

**Междинен доклад
за дейността на „Актив Пропъртис” АДСИЦ
към 30.09.2008 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 второто тримесечие на 2008 г.	9
4. Промени в цената на акциите	14
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис” АДСИЦ.....	15
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	16
7. Допълнителна информация	19



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 15.09.1969г.,

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

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

образование:

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – „Международни отношения“

професионална квалификация и заемани длъжности:

Изпълнителен директор на ЛК „Лидер“ АД, гр.Пловдив (19.07.1994г.-01.03.2000г.); Председател на съвета на директорите на Асоциацията на Българските Застрахователни и Риск мениджъри (БРИМА) (от 20.03.2006г.-до момента); Член на съвета на директорите на телевизия „Европа“ АД (от 09.11.2004г.-до момента); Председател на съвета на директорите на „ПТ-Холдинг“ АД, гр.Пловдив (от 01.03.2000г.-до момента).

- Дилян Пейчев Панев – изпълнителен директор

роден на 11.08.1973г.

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

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

образование:

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – „Финанси“

професионална квалификация и заемани длъжности:

Сертифициран брокер на ценни книжа съгласно Сертификат № 202 – Б/04/05/1999 г. и сертифициран инвестиционен консултант, съгласно Сертификат № 026 – ИК/11.11.2002 г. на КФН. Член е на СД на ИП „Балканска Инвестиционна Компания“ АД в периода 2003-2006г. Бил е брокер ценни книжа при ИП „Юг Маркет“ АД /1998-2003/ и прокурист, брокер ценни книжа и финансов консултант на ИП „ФАР“ АД /2003/; финансов консултант на „Периферна Техника Холдинг“ АД /Декември 2003-Януари 2005/.



• Стоян Стефанов Лилов

роден на 13.10.1969г.

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

образование:

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – „Международни отношения”

професионална квалификация и заемани длъжности:

Към настоящия момент е Директор “Управление на риска” в “БТК” АД. От януари 2005 г. е Застрахователен и риск мениджър в “Българска Телекомуникационна Компания” АД. В периода 2000 г. до декември 2004 г. е заместник управител за страната за “Marsh”, отговарящ за големите корпоративни клиенти. В периода 1998 до 1999 г. е Ръководител “Управление на активи” в ТБ “България Инвест” АД, отговарящ за над 30 млн. EUR активи на животозастрахователни компании, пенсионни фондове и общо застрахователни компании. Заемал е различни постове, включително заместник Генерален Директор в ЗПАД “България” в периода 1993-1998 г.

1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за третото 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	1045,96

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 30.06.2008 г.	Придобити акции през Q3 2008 г.	Прехвърлени акции през Q3 2008г.	Общо акции към 30.09.2008г.
Дилян Пейчев Панев	255'024	-	-	255'024
Стоян Стефанов Лилов	59'248	-	-	59'248

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 неограниченоотговорнисъдружници.ПритежаваненачленоветенаСъветанадиректорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. Участие на членовете на Съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества.

Димитър Георгиев Русев – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на „ДГР“ ЕООД, „Периферна Техника 2000“ АД, „ПТ Холдинг“ АД. Участва в управителните органи на следните дружества: „ДГР“ ЕООД – управител; „ПТ Холдинг“ АД – Председател на СД; „Периферна Техника 2000“ АД – член; Сдружение „Асоциация на застрахователните и риск мениджъри в България“ – председател на управителния съвет; Фондация „Златен Век“ – член на Управителния съвет; „Сдружение „Клуб Кръгла маса Пловдив 3“ – Председател.

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

1.2.6 Информация за договори по чл.240б от ТЗ

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

2. Портфейл на Дружеството

Към 30.09.2008г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава недвижими имота на обща отчетна стойност 28 780 хил. лева. Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

Проект №1

Описание: МАГАЗИН № 3 със застроена площ от 254,60 кв.м. с 3,145% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м.; ПАРКОМЯСТО №33 с площ от 18.90 кв.м 0,180% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м.;ПАРКОМЯСТО №34 с площ от 37.17 кв.м. и 0.353% идеални части от дворно място с площ 3030 кв.м. находящи се в Бизнес Център „АКТИВ“, гр. София, бул. “Цариградско шосе” № 101.

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

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

Проект №2

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

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



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

Проект №3

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

Отчетна стойност: 2 551 108 /два милиона петстотин петдесет и една хиляди сто и осем/ лева;

Предназначение: Отдаване под наем. Настоящ наемател: „Секюрит“ ООД

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: 3 290 724,51 /три милиона двеста и деветдесет хиляди седемстотин двадесет и четири лева и петдесет и една стотинки/;

Предназначение: Развитие на логистичен център и/или препродажба.

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

Характеристики: Имотите се намира северно от летище „Крумово“, на 10км от гр. Пловдив в близост до магистрала Тракия (основна пътна артерия за РБ, свързваща столицата София с пристанищния град Бургас). Зоната е ситуирана в изключителна близост до стратегическите транспортни коридори съответно № 8 и №10. Има изградени, добре развити и функциониращи локални пътни, ж.п. връзки и артерии, като всички тези фактори определят уникалното и атрактивно местоположение на проекта. Наблюдава се засилен интерес на чужди компании, европейски фондове и инвеститори с цел навлизане в България и развиване на подобна дейност.

Проект №5

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

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

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

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

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



гардънс” върху площ от 40дкр.

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

Проект №6

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

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

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

Действия към момента: Предприети действия за промяна предназначението на притежаваните от дружеството територии и изработване на проект за ПУП. Етап: изготвен проект за ПУП със следни показатели: плътност на застрояване 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: 1 320 274,50 /един милион триста и двадесет хиляди двеста седемдесет и четири лева и петдесет стотинки/;

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: 1 030 297,27 /един милион и тридесет хиляди двеста деветдесет и седем хиляди лева и двадесет и седем стотинки/;

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



Развитие: На 24.07.2008г. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ. „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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 етажнен 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: 2 580 266.10 лв. /два милиона петстотин и осемдесет хиляди двеста шейсет и шест лева и десет стотинки/ 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: 580 874,78лв. / петстотин и осемдесет хиляди осемстотин седемдесет и четири лева и седемдесет и осем стотинки/;

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 728кв.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 второто тримесечие на 2008 г.****3.1 Обобщени финансови данни**

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

	30.9.2008	30.6.2008	31.3.2008
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Земи (терени)	20 594	20 809	20 809
Сгради и конструкции	702	708	715
Стопански инвентар	5	7	7
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	1 613	1 538	-
Други	7	105	4
Инвестиционни имоти	7 513	7 513	7 513
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	30 434	30 680	29 048
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиции в дъщерни предприятия	100	-	-
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	100	-	-
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Вземания от клиенти и доставчици	4	3	1 259
Данъци за възстановяване	1	284	292
Парични средства в брой	4	12	331
Парични средства в безсрочни депозити	4 859	4 679	5 524
Разходи за бъдещи периоди	2	1	1
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	4 870	4 979	7 407
ОБЩО АКТИВИ	35 404	35 659	36 455
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	19 728	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	6 081	6 131	6 131
Неразпределена печалба	961	961	1 828
Текуща печалба	27	168	29
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	34 516	34 707	35 435



НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	767	767	767
Други	33	33	34
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	800	800	801
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Текуща част от нетекущите задължения	60	119	179
Задължения към свързани предприятия	-		10
Задължения към доставчици и клиенти	2		6
Задължения към персонала	2	8	-
Други	5	6	5
Приходи за бъдещи периоди	19	19	19
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	88	152	219
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	35 404	35 659	36 455

/Данните са в хил. лева/

	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-то тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи					
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	336	114	222	119	103
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	288	276	12	10	2
Приходи от лихви	172	26	146	146	-
Общо приходи от дейността	796	416	380	275	105
Разходи					
Разходи за материали	36	19	17	13	4
Разходи за външни услуги	171	46	125	86	39
Разходи за амортизации	22	7	15	8	7
Разходи за възнаграждения	18	6	12	6	6
Разходи за осигуровки	2	1	1	1	-
Балансова стойност на продадени активи	452	452	-	-	-
Други	-	-	-	-	-
Финансови разходи	68	26	42	22	20
Общо разходи	769	557	212	136	76
Печалба/(загуба) за периода	27	- 141	168	139	29

/Данните са в хил. лева/



3.2 Финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	30.9.2008	30.6.2008	31.3.2008
Брой акции	19 728 099	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,75	1,76	1,80
Пазарна стойност на акция	1,29	1,73	1,87
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,028	0,028	0,028
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,00	0,01	0,01
Цена/възвръщаемост (P/E)	942,56	203,15	265,41
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,74	0,98	1,04
Дълг*/Активи	2,34%	2,48%	2,59%
Дълг*/ Собствен капитал	2,40%	2,55%	2,67%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	0,08%	0,48%	0,39%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	0,08%	0,47%	0,08%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

3.3 Ликвидност

Ликвидността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през третото тримесечие на 2008г. отново е с високи отчетни стойности. Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на задълженията си.

Коефициенти	30.9.2008	30.6.2008	31.3.2008
Обща ликвидност	55,34	32,76	33,82
Бърза ликвидност	55,32	32,75	33,82
Абсолютна ликвидност	55,26	30,86	26,74

• Вътрешни източници на ликвидност

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

Източници на ликвидност	30.9.2008	30.6.2008	31.3.2008
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Вземания от клиенти и доставчици	4	3	1 259
Данъци за възстановяване	1	284	292
Парични средства в брой	4	12	331
Парични средства в безсрочни депозити	4 859	4 679	5 524
Разходи за бъдещи периоди	2	1	1
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	4 870	4 979	7 407
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Текуща част от нетекущите задължения	60	119	179
задължения към свързани предприятия	-	-	10
задължения към доставчици и клиенти	2	-	6
задължения към персонала	2	8	-
Други	5	6	5
Приходи за бъдещи периоди	19	19	19
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	88	152	219

/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 третото тримесечие на 2008г. Собствения капитал на дружеството възлиза на 34 516 хил. лева. Печалбата за разглежданото тримесечие е 27 хил. лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30.9.2008	30.6.2008	31.3.2008
Основен капитал	19 728	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	6 081	6 131	6 131
Неразпределена печалба	961	961	1 828
Текуща печалба	27	168	29
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	34 516	34 707	35 435

/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 115,000
- 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 307,660
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството



3.5 Структура на активите

През третото тримесечие на 2008г. не са настъпили съществени изменения в структурата на активите.

Структура на активите	30.9.2008	% дял	30.6.2008	% дял	31.3.2008	% дял
Дълготрайни активи вкл.	30 434	86%	30 680	86%	29 048	80%
<i>недвижими имоти</i>	30 422	86%	30 568	86%	29 037	80%
<i>Инжестиици в дъщерни предприятия</i>	100	0,3%	-	0,0%	-	0,0%
Текущи активи вкл.	4 870	14%	4 979	14%	7 407	20%
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	4	0%	3	0%	1 259	3%
<i>Данъци за възстановяване</i>	1	0%	284	1%	292	1%
<i>Парични средства</i>	4 863	14%	4 691	13%	5 855	16%
ОБЩО АКТИВИ	35 304	100%	35 659	100%	36 455	100%

/Данните са в хил. лева/

3.6 Резултати от дейността

Приходи от дейността

Приходи	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-то тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	336	114	222	119	103
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	288	276	12	10	2
Приходи от лихви	172	26	146	146	-
Общо приходи от дейността	796	416	380	275	105

/Данните са в хил. лева/

Разходи от дейността

Разходи	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-то тримесечие	С натрупване Януари-Март
Разходи за материали	36	19	17	13	4
Разходи за външни услуги	171	46	125	86	39
Разходи за амортизации	22	7	15	8	7
Разходи за възнаграждения	18	6	12	6	6
Разходи за осигуровки	2	1	1	1	-
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	452	452	-	-	-
Други	-	-	-	-	-
Финансови разходи	68	26	42	22	20
Общо разходи	769	557	212	136	76

/Данните са в хил. лева/



Резултат от дейността

Финансов резултат	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-то тримесечие	С натрупване Януари-Март
Приходи	796	416	380	275	105
Разходи	769	557	212	136	76
Печалба/(загуба) за периода	27	- 141	168	139	29

/Данните са в хил. лева/

Нарастването на приходите от дейността към 30.09.2008г. 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.;

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 2005г. Оттогава досега не са настъпили съществени изменения на икономическите тенденции и на рисковете, а също и необичайни събития, които да окажат значително влияние върху финансовото състояние или дейността на Дружеството.

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 30.09.2008г. възлиза на 25 449 248 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.07.2008. – 30.09.2008г.:

Най-висока цена – BGN 1,72 /04.07.2008г./

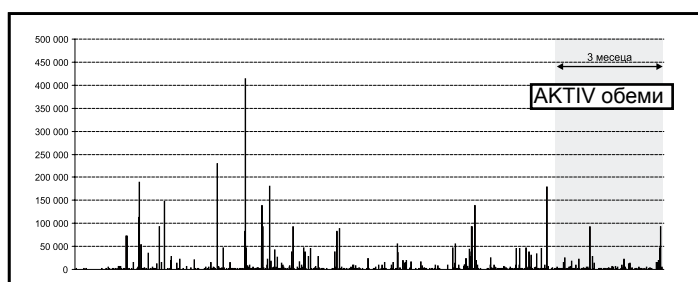
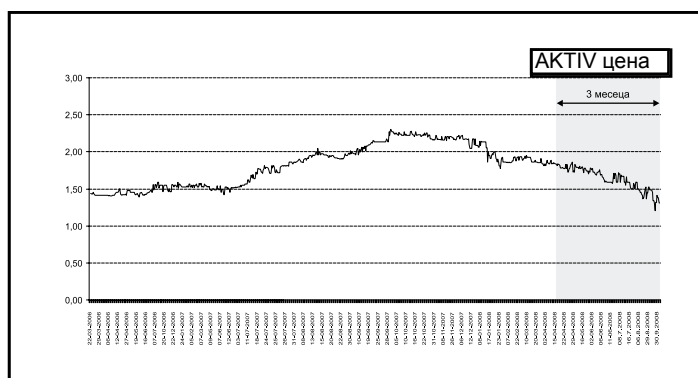
Най-ниска цена – BGN 1.17 /18.09.2008г./

Средна цена – BGN 1.41

Последна цена – BGN 1.29 /30.09.2008г./

Оборот – BGN 402 618

Количество изтъргувани акции – 284 957 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 30.09.2008г. 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 11.09.2008г. е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	139	3470252	17,60%
2	юридически лица	65	16257847	82,40%
	Общо:	204	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 третото 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	5683670	28,81%	пряко притежаване
2	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1115871	5,66%	пряко притежаване
3	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194	1161235	5,89%	пряко притежаване

6.4 Данни за акционерите със специални контролни права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

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

6.8 Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членове 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 преизбирани 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 третото тримесечие на 2008г.

**7.2 Информация за разпределяне на дивидент**

През третото 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 второто тримесечие на 2008г.

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.