

**Годишен доклад
за дейността на „Актив Пропъртис” АДСИЦ през 2009 г.
със съдържание съгласно чл.100н, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

1. Обща информация за Дружеството.....	4
1.1. Правна рамка.....	4
2. Портфейл на Дружеството.....	4
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009 г.	10
3.1. Обобщени финансови данни.....	10
3.2. Финансова информация и показатели.....	12
3.3. Капиталови ресурси.....	13
3.4. Структура на активите.....	13
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.....	14
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.....	16
3.7. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.....	17
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.....	17
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.....	18
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.....	18
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.....	18
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.....	19
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.....	19
3.14. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	19
3.15. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	19
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.....	19
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.....	20
3.18. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.....	21
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.....	21
3.20. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	21
3.21. Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.....	21
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.....	22



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.....	23
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.....	23
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.....	24
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.....	24
3.27.Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	24
4. Промени в цената на акциите.....	24
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“АДСИЦ.....	25
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.....	26
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.....	26
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.....	26
6.3. Данни за акционерите със специални контролни права.....	26
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.....	27
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.....	27
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.....	27
6.7. Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции.....	27
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.....	27
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.....	28
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.....	29
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.....	29
7. Допълнителна информация.....	29
7.1. Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	29
7.2. Рискове, на които е изложено Дружеството.....	29
7.3. Информация по чл.187д от Търговския Закон.....	30
7.4. Наличие на клонове.....	30



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 учредено на 23 декември 2004 г. и е вписано на 20.01.2005 г. в търговския регистър по фирмено дело 202/2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение №272-ДСИЦ от 20 април 2005 г. на Комисията за Финансов Надзор „Актив Пропъртис“ АДСИЦ получи разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

С Решение №3569 от 01.06.2005 г. на Пловдивски Окръжен Съд е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

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

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

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

2. Портфейл на Дружеството

Към 31.12.2009 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава недвижими имоти на обща отчетна стойност 21 886 092 лева. Тази стойност, отразява изготвените преоценки на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2009 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: 1 297 549 (един милион двеста деветдесет и седем хиляди петстотин четиридесет и девет) лева.

Предназначение: Отдаване под наем. Настоящ наемател: няма

Проект №2



Описание: Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 (хиляда триста и тринадесет) кв.м. прилежаща земя. Дружеството е учредило безвъзмезно 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: 1 013 727 (един милион тринадесет хиляди седемстотин двадесет и седем) 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 (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: 1 961 192 (един милион деветстотин шейсет и една хиляди сто деветдесет и два) 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: 3 016 200 (три милиона шестнадесет хиляди и двеста) лева;

Предназначение: Развитие на логистичен център и/или препродажба.

Действия към момента: Стартирала процедура по промяна предназначението и изготвяне на ПУП за 104 121 (сто и четири хиляди сто двадесет и един) кв.м. от тях. Към 31.12.2009 г. за 74 498 (седемдесет и четири хиляди четиристотин деветдесет и осем) кв.м. има влязли в сила Заповеди за одобряване на ПУП-ПРЗ, съгласно които предназначението на терените се променя за „Складове за промишлени стоки”.

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) 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 79 009 (седемдесет и девет хиляди и девет) кв.м.

Отчетна стойност: 7 267 220 (седем милиона двеста шейсет и седем хиляди двеста и двадесет) лева.

Предназначение: Изготвяне на частични Подробни устройствени планове.

Действия към момента: През м. Май 2008 г. Общинския съвет на гр. Пловдив прие нов Общ устройствен план за развитието на града в частта “Парк Отдых и култура – Север”. Съгласно параметрите за имотите притежавани от “Актив Пропъртис” АД СИЦ, залегнали в него, 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%. Дружеството има издадена Виза за проектиране за територия от 20 623 (двадесет хиляди шестотин двадесет и три) кв.м.. Новообразуваното УПИ III-193, 357 е с предназначение жилищно застрояване, с показатели за зона Жм (Пл. застрояване 60%; Кинт -1,2; Пл. озеленяване -30%). През 2009г. „Актив Пропъртис” АД СИЦ урегулира част от 3 (три) от своите имоти в “Парк Отдых и култура – Север”, попадащи в Обхвата на ПУП-ПУР с устройствени зони на „Жилищен парк „Марица-север” с обща квадратура от 32641 (тридесет и две хиляди шестотин четиридесет и един) кв.м.

Характеристики: Имотите се намират в източната част на гр. Пловдив. В района вече има новоизградени обекти – строителен хипермаркет “Алати”, Автоцентър на „Фолксваген”, “Техномаркет Европа”. В съседство е изграден жилищен комплекс от затворен тип “Марица гардънс” върху площ от 40 000 кв.м.

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

Проект №6



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

Отчетна стойност: 2 849 100 (два милиона осемстотин четиридесет и девет хиляди и 100) лева.

Предназначение: Промяна на предназначението на териториите притежавани от “Актив Пропъртис” АД СИЦ 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 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 боща квадратура от 17 509 кв.м.

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 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: 903 733 (деветстотин и три хиляди седемстотин тридесет и три) лева.

Предназначение: Отдаване под наем и/или препродажба.

Настоящ наемател: Община Свиленград.

Проект №8



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

Отчетна стойност: 1 074 113 (един милион седемдесет и четири хиляди сто и тринадесет) лева.



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

Развитие: На 24.07.2008 г. "Актив Пропъртис" АДСИЦ и Софийски университет "Св. Климент Охридски" подписаха договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот. Съгласно постигнатите договорки, Софийски университет "Св. Климент Охридски", като собственик на находящ се в гр.София, местност НЗП "Изток", местност "Къро", ПОЗЕМЛЕН ИМОТ целият с площ от 8 468 (осем хиляди четиристотин шестдесет и осем) кв.м., отстъпва правото на строеж върху него в полза на "Актив Пропъртис" АДСИЦ. "Актив Пропъртис" АДСИЦ се задължава за своя сметка да обезщети Софийски университет "Св. Климент Охридски", като извърши строително-монтажни работи (СМР) в съществуващата административно-стопанска сграда с обща застроена площ от 15 220 (петнадесет хиляди двеста и двадесет) кв.м., както и пристрои съществуващата административно-стопанска сграда така, че разгърнатата застроена да достигне площ около 21 000 (двадесет и една хиляди) кв.м.

Състояние: В следствие на придобитите имоти (в съсобственост) и отстъпеното право на строеж от Софийски университет "Св. Климент Охридски", "Актив Пропъртис" АДСИЦ ще има възможност за разработване на проект за изграждане на многофункционална сграда, върху обща площ от 10 112 кв.м. в местност "Къро", бул. "Цариградско шосе", София, в съседство с изграждащия се проект на "КАРФУР".

Проект №9



Описание: Общезитие "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 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: 1 929 527 (един милион деветстотин двадесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем) 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 (двадесет и едно), съгласно скица № УТ-94-С-195/07.03.08 г.

Отчетна стойност: 525 860 (петстотин двадесет и пет хиляди осемстотин и шейсет) лева;

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 Х-за общежитие и паркинг, кв.2 (втори), целият парцел застроен и незастроен с площ от 2 506 (две хиляди петстотин и шест) кв.м., при съседни по скица: ул.”Житница” и УПИ XI за КОО, която сграда е със стоманобетонна конструкция и е заснета като имот с пл.№ 463 (четиристотин шестдесет и трети) по плана на гр.София, местност “Славия”, със застроена площ на всеки етаж от 728 (седемстотин двадесет и осем) кв.м., с РЗП от 8 008 (осем хиляди и осем) кв.м.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009 г.

3.1 Обобщени финансови данни

Представената по-долу кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ за 2009 г.

	31.12.2009	31.12.2008	изменение в %
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Земи (терени)	15 243	16 731	-8,89%
Сгради и конструкции	441	640	-31,09%
Стопански инвентар	5	6	-16,67%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи и аванси	2 196	1 503	46,11%
Други	5	6	-16,67%
Инвестиционни имоти	6 202	7 464	-16,91%
ФИНАНСОВИ АКТИВИ	100	100	0,00%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	24 192	26 450	-8,54%



ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Вземания от клиенти и доставчици	29	10	190,00%
Съдебни и присъдени вземания	20	-	-
Данъци за възстановяване	84	10	740,00%
Други	69	163	-57,67%
Парични средства в брой	3	5	-40,00%
Парични средства в безсрочни депозити	3 899	4 686	-16,79%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	4 104	4 874	-15,80%
ОБЩО АКТИВИ	28 296	31 324	-9,67%
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	3 480	3 579	-2,77%
Неразпределена печалба	- 767	961	-179,81%
Текуща печалба(загуба)	- 2 435	- 1 533	58,84%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	27 725	30 454	-8,96%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	331	529	-37,43%
Други	25	51	-50,98%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	356	580	-38,62%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	198	238	-16,81%
Задължения към доставчици и клиенти	2	2	0,00%
Данъчни задължения	-	-	-
Други	15	50	-70,00%
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	215	290	-25,86%
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	28 296	31 324	-9,67%

/Данните са в хил. лева/



	2009	2008	изменение в %
Приходи			
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	523	458	14,19%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	43	338	-87,28%
Приходи от лихви	309	326	-5,21%
Общо приходи от дейността	875	1 122	-22,01%
Разходи			
Разходи за материали	56	63	-11,11%
Разходи за външни услуги	323	268	20,52%
Разходи за амортизации	28	29	-3,45%
Разходи за възнаграждения	32	24	33,33%
Разходи за осигуровки	7	3	133,33%
Балансова стойност на продадени активи	-	452	-100,00%
Други в това число:	2 830	1 736	63,02%
<i>Обезценка на активи</i>	<i>2 825</i>	<i>1 492</i>	<i>89,34%</i>
Финансови разходи	34	80	-57,50%
Общо разходи	3 310	2 655	24,67%
Печалба/(загуба) за периода	- 2 435	- 1 533	58,84%

/Данните са в хил. лева/

3.2 Финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2009	31.12.2008
Брой акции	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,41	1,54
Пазарна стойност на акция	0,60	0,46
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,006	0,035
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,12	- 0,08
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 4,86	- 5,92
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,43	0,30
Дълг*/Активи	1,87%	2,45%
Дълг*/ Собствен капитал	1,91%	2,52%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-8,78%	-5,03%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-8,61%	-4,89%

*/*Дълг=привлечени заемни средства/*



3.3 Капиталови ресурси

- **Собствен капитал**

През 2009 г. собственият капитал отбелязва намаление от 30 454 хил. лева до 27 725 хил. лева. Дружеството реализира счетоводна загуба от 2 435 хил. лева, дължаща се на направените преоценки по чл. 20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството отчита нетната отрицателна преоценка към 31.12.2009 г. в размер на 2 924 хил. лева, като 2 825 хил. лева от тях са за сметка на финансовия резултат.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2009	31.12.2008	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	3 480	3 579	-2,77%
Неразпределена печалба	- 767	961	-179,81%
Текуща печалба	- 2 435	- 1 533	58,84%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	27 725	30 454	-8,96%

/Данните са в хил. лева/

- **Привлечен капитал**

През 2009 г. Дружеството не е усвоявало нови кредити. Към 31.12.2009 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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 2010 г.
- Остатък – EUR 40 000
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

Кредит №2

- Размер – EUR 400 000
- Срок – 5 години
- Лихва – тримесечен EURIBOR+2,75 пункта
- Падеж -08 септември 2013 г.
- Остатък - EUR 230 710
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

3.4 Структура на активите

През 2009 г. сумата на активите на Дружеството намаляват с 9,67% до 28 296 хил. лева. Както бе посочено в т.3.3, основната причина е в извършената обезценка на активите на Дружеството към 31.12.2009 г. В следствие на извършване на текущи дейности, най-вече по проектиране, „Паричните средства и паричните еквиваленти“ на Дружеството намаляват към



31.12.2009 г. с 16,82% до 3 902 хил. лева. Това от своя страна рефлектира върху нарастване на Разходите за придобиване на ДМА с 46,11% до 2 196 хил. лева.

Структура на активите	31.12.2009	% дял	31.12.2008	% дял
Нетекущи активи вкл.	24 192	85,50%	26 450	84,44%
<i>недвижими имоти</i>	21 886	77,35%	24 835	79,28%
<i>Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи и аванси</i>	2 196	7,76%	1 503	4,80%
<i>Други</i>	10	0,04%	12	0,04%
Финансови активи	100	0,35%	100	0,32%
Текущи активи вкл.	4 104	14,50%	4 874	15,56%
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	29	0,10%	10	0,03%
<i>Съдебни и присъдени вземания</i>	20	0,07%	-	0,00%
<i>Данъци за възстановяване</i>	84	0,30%	10	0,03%
<i>Други</i>	69	0,24%	163	0,52%
<i>Парични средства</i>	3 902	13,79%	4 691	14,98%
ОБЩО АКТИВИ	28 296	100%	31 324	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:

Приходи	2009	относителен дял	2008	относителен дял
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	523	59,77%	458	40,82%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	43	4,91%	338	30,12%
Приходи от лихви	309	35,31%	326	29,06%
Общо приходи от дейността	875	100,00%	1 122	100,00%

/Данните са в хил. лева/

Приходите от дейността на Дружеството за 2009 г., формират спад от 22,01% до 875 хил. лева. Това се дължи на липсата на реализирани продажби на дълготрайни активи от страна на Дружеството през изтеклата година. Въпреки спада в приходите като цяло, приходи от услуги (вкл. от наеми), реализирани от Дружеството през 2009 г. отбелязват ръст от 15,45% спрямо 2008 г. до 523 хил. лева. Увеличението се дължи както на актуализираните размери на наеми при инвестиционните имоти на Дружеството, така и на оптимизиране на възможностите за събиране на приходи от стопанисваните обекти.



Разходи от дейността:

Разходи	2009	относителен дял	2008	относителен дял
Разходи за материали	56	1,69%	63	2,37%
Разходи за външни услуги	323	9,76%	268	10,09%
Разходи за амортизации	28	0,85%	29	1,09%
Разходи за възнаграждения	32	0,97%	24	0,90%
Разходи за осигуровки	7	0,21%	3	0,11%
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-	0,00%	452	17,02%
Други в това число:	2 830	85,50%	1 736	65,39%
<i>Обезценка на активи</i>	2 825	85,35%	1 492	56,20%
Финансови разходи	34	1,03%	80	3,01%
Общо разходи	3 310	100,00%	2 655	100,00%

/Данните са в хил. лева/

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 2009 г. възлизат на 0,99% от стойността на активите по баланса.

Видове разходи	31.12.2009г.	31.12.2008г.
Възнаграждение обслужващи дружества, в т.ч.	115 710	38 250
- ОК Узунова ЕООД		3 750
- Атрэнд ООД		6 000
- Актив Сървисиз ЕООД	115 710	28 500
Възнаграждение на одитор	8 500	7 000
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч.	112 042	204 044
- По трудов договор	13 757	6 000
- на членовете на СД	25 150	21 014
- тантиеми	73 135	177 030
Такси към КФН, ЦД, БФБ	2 260	2 494
Комисионна инв.посредник		2 045
Оценки от независими оценители	2 950	6 000
Наем офис	36 517	30 431
Консумативи офис	2 167	6 813
Възнаграждение на банка депозитар	828	1 252



ОБЩО РАЗХОДИ	280 974	298 329
Стойност на актива на баланса	28 296 000	31 324 000
% на разходите спрямо актива на баланса	0,99%	0,95%

Съгласно разпоредбите на чл.30 от Устава на Дружеството максималния 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:

Финансов резултат	2009	2008	изменение в %
Приходи	875	1 122	-22,01%
Разходи	3 310	2 655	24,67%
Печалба/(загуба) за периода	- 2 435	- 1 533	58,84%

/Данните са в хил. лева/

За 2009 г. Дружеството реализира „Загуба от дейността” в размер на 2 435 хил. лева. Съгласно методиката, описана в чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, „Актив Пропъртис” АДСИЦ формира към 31.12.2009 г. печалба подлежаща на минимум 90 процентно разпределяне под формата на дивидент, в размер на 394 хил. лева. Прогнозен дивидент за разпределяне за финансова 2009 г. – приблизително 0,02 лева 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 Дружеството 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 разходите /хил.лв./	% от общия размер на разходите
1	Обезценка на нетекущите дълготрайни активи	2825	85,35%

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	"Мобексперт България" ЕООД	Наем помещение	169	19,31%
2	"Ай Ти Дабълю Испраконтролс България" ЕООД	Наем помещение	197	22,51%
3	Лихви по депозитни сметки, в т.ч.		309	35,31%
	- ТБ Алианц България	Лихва по депозитна сметка	61	6,97%
	- Интернешънъл Асет Банк	Лихва по депозитна сметка	49	5,60%
	- МКБ Юнионбанк	Лихва по депозитна сметка	56	6,40%
	- Банка Пиреос България	Лихва по депозитна сметка	103	11,77%
	- Юробанк и Еф Джи България	Лихва по депозитна сметка	40	4,57%

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

Юни 2009 г. На 26.06.2009 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ учреди в полза на „ЕВН България Електроразпределение“ АД безвъзмездно право на строеж за построяването на бетонен комплектен трансформаторен пост съгласно Скица с виза за проучване и проектиране № 140/16.05.2009 г., издадена от гл. Архитект на Район „Тракия“ при община Пловдив, тип /БКТП/, със застроена площ от 16,90 кв.м. (шестнадесет цяло и деветдесет стотни квадратни метра) и сервитутна зона, съгласно Наредба № 16/09.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, Приложение № 1, т.5, включително и безвъзмездно право на прокарване на кабели 20 kV и кабели 1 kV НН /ниско напрежение/ върху собствен на дружеството-учредител недвижим имот, съставляващ УПИ V – стопанска дейност (урегулиран поземлен имот – пети – стопанска дейност), от квартал 8 (осми) по ПУП на Югоизточна промишлена зона на гр. Пловдив, целият имот, застроен и незастроен с площ от 1 313 кв.м. (хиляда триста и тринадесет квадратни метра).

Учреденото в полза на „ЕВН България Електроразпределение“ АД право на строеж е с цел осигуряване на адекватно енергийна мощност за сградата на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, разположена в горесцитирания имот.

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 31.12.2009 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Покупка на услуги: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор с обслужващото дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД, като за целта, срещу уговорено възнаграждение, обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2009 г. възлиза на 116 хил. лв. без включен ДДС.



- Продажби на услуги: Към 31.12.2009 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило продажби на услуги към дъщерното „Актив Сървисиз“ ЕООД в размер на 65 хил. лева

През 2009 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 2009 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 2009 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. Дружеството се представлява и управлява от управителя 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 2009 г. Дружеството финансира своите проекти изцяло от собствени средства, постъпили в резултат на последното увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през 2007 г.



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 2009 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 2009 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 2009 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

За 2009 г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати, респективно не може да се направи съпоставка между прогнозни и постигнати финансови резултати.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад не може да се направи прогноза за финансовите резултати на Дружеството. През 2010 г. не се предвижда стартиране на проект/и в строителството, на база на които да бъдат направени прогнози за бъдещи приходи от продажби, съответно разходи за осъществяване на дейността.

Дружеството през 2010 г. ще продължи политиката си за реструктуриране на портфейла от недвижими имоти, като СД ще положи максимални усилия за реализацията (продажбата) на описаните в т. 2 от Доклада, Проекти с № 4,6,7,9,10 и съсредоточаване на усилията в развитието и финансирането на Проект № 8.

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 Дружеството през 2009 г. е в размер на 1,91%. 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 в условия на финансова криза през 2009 г. При запазване на настоящата капиталова структура, Дружеството няма да изпита затруднения при обслужване на задълженията си и през 2010 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 Дружеството да посреща текущите си задължения. Всички показатели за ликвидност през 2009 г. са с изключително високи стойности и Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на текущите си задължения. Това дава добра финансова основа за реализация на инвестиционните намерения на Дружеството през 2010 г. независимо от затрудненото финансиране към настоящия момент.

Коефициенти	31.12.2009	31.12.2008
Обща ликвидност	19,09	16,81
Бърза ликвидност	19,09	16,81
Абсолютна ликвидност	18,15	16,18

• **Вътрешни източници на ликвидност**

Към 31.12.2009 г. Дружеството разполага със значителни вътрешни източници на ликвидност. Отрицателното процентно изменение на стойностите на Текущите Активи и Текущите Пасиви отразяват оперативната дейност на Дружеството през 2009 г.

Източници на ликвидност	31.12.2009	31.12.2008	изменение в %
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Вземания от клиенти и доставчици	29	10	190,00%
Съдебни и присъдени вземания	20	-	-
Данъци за възстановяване	84	10	740,00%
Други	69	163	-57,67%
Парични средства в брой	3	5	-40,00%
Парични средства в безсрочни депозити	3 899	4 686	-16,79%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	4 104	4 874	-15,80%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.12.2009	31.12.2008	изменение в %
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	198	238	-16,81%
Задължения към доставчици и клиенти	2	2	0,00%
Данъчни задължения	-	-	-
Други	15	50	-70,00%
Приходи за бъдещи периоди	-	-	100,00%
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	215	290	-25,86%

/Данните са в хил. лева/

• **Външни източници на ликвидност**

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



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

През 2009 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

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

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

На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит („ЗНФО“) Дружеството избра на проведено на 23 декември 2008 г. извънредно Общо Събрание на Акционерите, с мандат 3 години и състав от трима членове одитен комитет. За членове на одитния комитет на Дружеството бяха избрани членовете на Съвета на директорите: Димитър Георгиев Русев, Делян Пейчев Панев, Стоян Стефанов Лилев. За Председател на Одитния комитет се избра независимият член на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – Стоян Стефанов Лилев.

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

През изминалата отчетна финансова 2009 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 Лилев и Делян Пейчев Панев – изпълнителен директор. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Делян 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.,
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 (19.07.1994 г. - 01.03.2000 г.);
Председател на съвета на директорите на Асоциацията на Българските Застрахователни и Риск мениджъри (БРИМА) (от 20.03.2006 г.-до момента); 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.
притежаващ л.к. № 191510182, издадена на 26.04.2005 г., от МВР - гр. София,
адрес: гр. София, ул. "Топли дол" 13, ет. 2, ап. 6

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр.София

Специалност – „Финанси”

професионална квалификация и заемани длъжности:

Сертифициран брокер на ценни книжа съгласно Сертификат № 202 – Б/04/05/1999 г. и сертифициран инвестиционен консултант, съгласно Сертификат № 026 – ИК/11.11.2002 г. на КФН. Член е на СД на ИП "Балканска Инвестиционна Компания" АД в периода 2003-2006г. Бил е брокер ценни книжа (1998-2003) и инвестиционен консултант (02-07.2008) при ИП "Юг Маркет" АД, и прокурист, брокер ценни книжа и инвестиционен консултант на ИП "ФАР" АД (2003); финансов консултант на "Периферна Техника Холдинг" АД (Декември 2003-Януари 2005).

- **Стоян Стефанов Лилов**

роден на 13.10.1969 г.

притежаващ л. к. № 164212540, издадена на 04.01.2001 г., от МВР – гр. София,

адрес: гр. София, ул. "Хубавка" №8

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр.София

Специалност – „Международни отношения”

професионална квалификация и заемани длъжности:

От януари 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.

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; Сдружение „Асоциация на застрахователните и риск мениджъри в България” БРИМА – председател на управителния съвет; 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 2009 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.

Трудови възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2009 г.

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	8 640 лв.
Димитър Георгиев Русев	5 760 лв.
Стоян Стефанов Лилов	5 760 лв.

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2009 г. е получил допълнително възнаграждение под формата на тантиема в брутен размер от 76 135 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 31.12.2009г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	107 090	0,54%
Дилян Пейчев Панев	402 040	2,04%
Стоян Стефанов Лилов	59 248	0,30%



Уставът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от Дружеството. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимият член на Съвета на директорите – Стоян Стефанов 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 31.12.2009 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.

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

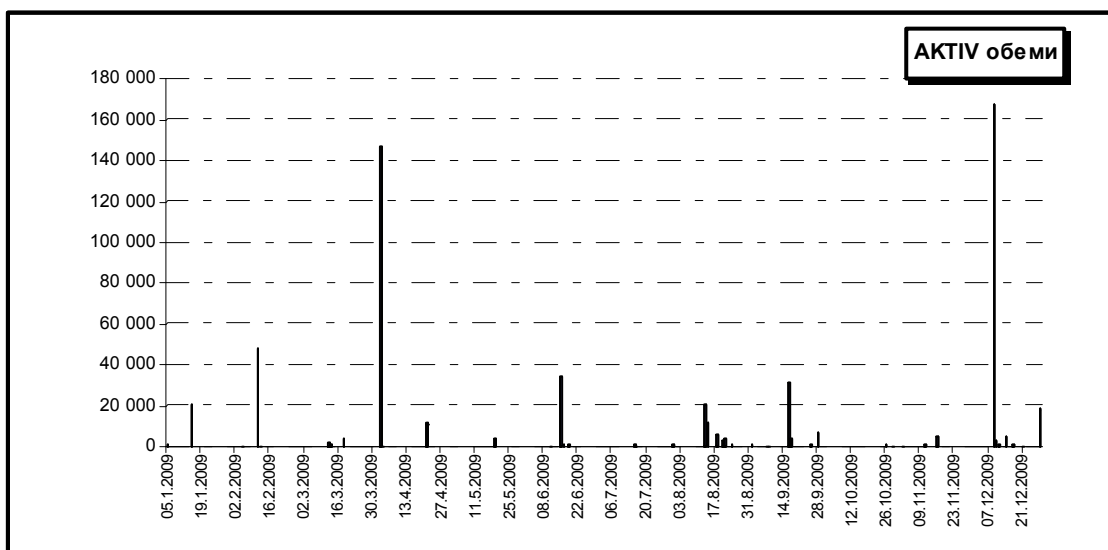
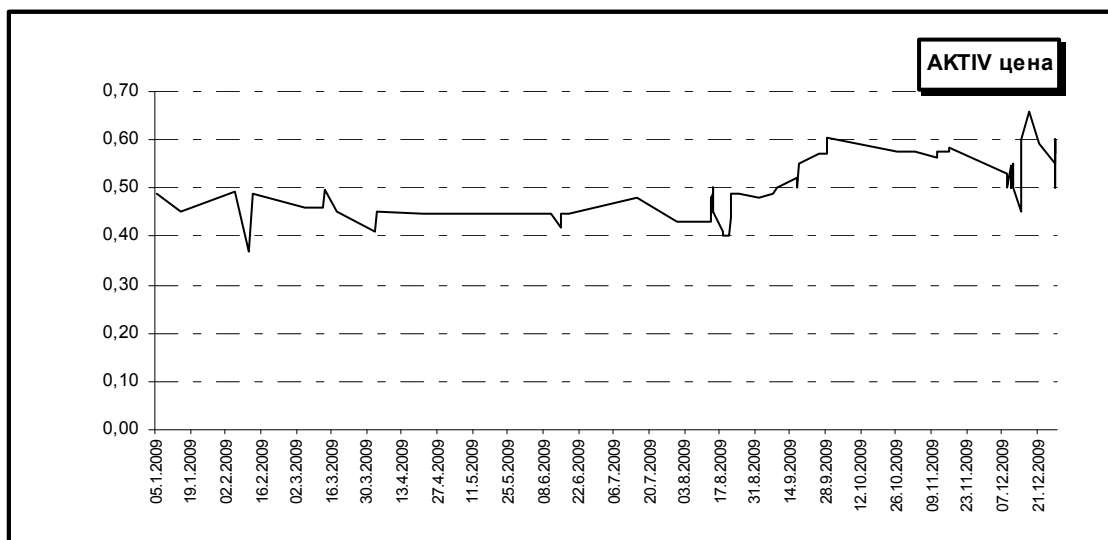
Силвия Валериева Тодорова – гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

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. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2009 г. възлиза на 11 836 859 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г.:

- Най-висока цена – BGN 0,605 (28.09.2009 г.)
- Най-ниска цена – 0,37 (11.02.2009 г.)
- Средна цена – BGN 0,46
- Последна цена – BGN 0,60 (28.12.2009 г.)
- Оборот – BGN 259 269
- Количество изтъргувани акции – 569 956 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-икономическата 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 2009 г. 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.



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.

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 2009 г. заедно с процедурите, които са неразделна част от нея.

6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение №11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал.1, т.4 от наредба №2 на КФН

6.1 Структура на капитала на Дружеството. Класове акции, правата и задълженията свързани с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2009 г. капиталът на “Актив Пропъртис” АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 (един) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура, съгласно книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2009 г. е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	132	3 661 233	18,56%
2	юридически лица	52	16 066 866	81,44%
	Общо:	184	19 728 099	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 31.12.2009 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	5 723 040	29,00%	пряко притежаване
2	ИД "Аванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1 125 767	5,70%	пряко притежаване
3	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194	1 161 235	5,89%	пряко притежаване

6.4 Данни за акционерите със специални контролни права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

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

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



„Актив Пропъртис” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

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

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

Правомощия на Съвета на директорите

Из Устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ :

..... **Чл. 42. (1)** Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. (нова, приета с Решение на ОСА с Протокол от 22.06.2009г.) определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
12. (изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.) други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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



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

Чл. 43. (1) *(изм. и доп. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящата промяна в устава в търговския регистър, на основание чл. 196 от Търговския закон Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

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

Чл. 44. *(изм. с Решение на ОСА, прието с Протокол от 22.06.2009г.)* В срок до 5 /пет/ години от вписване на настоящата промяна в устава на Дружеството в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

6.10 Съществени договори за Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството

„Актив Пропъртис” АДСИЦ няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане. „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е било предмет на търгово предлагане.

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

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

7. Допълнителна информация

7.1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

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

7.2 Рискове, на които е изложено Дружеството



Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ) одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Април 2005 г.

7.3 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 2009 г.

7.4 Наличие на клонове

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през 2009 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.

26.02.2010 г.
гр. София

изготвил:

/Дилян Панев/