди шестотин тридесет и шест/ лева;

Предназначение: Управление, извършвано от „Актив Сървисиз” ЕООД, с цел генериране на доходи от абонаменти и почасово паркиране.

Проект №4

Описание: 20 /двадесет/ недвижими имота в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, както следва: 17 /седемнадесет/ недвижими имата земеделска земя в местност Орешака, с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив; 1 /един/ недвижим имот в местност Капсидата, общ. Родопи, обл. Пловдив; 1 /един/ недвижим имот в местност „Станимъшки път”, общ. Родопи, обл. Пловдив; 1 /един/ недвижим имот в местност Гърдите, общ. Родопи, обл. Пловдив с обща площ 112558,50 /сто и дванадесет хиляди петстотин петдесет и осем цяло и половина/ кв. м.

Отчетна стойност: 3 289 200 /три милиона двеста и осемдесет и девет хиляди и двеста/ 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: 7 065 987 /седем милиона шестдесетсет и пет хиляди и деветстотин осемдесет 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%.

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 40 дкр.

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: 3 988 500 /три милион деветстотин осемдесет и осем хиляди и петстотин/ 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 30%, Кинт 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. Изготвено градоустройство и идеен проект за първа Фаза от проекта върху площ от 17509 кв.м.. 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: 1 264 071 /един милион двеста шейсет и четири хиляди седемдесет и един/ лева;.

Предназначение: Препродажба.

Проект №8

Описание: Идеални части от поземлени имоти по плана на гр.София, местност НПЗ „Изток“, с обща площ от 548 кв.м. (петстотин четиридесет и осем квадратни метра).

Отчетна стойност: 1 126 233 /един милион и сто двадесет и шест хиляди двеста тридесет и три/ лева;.

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

Развитие: На 24.07.2008г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ “СВ.



КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ” подписаха договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот. Съгласно постигнатите договорки СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ “СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ” като собственик на находящ се в гр.София, местност NPZ “Iztok” местност “Къро”, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ целият с площ от 8 468 кв.м., отстъпва правото на строеж върху него в полза на „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ се задължава за своя сметка да обезщети СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ “СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ” като извърши строително-монтажни работи /СМР/ в съществуващата административно-стопанска сграда с обща застроена площ от 15 220 кв.м., както и пристрои съществуващата административно-стопанска сграда така, че разгърнатата застроена да достигне площ около 21 000 кв.м.

Състояние: В следствие на придобитите имоти /в съсобственост/ и отстъпеното право на строеж от СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ “СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ”, „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ще има възможност за разработване на проект за изграждане на многофункционална сграда, върху обща площ от 10 112 кв.м. в местност “Къро”, бул. «Цариградско шосе», София, в съседство с изграждащия се проект на “КАРФУР”.

Проект №9

Описание: Общежитие „Добре дошли” /високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2/, находящ се в гр. Плевен, ж.к. „Стара гара” представляващ шестнадесет етажен жилищен блок, състоящ 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 четирнадесети 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 разгърнатата 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: 2 580 362 /два милиона петстотин и осемдесет хиляди триста шейсет и два/ 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 кв.м. /две хиляди петстотин и шест квадратни метра/, с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село”, ул.”Житница” № 21 (двадесет и едно), съгласно скица № УТ-94-С-195/07.03.08г.

Отчетна стойност: 589 508 лв. /петстотин и осемдесет и девет хиляди петстотин и осем/;

Предназначение: Реализираната покупка е част от инвестиционната програма на Дружеството и в продължение на предварителен договор за покупка на ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, находяща се в гр.София, Район „Красно село”, ул.”Житница” № 21, построена в УПИ X-за общежитие и паркинг, кв.2(втори), целият парцел застроен и незастроен с площ от 2 506кв.м. (две хиляди петстотин и шест квадратни метра), при съседни по скица: ул.”Житница” и УПИ XI за КОО, която сграда е със стоманобетонна конструкция и е заснета като имот с пл.№ 463 (четирстотин шестдесет и трети) по плана на гр.София, местност „Славия”, със застроена площ на всеки етаж от 728 кв.м. (седемстотин двадесет и осем квадратни метра), с РЗП от 8 008кв.м. (осем хиляди и осем квадратни метра)

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 кв.м. /две хиляди петстотин и шест квадратни метра/, с административен адрес: град София, общ.Столична, р-н „Красно село”, ул.”Житница” № 21 (двадесет и едно), съгласно скица № УТ-94-С-195/07.03.08г.

Отчетна стойност: 589 508 лв. /петстотин и осемдесет и девет хиляди петстотин и осем/;

Предназначение: Реализираната покупка е част от инвестиционната програма на Дружеството и в продължение на предварителен договор за покупка на ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, находяща се в гр.София, Район „Красно село”, ул.”Житница” № 21, построена в УПИ X-за общежитие и паркинг, кв.2(втори), целият парцел застроен и незастроен с площ от 2 506кв.м. (две хиляди петстотин и шест квадратни метра), при съседни по скица: ул.”Житница” и УПИ XI за КОО, която сграда е със стоманобетонна конструкция и е заснета като имот с пл.№ 463 (четиристотин шестдесет и трети) по плана на гр.София, местност „Славия”, със застроена площ на всеки етаж от 728 кв.м. (седемстотин двадесет и осем квадратни метра), с РЗП от 8 008кв.м. (осем хиляди и осем квадратни метра)

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2008 г.****3.1 Обобщени финансови данни**

Представените по-долу кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ към четвъртото тримесечие на 2008г. и с натрупване от началото на годината.

<i>Консолидиран Баланс</i>		31.12.2008
АКТИВИ		
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		
Земи (терени)		16 731
Сгради и конструкции		640
Оборудване и стопански инвентар		13
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи		1 503
Транспортни средства		12
Инвестиционни имоти		7 464
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		26 363
ИНВЕСТИЦИИ		
Инвестиции в дъщерни предприятия		-
ОБЩО ИНВЕСТИЦИИ		-
ТЕКУЩИ АКТИВИ		
Вземания от клиенти и доставчици		10
Данъци за възстановяване		10
Парични средства в брой		108
Парични средства в безсрочни депозити		4 690
Разходи за бъдещи периоди		3
Други		152
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		4 821
ОБЩО АКТИВИ		31 336
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал		19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа		7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		3 579
Неразпределена печалба		961
Текущ резултат	-	1 527
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		30 460



НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		529
Други		32
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		561
ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		248
Задължения към свързани предприятия		
Задължения към доставчици и клиенти		3
Данъчни задължения		3
Други		42
Приходи за бъдещи периоди		19
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		315
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		31 336

/Данните са в хил. лева/

		Януари- Декември 2008
Консолидиран отчет за доходите		
Приходи		
Приходи от услуги (вкл. от наеми)		458
Други приходи (вкл. от продажба на активи)		338
Приходи от лихви		325
Общо приходи от дейността		1 121
Разходи		
Разходи за материали		64
Разходи за външни услуги		246
Разходи за амортизации		29
Разходи за възнаграждения		36
Разходи за осигуровки		4
Балансова стойност на продадени активи		452
Други (вкл. Обезценки)		1 736
Финансови разходи		81
Общо разходи		2 648
Печалба/(загуба) за периода		- 1 527

/Данните са в хил. лева/



3.2 Финансова информация и показатели

Консолидирана финансова информация и показатели	31.12.2008
Брой акции	19728099
Номинална стойност на акция	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,54
Пазарна стойност на акция	0,46
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,0058
Възвръщаемост за акция (EPS)	(0,08)
Цена/възвръщаемост (P/E)	(5,94)
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,30
Дълг*/Активи	2,48%
Дълг*/ Собствен капитал	2,55%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-5,01%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-4,87%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

3.3 Ликвидност

Ликвидността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през четвъртото тримесечие на 2008 г. отново е с високи отчетни стойности. Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на задълженията си. Намалението на абсолютния размер на трите показатели на ликвидност е в резултат на отразяване на пълната стойност на частта от банковите кредити, подлежаща на изплащане през 2009 г.

Коефициенти	31.12.2008
Обща ликвидност	15,30
Бърза ликвидност	15,30
Абсолютна ликвидност	15,23

**• Вътрешни източници на ликвидност**

Дружеството разполага за четвъртото тримесечие на 2008 г. със значителни вътрешни източници на ликвидност.

Източници на ликвидност		31.12.2008
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Вземания от клиенти и доставчици		10
Данъци за възстановяване		10
Парични средства в брой		108
Парични средства в безсрочни депозити		4 690
Разходи за бъдещи периоди		3
Други		152
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		4 821
ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		248
задължения към свързани предприятия		-
задължения към доставчици и клиенти		3
задължения към персонала		3
Други		42
Приходи за бъдещи периоди		19
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		315

/Данните са в хил. лева/

• Външните източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и получените два банкови кредита, които са подробно разгледани в **3.4 Капиталови ресурси**



3.4 Капиталови ресурси.

• Собствен капитал

За четвъртото тримесечие на 2008 г. Собствения капитал на дружеството възлиза на 30 460 хил. лева. Дружеството реализира счетоводна загуба от 1 527 хил. лева, дължаща се на направените проценки по чл. 20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно методиката, описана в чл.10, ал. 3 от същия Закон, „Актив Пропъртис” АДСИЦ формира към 31.12.2008г. печалба подлежаща на минимум 90 процентно разпределяне под формата на дивидент, в размер на 122 190 лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ		31.12.2008
Основен капитал		19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа		7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		3 579
Неразпределена печалба		961
Текуща печалба	-	1 527
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		30 460

/Данните са в хил. лева/

• Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало кредити.

“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 100,000
- 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 292,270
- Обезпечение– недвижим имот на Дружеството



3.5 Структура на активите

В резултат на извършената оценка на активите на Дружеството към 31.12.2008г. са настъпили следните изменения в структурата на активите.

Структура на активите	31.12.2008	% дял
Дълготрайни активи вкл.	26 363	84,13%
недвижими имоти	26 338	84,05%
други	25	0,08%
Текущи активи вкл.	4 973	15,87%
Вземания от клиенти и доставчици	165	0,53%
Данъци за възстановяване	10	0,03%
Парични средства	4 798	15,31%
ОБЩО АКТИВИ	31 336	100,00%

/Данните са в хил. лева/

3.6 Резултати от дейността

Приходи от дейността

Консолидирани Приходи	Януари-Декември 2008
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	458
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	338
Приходи от лихви	325
Общо приходи от дейността	1 121

/Данните са в хил. лева/

Разходи от дейността

Консолидирани Разходи	Януари-Декември 2008
Разходи за материали	64
Разходи за външни услуги	246
Разходи за амортизации	29
Разходи за възнаграждения	36
Разходи за осигуровки	4
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	452
Други (вкл. Обезценка)	1 736
Финансови разходи	81
Общо разходи	2 648

/Данните са в хил. лева/



Резултат от дейността

Консолидиран Финансов резултат	Януари-Декември 2008
Приходи	1 121
Разходи	2 648
Печалба/(загуба) за периода	- 1 527

/Данните са в хил. лева/

Нарастването на приходите от дейността към 31.12.2008г. е основно в резултат на постигнатите по-високи наемни нива при отдаването на Административно – производствена сграда, гр. Пловдив с РЗП от 2400 кв.м. на „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД. Съгласно подписаният на 21.12.2007г. нов пет годишен договор за наем между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „Ай Ти Дабълю Испраконтролс България“ ЕООД наема се повишава от заплащаните до 31.12.2007г. 2 евро на кв.м., както следва:

- 50% повишение за 2008г. спрямо 2007г. – 3.00 евро на кв.м.;
- 16,67% повишение за 2009г. спрямо 2008г. – 3.50 евро на кв.м.;
- 14,29% повишение за 2010г. спрямо 2009г. – 4.00 евро на кв.м.;

Направените разходи за четвъртото тримесечие в размер на 1 736 хил. лева, представляващи 65.56% от общите разходи на Дружеството се дължат като цяло на следните два фактора:

- Разходи по обезценка на активи в размер на 1492 хил. лв;
- Разходи в размер 235 хил.лв в следствие на прекратяване на два предварителни договора за покупко-продажба на недвижими имоти в землището на гр.Созопол, обл. Бургас, сключени през м.април 2008г.

3.7 Рискове на които е изложено Дружеството

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са 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 Действия на СД, с цел минимизиране на рисковете от дейността

През четвъртото тримесечие на 2008 г. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, сключи споразумения за прекратяване на 2 предварителни договора за покупка на недвижими имоти в землището на гр. Созопол. Прекратяването на предварителните договори доведе до реализиране на загуба от 235 хил. лева, в следствие на признаване на платеното капаро като обезщетение на продавачите. Мотивите, с които СД на Дружеството взе това решение са следните:

- В следствие на бързото развитие на финансовата криза секторът на недвижимите имоти, бе сред първите които понесоха най-големи щети, изразяващи се в липса на кредитиране на инвестициите в него, от една страна, и липса на търсене на предлаганите продукти от друга. В частност пазара на ваканционни селища бе първият, който пострада от настоящата ситуация. На практика банките спряха финансирането на ваканционни проекти след второто тримесечие на 2008 г. Това заедно с наложилото се схващане за съществуването на „балон“ на пазара на ваканционни имоти, довежда до невъзможност от днешна гледна точка да осигурим финансирането на проектите ни за развитието на териториите в землището на гр. Созопол,



община Созопол, м. Алепу, за които имаме сключени предварителни договори.

- Община Созопол все още няма приет ОУП. Влизането в сила на ОУП не е с фиксиран срок. От тази гледна точка риска от невъзможност за промяна на предназначението на териториите предмет на предварителните договори и изготвяне на ПУП-ове е по-голям, отколкото СД на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ счита че акционерите на фонда при равни други условия, могат да поемат.

- Плащането на остатъка от сумите по двата предварителни договори в размер на 332 139 € (триста тридесет и две хиляди и сто тридесет и девет евро) и допълните местни данъци и такси е неоправдано в условия на изключително понижена кешова ликвидност и с оглед от необходимостта от средства за финансиране на други инвестиции от портфейла на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, които СД оценя като възможни за реализация в настоящата финансова и икономическа криза.



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 31.12.2008 г. възлиза на 9 074926 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.10.2008 г. – 31.12.2008 г.:

Най-висока цена – BGN 1,10 /03.10.2008г./

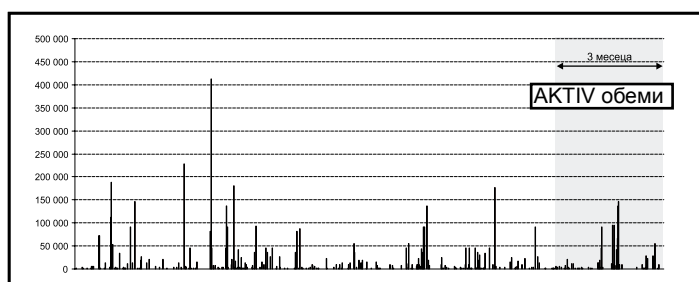
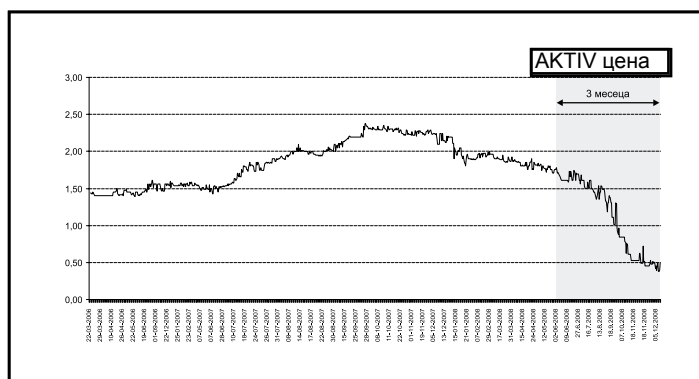
Най-ниска цена – BGN 0.35 /23.12.2008г./

Средна цена – BGN 0.79

Последна цена – BGN 0,46 /23.12.2008г./

Оборот – BGN 719 831

Количество изтъргувани акции – 906 036 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 2008г. 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 емисията акции на дружеството, с Инвестор.БГ за оповестяване на информацията пред Обществеността.

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 за третото тримесечие на 2008г. 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 31.12.2008 г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 /деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет/ лева, разпределен в 19 728 029 /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 към 31.12.2008г. е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	138	3543927	18,00%
2	юридически лица	58	16184172	82,00%
	Общо:	196	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 2008 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	5655754	28,67%	пряко притежаване
2	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1117083	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“ АД СИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се 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“ АД СИЦ избирането и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, определянето на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона, както и изменението и 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» АД СИЦ:

.....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 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 четвъртото тримесечие на 2008 г.

7.2 Информация за разпределяне на дивидент

През четвъртото тримесечие на 2008г. не е вземано решение за разпределяне на дивидент.

7.3 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 24.06.2008г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров.

С Решение №1129 от 28.08.2008г. 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.

7.4 Наличие на клонове

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през четвъртото тримесечие на 2008 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.

гр. София
27.02.2009 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/Дилян Панев/