

**Консолидиран годишен доклад
за дейността на „Актив Пропъртис” АДСИЦ през 2011 г.
със съдържание съгласно чл.100н, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

1. Обща информация за Групата.....	5
1.1. Правна рамка.....	5
2. Портфейл на Групата.....	6
3. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2011 г.	13
3.1. Обобщени финансови данни на Групата.....	13
3.2. Финансова информация и показатели на Групата.....	14
3.3. Капиталови ресурси на Групата.....	14
3.4. Структура на активите на Групата.....	16
3.5. Резултати от дейността. Информация в стойностно и количествено изражение относно основни категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби като цяло и промените, настъпили през отчетната година.....	17
3.6. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.....	19
3.7. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.....	19
3.8. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.....	20
3.9. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	21
3.10. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.....	21
3.11. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.....	21
3.12. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях.....	22
3.13. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и целта, за която са били отпуснати.....	22
3.14. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	22
3.15. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	22
3.16. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.....	24
3.17. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.....	24
3.18. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.....	25
3.19. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.....	25
3.20. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	26
3.21. Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.....	26
3.22. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници. Притежаване на членовете на Съвета на директорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. Участие на членовете на Съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.....	27



3.23. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.....	28
3.24. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.....	28
3.25. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.....	29
3.26. 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.....	29
3.27. Важни събития, възникнали след 31.12.2011 г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	30
3.28. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	30
4. Промени в цената на акциите.....	31
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.....	32
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.....	32
6.1. Структура на капитала на Дружеството. Класове акции, правата и задълженията свързани с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.....	32
6.2. 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.....	33
6.3. Данни за акционерите със специални контролни права.....	33
6.4. 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.....	33
6.5. 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.....	33
6.6. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменение и допълнение в устава.....	34
6.7. Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции.....	34
6.8. 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.....	34
6.9. 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.....	34
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.....	35
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.....	36
7. Информация по чл. 2, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба № 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2010 г.....	36



7.1 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „а” от Наредба № 2 – Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи.....	36
7.2 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „б” от Наредба № 2 – Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	36
7.3 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „в” от Наредба № 2 – Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.....	36
7.4 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „г” от Наредба № 2 – относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	37
8. Допълнителна информация.....	37
8. 1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	37
8. 2 Рискове, на които е изложено Дружеството.....	37
8. 3 Информация по чл. 187д от Търговския Закон.....	38
8. 4 Наличие на клонове.....	38



1. Обща информация за Групата

1.1 Правна рамка

Групата обхваща две дружества – „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „Актив Сървисиз“ ЕООД, еднолична собственост на първото Дружество.

„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.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ 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.



2. Портфейл на Групата

Към 31.12.2011 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти на обща отчетна стойност 17 564 195 (седемнадесет милиона петстотин шейсет и четири хиляди сто деветдесет и пет) лева. Тази стойност, отразява изготвените преоценки на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2011 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: 1 234 388 (един милион двеста тридесет и четири хиляди триста осемдесет и осем) 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: 956 526 (деветстотин петдесет и шест хиляди петстотин двадесет и шест) лева.

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

Срок на договора: декември 2012 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: 1 468 633 (един милион четиристотин шейсет и осем хиляди шестстотин тридесет и три) лева.

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

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: 3 517 112 (три милиона петстотин и седемнадесет хиляди сто и дванадесет) 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: 4 877 570 (четири милиона осемстотин седемдесет и седем хиляди петстотин и седемдесет) 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” АДСИЦ 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: 1 931 300 (един милион деветстотин тридесет и една хиляди и триста) 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: 642 862 (шестотин четиридесет и две хиляди осемстотин шейсет и две) лева.

Предназначение: Отдаване под наем и/или препродажба.

Настоящ наемател: Община Свиленград.

Проект №8

Проект: „Актив Пропъртис” АДСИЦ 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 Урегулirани поземлени имота (УПИ II и УПИ III) с обща площ от 10 112 кв. м. с лице на бул. Цариградско шосе, местност НПЗ „Изток-Кърo”, 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

Разгъната 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: 1 468 633 (един милион четиристотин шейсет и осем хиляди шестотин тридесет и три) лева.

Предназначение: отдаване под наем и/или препродажба.

Проект №10

Описание: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ Х (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): 416 851 (четиристотин и шестнадесет хиляди осемстотин петдесет и един) лева.

Предназначение: За продажба

**3. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2011 г.****3.1 Обобщени консолидирани финансови данни**

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за 2011 г.

	31.12.2011	31.12.2010	изменение в %
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Земи (терени)	12 156	14 071	-13,61%
Сгради и конструкции	315	359	-12,26%
Стопански инвентар	2	4	-50,00%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	3 175	2 495	27,25%
Други	25	49	-48,98%
Инвестиционни имоти	5 141	5 483	-6,24%
ФИНАНСОВИ АКТИВИ	-	-	-
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	20 814	22 461	-7,33%
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Вземания от клиенти и доставчици	22	18	22,22%
Съдебни и присъдени вземания	63	30	110,00%
Данъци за възстановяване	102	-	0,00%
Други	34	48	-29,17%
Парични средства в брой	15	19	-21,05%
Парични средства в безсрочни депозити	1 973	2 896	-31,87%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	2 209	3 011	-26,64%
ОБЩО АКТИВИ	23 023	25 472	-9,61%
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	0,00%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1 660	3 111	-46,64%
Натрупана печалба (загуба)	- 5 722	- 3 708	54,31%
Текуща печалба(загуба)	- 771	- 1 843	-58,17%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 614	25 007	-9,57%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			



Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	94	232	-59,48%
Други	4	34	-88,24%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	98	266	-63,16%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	136	136	0,00%
Задължения към доставчици и клиенти	38	10	280,00%
Данъчни задължения	13	4	225,00%
Други	124	49	153,06%
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	311	199	56,28%
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23 023	25 472	-9,61%

/Данните са в хил. лева/

	2011	2010	изменение в %
Приходи			
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	405	327	23,85%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	85	29	193,10%
Приходи от лихви	146	213	-31,46%
Извънредни приходи	-	3	0,00%
Общо приходи	636	572	11,19%
Разходи			
Разходи за материали	93	49	89,80%
Разходи за външни услуги	209	255	-18,04%
Разходи за амортизации	38	43	-11,63%
Разходи за възнаграждения	155	104	49,04%
Разходи за осигуровки	23	19	21,05%
Балансова стойност на продадени активи	3	-	-
Други в това число:	870	1 921	-54,71%
Обезценка на активи	860	1 915	-55,09%
Финансови разходи	16	24	-33,33%
Извънредни разходи	-	-	0,00%
Общо разходи	1 407	2 415	-41,74%
Печалба/(загуба) за периода	- 771	- 1843	-58,17%

/Данните са в хил. лева/



3.2 Финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2011	31.12.2010
Брой акции	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,15	1,27
Пазарна стойност на акция	0,31	0,35
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,0055	0,020
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,04	- 0,09
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 7,93	- 3,75
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,27	0,28
Дълг*/Активи	1,00%	1,44%
Дълг*/ Собствен капитал	1,02%	1,47%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-3,41%	-7,37%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-3,35%	-7,24%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

3.3 Капиталови ресурси на Групата

- **Собствен капитал на Групата**

През 2011 г. собственият капитал отбелязва намаление от 25 007 хил. лева до 22 614 хил. лева. Групата реализира текуща счетоводна загуба на 771 хил. лева, дължаща се на направените преоценки по чл. 20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. „Актив пропъртис” АДСИЦ отчита нетната отрицателна преоценка към 31.12.2011 г. в размер на 2 369 хил. лева, като 860 хил. лева от тях са за сметка на финансовия резултат. Дружеството отчита обезценка на вземания от физически лица за неплатени наемни вноски в размер на 9 хил.лв., които също са отчетени за сметка на финансовия резултат.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2011	31.12.2010	изменение в %
Основен капитал	19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	0,00%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1 660	3 111	-46,64%
Неразпределена печалба	- 5 722	- 3 708	54,31%
Текуща печалба	- 771	- 1 843	-58,17%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 614	25 007	-9,57%

/Данните са в хил. лева/



• **Привлечен капитал на Групата**

През 2011 г. Групата не е усвоявала нови кредити. Към 31.12.2011 г. “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 107 590
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

„Актив Сървисиз” ЕООД е сключило на 08.01.2009 г. Договор за финансов лизинг с „УниКредит Лизинг” АД за покупка на лек автомобил BMW, модел 520.

Финансов лизинг

- Нетен кредит – BGN 58 879,99
- Срок – 4 години
- Лихва– тримесечен EURIBOR+4,65 пункта
- Падеж - 10 януари 2013 г.
- Остатък - BGN 19 363,87

3.4 Структура на активите на Групата

През 2011 г. сумата на активите на Групата намалява с 9,61% до 23 023 хил. лева. Както бе посочено в т.3.3, основната причина е в извършената обезценка на активите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2011г. В следствие на извършване на текущи дейности, най-вече във връзка с проектиране, управление и строителството на Проект № 8, както и на изплатения за 2011 г. дивидент, „Паричните средства и паричните еквиваленти” на Дружеството намаляват към 31.12.2011 г. с 31,80% до 1 988 хил. лева. Това от своя страна рефлектира върху нарастване на Разходите за придобиване на ДМА с 27,25% до 3 175 хил. лева.

Структура на активите	31.12.2011	% дял	31.12.2010	% дял
Нетекучи активи вкл.	20 814	90,41%	22 461	88,18%
<i>недвижими имоти</i>	17 612	76,50%	19 913	78,18%
<i>Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи</i>	3 175	13,79%	2 495	9,80%
<i>Други</i>	27	0,12%	53	0,21%
Финансови активи	-	0,00%	-	0,00%
Текущи активи вкл.	2 209	9,59%	3 011	11,82%
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	22	0,10%	18	0,07%
<i>Съдебни и присъдени вземания</i>	63	0,27%	30	0,12%
<i>Данъци за възстановяване</i>	102	0,44%	-	0,00%
<i>Други</i>	34	0,15%	48	0,19%
<i>Парични средства</i>	1 988	8,63%	2 915	11,44%
ОБЩО АКТИВИ	23 023	100%	25 472	100%

/Данните са в хил. лева/



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

Приходи от дейността на Групата:

Приходи	2011	относителен дял	2010	относителен дял
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	405	63,68%	327	57,17%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	85	13,36%	29	5,07%
Приходи от лихви	146	22,96%	213	37,24%
Извънредни приходи	-	0,00%	3	0,52%
Общо приходи	636	100,00%	572	100,00%

/Данните са в хил. лева/

Приходите от дейността на Групата за 2011 г. формират ръст от 11,19% до 636 хил. лева. Това се дължи предимно на ръста на приходите от наем 23,85%, в следствие на отдаването под наем на Проект № 1. Спадът в приходите от лихви се дължи на намалената депозитна база и намалението на номиналните лихвени нива.

Разходи от дейността на Групата:

Разходи	2011	относителен дял	2010	относителен дял
Разходи за материали	93	6,61%	49	2,03%
Разходи за външни услуги	209	14,85%	255	10,56%
Разходи за амортизации	38	2,70%	43	1,78%
Разходи за възнаграждения	155	11,02%	104	4,31%
Разходи за осигуровки	23	1,63%	19	0,79%
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-	0,00%	-	0,00%
Други в това число:	873	62,05%	1 921	79,54%
<i>Обезценка на активи</i>	860	61,12%	1 915	79,30%
Финансови разходи	16	1,14%	24	0,99%
Извънредни разходи	-	0,00%	-	0,00%
Общо разходи	1 407	100,00%	2 415	100,00%

/Данните са в хил. лева/

Структурата на разходите за 2011 г. е аналогична на тази за 2010г., с изключение на „Разходите за възнаграждения“. В случая не става въпрос да промяна и/или увеличаване на възнагражденията в Дружеството, а в начина на тяхното осчетоводяване. В Разходи за възнаграждения и Разходи за осигуровки са отразени начислените тантиеми и осигуровки за 2011 г. в размер на 60 хил. под формата на директен разход.



Видове разходи	31.12.2011г.	31.12.2010г.
Възнаграждение обслужващи дружества, в т.ч.	117 420	117 420
- Актив Сървисиз ЕООД	117 420	117 420
Възнаграждение на одитор	8 500	8 500
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч.	101 420	109 764
- По трудов договор	15 809	15 402
- на членовете на СД	26 379	24 844
- тантиеми	59 232	69 518
Такси към КФН, ЦД, БФБ	3 580	3 275
Оценки от независими оценители	1 650	3 950
Наем офис	18 259	25 866
Консумативи офис	3 325	1 962
Възнаграждение на банка депозитар	751	851
ОБЩО РАЗХОДИ	254 905	271 588
Стойност на актива на баланса	23 087 000	25 550 000
% на разходите спрямо актива на баланса	1,10%	1,06%

Разходите по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2011 г. възлизат на 1,10% от стойността на активите по баланса. Процентното увеличение спрямо 2010 г., е в следствие на намалението на стойността на активите на дружеството с 9,64% до 23 087 хил. лева. Като абсолютна стойност, разходите за управление намаляват с 6,14% до 254 905 лева.

Съгласно разпоредбите на чл.30 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите на баланса на Дружеството.

Резултат от дейността на Групата:

Финансов резултат	2011	2010	изменение в %
Приходи	636	572	11,19%
Разходи	1 407	2 415	-41,74%
Печалба/(загуба) за периода	- 771	- 1 843	-58,17%

/Данните са в хил. лева/

За 2011 г. Групата реализира „Загуба от дейността” в размер на 771 хил. лева. Съгласно методиката, описана в чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна



цел, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ формира към 31.12.2011 г. печалба подлежаща на минимум 90 процентно разпределяне под формата на дивидент, в размер на 100 303,47 лева. Прогнозен дивидент за разпределяне за финансова 2011 г. – 0,5 стотинки на акция.

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

Относно информация за приходите, разпределени по отделни категории дейности, виж т. 3.5. Приходите, реализирани от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са изцяло от дейности, осъществени на вътрешния пазар, с оглед на разпоредбите на ЗДСИЦ.

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

№	Вид разход	Годишен размер на <u>разходите</u> /хил.лв./	% от общия размер на разходите
1	Обезценка на нетекущите дълготрайни активи	860	65.00%

Следните купувачи/контрагенти на Дружеството формират над 10 на сто от приходите от продажби:

№	Контрагент	Вид приход	Годишен размер на <u>прихода</u> /хил.лв./	% от общия размер на приходите
1	"Ай Ти Дабълю Испраконтролс България" ЕООД	Наем помещение	235	37,07%
2	„Овъринс“ ЕООД	Наем помещение	96	15,14%
3	Лихви по депозитни сметки, в т.ч.		146	23,03%
	- ТБ Алианц България	Лихва по депозитна сметка	43	6.79%
	- МКБ Юнионбанк	Лихва по депозитна сметка	21	3.31%
	- Банка Пиреос България	Лихва по депозитна сметка	82	12.93%

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

През 2011г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е извършвало разпоредителни сделки с недвижими имоти.

Следните действия са от съществено за дейността на Дружеството значение:

**Февруари-Март**

Промяна на предназначение на общо 8363 /осем хиляди триста шейсет и три/ кв. м. земеделска земя, в района на л-ще Пловдив, за изграждане на обект „Складове за промишлени стоки“. За промяна на предназначението „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е платило към Министерство на земеделието и храните такси в размер на 17621 /седемнадесет хиляди шестотин двадесет и един/ лева. След извършената процедура общият размер на притежаватите от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ терени с индустриално предназначение в района на л-ще Пловдив възлиза на 104121 /сто и четири хиляди сто двадесет и един/ кв. м.

Юни

От ключово значение за Дружеството бе стартирането на строителството на сграда на СУ „Св. Климент Охридски“ в незавършен строеж и подземен паркинг в УПИ I кв.6 ”Б”, м. НПЗ м. “Къро”, район „Младост“, гр.София – част от договора на Дружеството със СУ „Св. Климент Охридски“ от 24.07.2008г. С оглед на изпълнението на ангажиментите по договора със СУ „Св. Климент Охридски“, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ привлече за съинвеститор „Галакси Пропърти Груп“ ООД, в съотношение 1/3-та към 2/3-ти „Актив Пропъртис“ АДСИЦ авансира своята част от строителството с 400 хил. лева. Строителството се извършва от „Сиенит“ ООД, победител в проведен конкурс с 8 участника.

3.8 Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Към 31.12.2011 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- През 2011г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключва договор за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б”, м.НПЗ „Къро”, район „Младост“, гр. София. Главен изпълнител по този договор е „Сиенит“ ООД – акционер в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. По този договор „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е направило плащане през 2011г. в размер на 400 хил.лв. без ДДС, представляващи аванс по договора. Към 31.12.2011г. от аванса са усвоени 120 хил.лв. като извършени строително-монтажни дейности, остатък от аванса към 31.12.2011г. е 280 хил.лв. За изпълнените строително-монтажни работи „Сиенит“ ООД начислява сума за гаранция, чията стойност възлиза на 15 хил.лв.

През 2011 г. не са постъпвали други предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна.



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

През 2011 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Дружеството и реализираните от него приходи и извършени разходи.

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

През 2011 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Дружеството.

3.11 Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

„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 (хиляда) 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. През 2011 г. Дружеството се представлява и управлява от Рашко Кирилов Радомиров.

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.

Относно информация за инвестициите на Дружеството в недвижими имоти, виж. т.2 **Портфейл на Дружеството.**

През 2011 г. Дружеството финансира своите проекти изцяло от собствени средства, постъпили в резултат на последното увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през 2007 г. и от текущи приходи.

3.12 Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

През 2011 г. Дружеството не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемополучател. Същото се отнася и за неговото дъщерно дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД.



Относно съществуващите договори за заем виж. т .3.4, Капиталови ресурси, Привлечен капитал.

3.13 Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и целта, за която са били отпуснати

През 2011 г. в съответствие със законовите изисквания относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не е сключвало договори за заем, по силата на които то да е заемодател.

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

През 2011 г. Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

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

Съпоставка между прогнозни и постигнати показатели за 2011г.
на група "Актив Пропъртис" АДСИЦ

ПРИХОДИ група	Прогнозен 2011	Годишен 2011
	хил.лв.	хил.лв.
1. Наеми		
- магазин София	102	96
- сграда Инж.корпус Пловдив	235	236
- библиотека Свиленград	5	5
- общежитие Плевен	19	24
2. Финансови приходи		
- лихви по депозитни сметки	58	146
3. Наем подземен паркинг	48	44
ОБЩО ПРИХОДИ	467	551

РАЗХОДИ група	Прогнозен 2011	Годишен 2011
	хил.лв.	хил.лв.
1. Основна дейност		
- ел.енергия и топлоенергия		6
- комуникация		7
- материали	2	4
- заплати и осигуровки	118	178
- стопанисване на имоти, отдадени под наем	40	36
- одиторско възнаграждение	11	11
- наем офис	29	20



- такси КФН, БФБ, ЦД	4	4
- местни данъци и такси	102	105
- изготвяне на пазарни оценки	5	2
- амортизации	38	38
- застраховки	8	8
- консултантски услуги	6	7
- отписани вземания		9
- други		11
2. Финансови разходи		
- разходи за лихви по кредити	13	13
- банкови такси	2	3
ОБЩО РАЗХОДИ	378	462

ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

- Печалба (за разпределяне)	89	89
-----------------------------	----	----

Финансовият резултат на Групата за 2011 г. – печалба за разпределяне, се покрива напълно с прогнозната. Отчитат се по-високите приходи от лихви (+151.72%) по депозитите, спрямо очакваните, което е в резултат на по-дългият период на държане на свободните средства и конкретните условия по изплащането на лихвите. Също така е отчетен и 19,3% по-висок доход от продажби, дължащ се на префактуриране на консумативи по отдадени обекти.

Разходната част отклонение от прогнозните и постигнатите резултати се отчитат при заплати и осигуровки и при разходи за ел. енергия и топло енергия. Начина на отчитане за 2011 г. на „заплати и осигуровки“ е подробно разяснен в т. 3.5 от Доклада. Що се отнася до „разходи за ел. енергия и топлоенергия“, те в голяма степен са префактурирани на наематели и са отразени в приходи от продажби.

Прогнозните финансови данни за 2012 г., са представени в таблицата по-долу. Те се базирани на очаквани приходи от наеми, без да се допуска продажба на активи на Дружеството.

Прогнозен ОПР на група "Актив Пропъртис" АД СИЦ за 2012г.

ПРИХОДИ група	Хил.лв.
1. Наеми	
- магазин София	82
- сграда Инж.корпус Пловдив	243
- библиотека Свиленград	2,5
- общежитие Плевен	24
- наем подземен паркинг	25
2. Финансови приходи	
- лихви по депозитни сметки	63
ОБЩО ПРИХОДИ	439,5
РАЗХОДИ група	Хил.лв.
1. Основна дейност	
- заплати и осигуровки	80
- стопанисване на имоти, отдадени под наем	33



- възнаграждение обслужващо дружество	3
- одиторско възнаграждение	11
- наем офис	23
- такси КФН, БФБ, ЦД	4
- местни данъци и такси	103
- изготвяне на пазарни оценки	3
- амортизации	36
- застраховки	7
2. Финансови разходи	
- разходи за лихви по кредити	11
- банкови такси	4
ОБЩО РАЗХОДИ	318
ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	
- Печалба	121,5

3.16 Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Съотношението Дълг/Собствен капитал на Групата през 2011 г. е в размер на 0,92%. Тази стойност е далеч от обичайните съотношения за дружества инвестиращи в недвижими имоти, което от своя страна осигури комфорта, без затруднение Дружеството да развива своята дейност през 2011 г. При запазване на настоящата капиталова структура, Дружеството няма да изпита затруднения при обслужване на задълженията си и през 2012 г.

3.17 Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Показателите за ликвидност отразяват възможността Групата да посреща текущите си задължения. Всички показатели за ликвидност през 2011 г. са с изключително високи стойности и Групата не изпитва затруднения при посрещане на текущите си задължения. Това дава добра финансова основа за реализация на инвестиционните намерения на Дружеството през 2012 г., независимо от затрудненото финансиране към настоящия момент.

Коефициенти	31.12.2011	31.12.2010
Обща ликвидност	7,10	15,13
Бърза ликвидност	7,10	15,13
Абсолютна ликвидност	6,39	14,65

- Вътрешни източници на ликвидност на Групата**

Към 31.12.2011 г. Групата разполага със значителни вътрешни източници на ликвидност. Отрицателното процентно изменение на стойностите на Текущите Активи и Текущите Пасиви отразяват оперативната дейност на Групата през 2011 г.



Източници на ликвидност	31.12.2011	31.12.2010	изменение в %
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Вземания от клиенти и доставчици	22	18	22,22%
Съдебни и присъдени вземания	63	30	110,00%
Данъци за възстановяване	102	-	0,00%
Други	34	48	-29,17%
Парични средства в брой	15	19	-21,05%
Парични средства в безсрочни депозити	1 973	2 896	-31,87%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	2 209	3 011	-26,64%

ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.12.2011	31.12.2010	изменение в %
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	136	136	0,00%
Задължения към доставчици и клиенти	38	10	280,00%
Данъчни задължения	13	4	225,00%
Други	124	49	153,06%
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	311	199	56,28%

/Данните са в хил. лева/

- **Външни източници на ликвидност на Групата**

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и Банковия кредит от ОББ АД, които са подробно разгледани в 3.4 **Капиталови ресурси**.

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

През 2011 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Групата.

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

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

На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (“ЗНФО”) Общото Събрание на акционерите избра на 10 май 2011 г. Одитен комитет в състав от трима членове и с мандат 24.12.2011 г. – 24.12.2014 г. За членове на одитния комитет на Дружеството бяха избрани членовете на Съвета на директорите: Димитър Георгиев Русев, Дилан Пейчев Панев, Стоян Стефанов Лилков. За Председател на Одитния комитет се избра независимият член на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ – Стоян Стефанов Лилков. Към 31.12.2011 г. няма настъпила промяна в състава на Одитния комитет.



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

През изминалата отчетна финансова 2011 г. не са постъпили промени в управителния орган на Дружеството. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав: Димитър Георгиев Русев – Председател на СД, Стоян Стефанов Лилов и Дилян Пейчев Панев – изпълнителен директор. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Дилян Пейчев Панев. Мандатът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е до 16.11.2012 г.

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

„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 (19.07.1994 г. - 01.03.2000 г.);

Председател на съвета на директорите на Асоциацията на Българските Застрахователни и

Риск мениджъри (БРИМА) (2006 г.-2007 г.); Член на съвета на директорите на телевизия

“Европа” АД (от 09.11.2004 г.-до момента); Председател на съвета на директорите на “ПТ-

Холдинг” АД, гр. Пловдив (от 01.03.2000 г. - 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:

Сертифициран брокер на ценни книжа съгласно Сертификат № 202 – Б/04/05/1999 г. и

сертифициран инвестиционен консултант, съгласно Сертификат № 026 – ИК/11.11.2002 г. на

КФН. Член е на СД на ИП “Балканска Инвестиционна Компания” АД в периода 2003-2006г. Бил

е брокер ценни книжа (1998-2003) и инвестиционен консултант (02-07.2008) при ИП “Юг

Маркет” АД, и прокурист, брокер ценни книжа и инвестиционен консултант на ИП “ФАР” АД

(2003); финансов консултант на “Периферна Техника Холдинг” АД (Декември 2003-Януари

2005). Член на Управителния съвет на Асоциацията на дружествата със специална

инвестиционна цел, в качеството си на представяващ „Актив Пропъртис” АДСИЦ от декември

2010 г..

- **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 2005 г. 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” през 2011г. се представлява и управлява от Рашко Кирилов Радомиров.

- **Рашко Кирилов Радомиров**

роден на 11.08.1950 г.

образование:

ВМЕИ -София

Специалност – „Автоматика и телемеханика”

професионална квалификация и заемани длъжности:

От март 2000г. до момента е изпълнителен директор на „ПТ Холдинг” АД. В периода 1997 г. до 2000 г. е изпълнителен директор на „Периферна Техника Холдинг” ЕАД. От 1988 г. до 1995 г. е Директор смесени предприятия в “ПТ-КОМЕРС” Пловдив. В периода 1973 г. до 1988 г. е заемал последователно длъжностите Конструктор, Ръководител конструкторска група и Водещ конструктор в “Завод за запаметяващи устройства” – Пловдив.

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

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

Димитър Георгиев Русев – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на „ДГР” ЕООД, „Периферна Техника 2000” АД, „ПТ Холдинг” АД. Участва в управителните органи на следните дружества: „ДГР” ЕООД – управител; „ПТ Холдинг” АД – Председател на СД; „Периферна Техника 2000” АД – член на СД; Фондация „Златен Век” – член на Управителния съвет; „СНЦ Философско дружество Тримонциум” – 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 е управител на „Атол Вижън България” ЕООД.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

**в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества, за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения**

Получените трудови възнаграждения от членовете на Съвета на директорите за 2011 г. са на база решение на ОСА на Дружеството от 06.06.2008 г., както следва: месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 2 (две) месечни минимални работни заплати за страната; на изпълнителния директор на 3 (три) месечни минимални работни заплати за страната; годишното възнаграждение (тантиема) за Съвета на директорите в размер на 0,25% от нетната балансова стойност на активите на Дружеството, към края на съответната финансова година. Конкретното разпределение на годишното възнаграждение (тантиема) между членовете на СД, се решава на заседание на Съвета на директорите.

Председателят на Одитният Комитет на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ получава 1 (една) месечна минимална работна заплата, съгласно Решение на ОСА на Дружеството от 10.05.2011 г.

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева	Дивиденди от "Актив Пропъртис" АДСИЦ за 2010г.
Дилян Пейчев Панев	8 965,29 лв	2 161,14 лв
Димитър Георгиев Русев	6 000,00 лв	559,55 лв
Стоян Стефанов Лилев*	6 064,29 лв	309,57 лв
Рашко Кирилов Радомиров	15 000,00 лв	148,55 лв

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2011 г. е получил допълнително възнаграждение под формата на тантиеми в брутен размер от 62 732,50 лева.

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

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

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

Член на Съвета на Директорите	брой акции към 31.12.2011г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	455 079	2,31%
Дилян Пейчев Панев	413 615	2,09%
Стоян Стефанов Лилев	59 248	0,30%
Рашко Кирилов Радомиров	28 430	0,14%

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 Лилев не може да бъде



акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;

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

Дружеството не разполага с информация за договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

3.26 Информация за 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 31.12.2011 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.

В момента „Актив Пропъртис“ АДСИЦ обжалва Решение 105/12.10.2011г. на Хасковски Окръжен Съд пред Пловдивски Апелативен Съд.

**3.27 Важни събития, възникнали след 31.12.2011 г., и известни към датата на изготвяне на годишния финансов отчет**

С решение от 09.01.2012г. на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, едноличен собственик на капитала „Актив Сървисиз“ ЕООД, обслужващо дружество по чл.18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е освободил от длъжност и отговорност досегашния управител Рашко Кирилов Радомиров. Считано от 24.01.2012 г. „Актив Сървисиз“ ЕООД се представлява и управлява от Красимира Ангелова Панайотова.

Красимира Ангелова Панайотова (родена 1976г.), е завършила Икономически Университет, гр. Варна, специалност Икономика и управление на индустрията, в периода 1994-1998 год., и има степен бакалавър. Завършила е ПУ „Паисий Хилендарски“, специалност корпоративни финанси (магистър), в периода от 1999-2000 год. 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.

3.28 Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция

Илияна Ангелова Атанасова – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705



4. Промени в цената на акциите

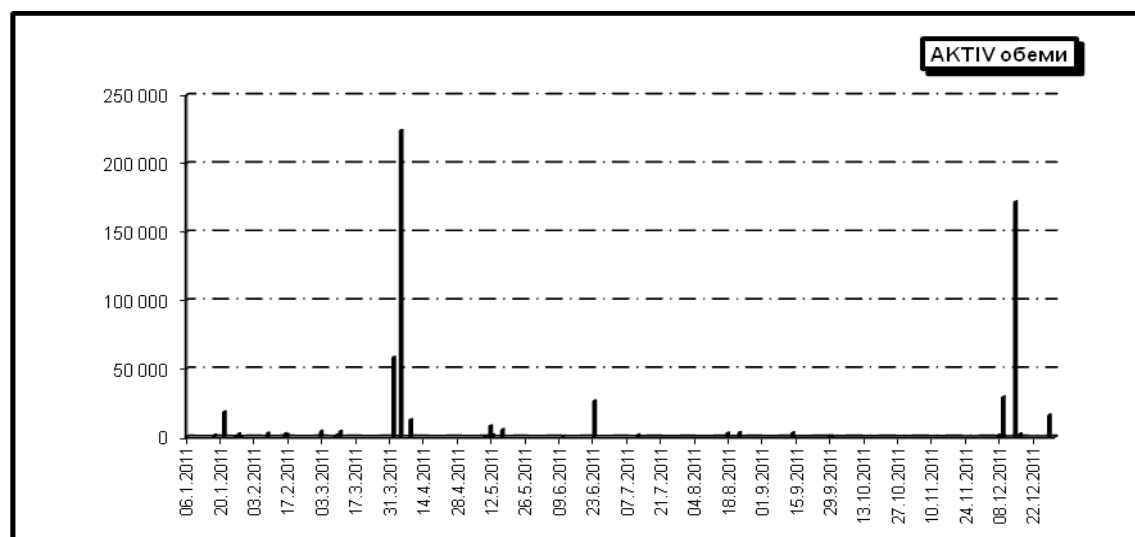
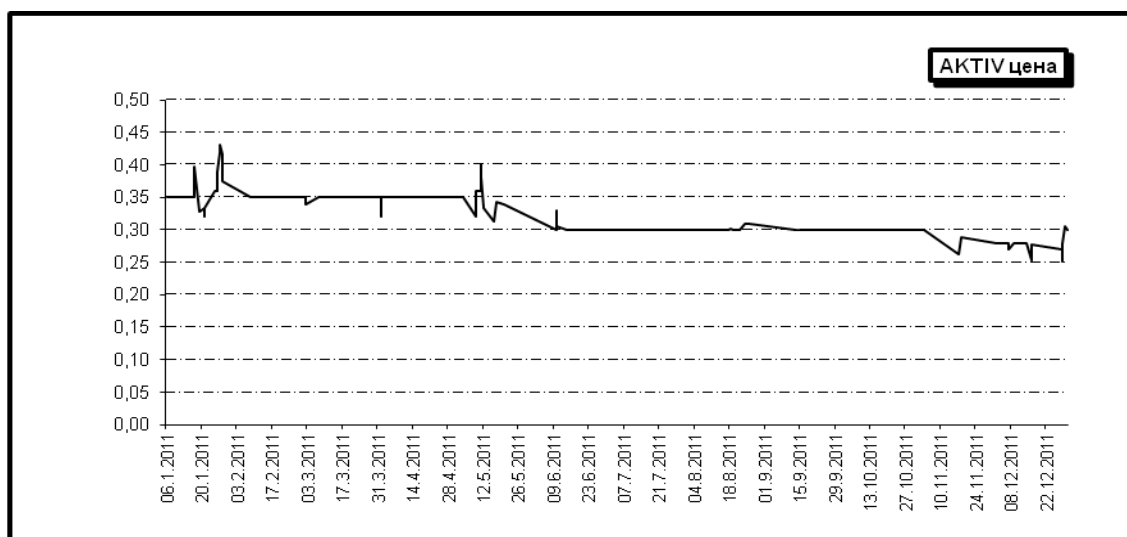
На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 19 728 099 акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ с номинална стойност 1 лев. Акциите, емитирани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е член на официалния борсов индекс на дружествата със специална инвестиционна цел BG REIT. BG REIT е индекс, базиран на пазарната капитализация, коригирана с фрий - флоута и се състои от 7 - те емисии обикновени акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя с най-голяма пазарна стойност на фрий - флоута и най - висока медианна стойност на седмичния оборот за последните 6 месеца. Двата критерия имат еднаква тежест.

Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2011 г. възлиза на 5 918 430 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г.:

- Най-висока цена – BGN 0,31 (27.01.2011 г.)
- Най-ниска цена – 0,251 (28.12.2011 г.)
- Средна цена – BGN 0,31
- Последна цена – BGN 0,30 (29.12.2011 г.)
- Оборот – BGN 248 165
- Количество изтъргувани акции – 793 165 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 документ, който се представя заедно с 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, правата и задълженията свързани с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2011г. 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, съгласно книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2011 г. е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	137	4011247	20,33%
2	юридически лица	51	15716852	79,67%
	Общо:	188	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 и начина, по който се притежават акциите**

Лицата, които към 31.12.2011 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	5 690 806	28,85%	пряко притежаване
2	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194	1 161 235	5,89%	пряко притежаване
3	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1 126 037	5,71%	пряко притежаване

/Забележка: Данните са съгласно книга на акционерите от 31.12.2011 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 решенията 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. Информация по чл. 2, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба № 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2010 г.

7.1 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „а” от Наредба № 2 – Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизирания актив

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

1. Триетажна административно-производствена сграда с РЗП 2400 кв. м. в гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев” № 37;
2. 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;
3. Част от Общеститие „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, с обща застроена площ от 914 кв. м. и разгърнатата застроена площ от 6 904,00 кв. м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.
4. Библиотека попадаща в 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, целият с площ от 2 749 (две хиляди седемстотин четиридесет и девет) кв.м.

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирания актив към 31.12.2011 г. възлиза на 22.27%.

7.2 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „б” от Наредба № 2 – Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирания актив, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет

През 2011 г., „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е извършило продажба или покупка на нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството.

7.3 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „в” от Наредба № 2 – Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

През 2011 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ не извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти на обща стойност 152936,18 (сто петдесет и две хиляди деветстотин тридесет и шест лева и осемнадесет стотинки). Тази стойност обхваща в себе си следните дейности:

- Извършени строежи – 134 434,81 (сто тридесет и четири хиляди четиристотин тридесет и четири лева и 81 стотинки);
- Ремонти – 880 (осемстотин и осемдесет) лева;
- Подобрения – платени такси за преотреждане на земеделски земи в размер на 17621,37 (седемнадесет хиляди шестотин двадесет и един лева и тридесет и седем стотинки);



7.4 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „г” от Наредба № 2 – относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Делът на неплатените наеми към 31.12.2011 г. възлиза на 2,36 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

8. Допълнителна информация

8.1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма важни събития, които да са настъпили след годишното счетоводно приключване.

8.2 Рискове, на които е изложено Дружеството

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.

**8.3 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 2011 г.

8.4 Наличие на клонове

„Актив Пропъртис” АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през 2011 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.

13.03.2012 г.
гр. София

изготвил:

/Дилян Панев/