

Междинен доклад
за дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
към 31.03.2011 г.
със съдържание съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК



СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обща информация за Дружеството.....	3
2. Портфейл на Дружеството.....	6
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2011 г.	13
4. Промени в цената на акциите.....	19
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ.....	20
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.....	21
7. Допълнителна информация.....	25



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.

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

1.2.1 Общи данни за членовете на СД

“Актив Пропъртис” АДСИЦ е с едностепенна 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) (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.

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.

образование:

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

професионална квалификация и заемани длъжности:

От януари 2005г. до август 2008 г. е заемал последователно позициите Застрахователен и риск мениджър и Директор “Управление на риска” в “Българска Телекомуникационна Компания” АД. В периода 2000 г. до декември 2004 г. е заместник управител за страната за “Marsh”, отговарящ за големите корпоративни клиенти. В периода 1998 до 1999 г. е Ръководител “Управление на активи” в ТБ “България Инвест” АД, отговарящ за над 30 млн. EUR активи на животозастрахователни компании, пенсионни фондове и общо застрахователни компании. Заемал е различни постове, включително заместник Генерален Директор в ЗПАД “България” в периода 1993-1998 г.

1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за първото тримесечие на 2011 г.

Член на Съвета на Директорите	Брутно възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	2160
Димитър Георгиев Русев	1440
Стоян Стефанов Лилов	1440

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

Член на Съвета на Директорите	Притежавани акции към 31.12.2011 г.	Придобити акции през Q1 2011 г.	Прехвърлени акции през Q1 2011 г.	Общо акции към 31.03.2011 г.
Дилян Пейчев Панев	413 615	-	-	413 615
Стоян Стефанов Лилов	59 248	-	-	59 248
Димитър Георгиев Русев	107 090	-	-	107 090



През разглеждания период на изпълнителния директор Дилян Пейчев Панев са изплатени тантиеми, съгласно приетите решения на ОСА на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ на 06.06.2008 г. и Решение на Съвета на Директорите, в брутен размер от 62 732 лева.

1.2.4 Права на членовете на Съвета на директорите на дружеството да придобиват акции и облигации на “Актив Пропъртис” АДСИЦ

Уставът на “Актив Пропъртис” АДСИЦ и сключените договори за управление на членовете на Съвета на директорите на дружеството не предвиждат привилегии, ограничения и опции, относно възможността да придобиват ценни книжа, емитирани от дружеството. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимият член на Съвета на директорите – Стоян Стефанов Лилов не може да бъде акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;

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

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

Димитър Георгиев Русев – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на „ДГР“ ЕООД, „Периферна Техника 2000“ АД, „ПТ Холдинг“ АД. Участва в управителните органи на следните дружества: „ДГР“ ЕООД – управител; „ПТ Холдинг“ АД – Председател на СД; „Периферна Техника 2000“ АД – член 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 не участва в управителни и контролни органи на други дружества или като прокуриснт.

1.2.6 Информация за договори по чл. 240б от ТЗ

През първото тримесечие на 2011 г. не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския Закон.

2. Портфейл на Дружеството

Към 31.03.2011 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти на обща отчетна стойност 19 865 812 (деветнадесет милиона осемстотин шестдесет и пет хиляди осемстотин и дванадесат) лева. Тази стойност, отразява изготвените преоценки на притежаваните от Дружеството имоти към 31.12.2010 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: 1 263 413 (един милион двеста шестдесет и три хиляди четиристотин и тринадесет) лева.

Предназначение: Отдаване под наем. Настоящ наемател: „Мастер Експерт” 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: 982 436 (деветстотин осемдесет и две хиляди четиристотин тридесет 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: 1 653 214 (един милион шестстотин петдесет и три хиляди двеста и четиринадесет) 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: 3 522 625 (три милиона петстотин двадесет и две хиляди шестстотин двадесет и пет) лева;

Предназначение: Развитие на логистичен център и/или препродажба.

Действия към момента: Към 31.03.2011 г. 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: 6 630 796 (шест милиона шестстотин и тридесет хиляди седемстотин деветдесет и шест) лева.

Предназначение: Жилищно строителство.

Действия към момента: Съгласно Общия Устройствен План на гр. Пловдив - част “Парк Отдых и култура – Север”, притежавани от “Актив Пропъртис” АД СИЦ 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: 1 985 900 (един милион деветстотин осемдесет и пет хиляди и деветстотин) лева.

Предназначение: Промяна на предназначението на териториите притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ 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” 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: 741 480 (седемстотин четиридесет и една хиляди четиристотин и осемдесет) 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: 1 047 961 (един милион четиридесет и седем хиляди деветстотин шестдесет и един) 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 площ да достигне площ около 21 000 (двадесет и една хиляди) кв.м.

Състояние: Към 31.12.2010 г. Дружеството е внесло в НАГ – София Заявление за съгласуване и издаване на строително разрешение за обект: Сграда на факултет по журналистика на СУ "Св. Климент Охридски", на база на съществуващ строеж и нов подземен паркинг, разположени в УПИ I, кв.6 „Б“ по плана на гр. София, местност НПЗ „Изток“, местност „Къро“, район „Младост“, с обща квадратура от 23 717 (двадесет и три хиляди седемстотин и седемнадесет) кв. м. В следствие на придобитите имоти (в съсобственост) и отстъпеното право на строеж от Софийски университет "Св. Климент Охридски", "Актив Пропъртис" АДСИЦ разработи проект за изграждане на комплекс от многофункционални сгради с обща разгърнатата застроена площ от 92 097 (деветдесет и две хиляди деветдесет и седем) кв. м. Предвижда се



Проектът да бъде разположен върху площ от 10 112 кв.м. в местност “Къро”, бул. “Цариградско шосе”, София и се намира в непосредствено съседство с The Mall и Европейският Търговски Център.

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 етажен 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: 1 584 431 (един милион петстотин осемдесет и четири хиляди четиристотин тридесет и един) лева;

Предназначение: отдаване под наем и/или препродажба.

Проект №10



Описание: ½ идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X (десети) - за общежитие и паркинг, кв.2 (втори), по плана на град София, местност “Славия”, целият застроен и незастроен с площ от 2 506 (две хиляди петстотин и шест) кв.м., с административен адрес:



град София, общ.Столична, р-н “Красно село”, ул.”Житница” № 21 (двадесет и едно), съгласно скица № УТ-94-С-195/07.03.08 г.

Отчетна стойност: 453 556 (четиристотин петдесет и три хиляди петстотин петдесет и шест) 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 X-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 първото тримесечие на 2011г.****3.1 Обобщени финансови данни**

Представените по-долу таблици, представляват кратка форма на отчетите на "Актив Пропъртис" АДСИЦ към първото тримесечие на 2011 г., с натрупване от началото на годината.

	31.3.2011	31.12.2010
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Земи (терени)	14 095	14 071
Сгради и конструкции	355	359
Стопански инвентар, машини и оборудване	4	4
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	2 529	2 495
Инвестиции в дъщерни предприятия	100	100
Други	4	4
Инвестиционни имоти	5 483	5 483
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	22 570	22 516
ТЕКУЩИ АКТИВИ		
Вземания от свързани предприятия	4	5
Вземания от клиенти и доставчици	17	18
Съдебни и присъдени вземания	29	30
Данъци за възстановяване	-	-
Други	13	41
Парични средства	2 826	2 897
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	2 889	2 991
ОБЩО АКТИВИ	25 459	25 507
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	3 111	3 111
Натрупана печалба (загуба)	- 5 528	- 3 666
Текуща печалба (загуба)	43	- 1 799
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25 073	25 093
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		



Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	211	211
Други	34	34
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	245	245
ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	90	120
Задължения към доставчици и клиенти	10	7
Задължения към персонала	3	-
Задължения към осигурителни предприятия	2	-
Данъчни задължения	2	2
Други	34	40
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	141	169
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25 459	25 507

/Данните са в хил. лева/

2010	С натрупване Януари- Март
Приходи	
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	98
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	19
Приходи от лихви	21
Общо приходи от дейността	138
Извънредни приходи	-
Общо приходи	138
Разходи	
Разходи за материали	26
Разходи за външни услуги	51
Разходи за амортизации	4
Разходи за възнаграждения	8
Разходи за осигуровки	2
Балансова стойност на продадени активи	-
Други	1
Финансови разходи	3
Общо разходи	95
Печалба/(загуба) за периода	43

/Данните са в хил. лева/

**3.2 Финансова информация и показатели**

Финансова информация и показатели	31.3.2011	31.12.2010
Брой акции	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,27	1,27
Пазарна стойност на акция	0,35	0,35
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,02	0,02
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,00	- 0,09
Цена/възвръщаемост (P/E)	160,58	- 3,84
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,28	0,28
Дълг*/Активи	1,18%	1,30%
Дълг*/ Собствен капитал	1,20%	1,32%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	0,17%	-7,17%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	0,17%	-7,05%

3.3 Ликвидност

Ликвидността на "Актив Пропъртис" АД СИЦ през първото тримесечие на 2011 г. е с високи стойности. Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на задълженията си.

Коефициенти	31.3.2011	31.12.2010
Обща ликвидност	20,49	17,70
Бърза ликвидност	20,49	17,70
Абсолютна ликвидност	20,04	17,14

- Вътрешни източници на ликвидност**

Дружеството разполага за първото тримесечие на 2011 г. със значителни вътрешни източници на ликвидност.

Източници на ликвидност	31.3.2011	31.12.2010
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Вземания от свързани предприятия	4	5
Вземания от клиенти и доставчици	17	18
Съдебни и присъдени вземания	29	30
Данъци за възстановяване	-	-
Други	13	41
Парични средства	2 826	2 897
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	2 889	2 991
ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
Текуща част от нетекущите задължения	90	120
Задължения към доставчици и клиенти	10	7
Задължения към персонала	3	-
Задължения към осигурителни	2	-



предприятия			
Данъчни задължения		2	2
Други		34	40
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		141	169

/Данните са в хил. лева/

- **Външни източници на ликвидност**

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

3.4 Капиталови ресурси

- **Собствен капитал**

За първото тримесечие на 2011 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 25 073 хил. лева. Намалението с 0,079%, спрямо отчетения собствен капитал към 31.12.2010 г. е в резултат на часта от изплатените тантиеми за 2010 г., които са за сметка на собствения капитал. Дружеството реализира текуща печалба от 43 хил. лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.3.2011	31.12.2010
Основен капитал	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	3 111	3 111
Натрупана печалба (загуба)	- 5 528	- 3 666
Текуща печалба (загуба)	43	- 1 799
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25 073	25 093

/Данните са в хил. лева/

- **Привлечен капитал**

През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало кредити.

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

Кредит

- Размер – EUR 400 000
- Срок – 7 години
- Лихва – тримесечен EURIBOR+2,75 пункта
- Падеж - 08 септември 2013 г.
- Остатък - EUR 153 760
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

3.5 Структура на активите

През първото тримесечие на 2011 г. не са настъпили промени в структурата на активите на Дружеството. Недвижимите имоти на Дружеството представляват 78,29% от активите, а неинвестираните към момента парични средства възлизат на 11,10% от активите.



Структура на активите	31.3.2011	% дял	31.12.2010	% дял
Дълготрайни активи вкл.	22 570	88,65%	22 516	88,27%
Недвижими имоти	19 933	78,29%	19 913	78,07%
Текущи активи вкл.	2 889	11,35%	2 991	11,73%
Вземания от свързани предприятия	4	0,02%	5	0,02%
Вземания от клиенти и доставчици	17	0,07%	18	0,07%
Съдебни и присъдени вземания	29	0,11%	30	0,12%
Данъци за възстановяване	-	0,00%	-	0,00%
Парични средства	2 826	11,10%	2 897	11,36%
Други	13	0,05%	41	0,16%
ОБЩО АКТИВИ	25 459	100%	25 507	100%

/Данните са в хил. лева/

3.6 Резултати от дейността

Приходи от дейността:

Приходи	С натрупване Януари- Март
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	98
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	19
Приходи от лихви	21
Общо приходи от дейността	138
Извънредни приходи	-
Общо приходи	138

/Данните са в хил. лева/

Разходи от дейността:

Разходи	С натрупване Януари- Март
Разходи за материали	26
Разходи за външни услуги	51
Разходи за амортизации	4
Разходи за възнаграждения	8
Разходи за осигуровки	2
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-
Други	1
Финансови разходи	3
Общо разходи	95

/Данните са в хил. лева/



Резултат от дейността:

	С натрупване Януари- Март
Финансов резултат	
Общо приходи	138
Общо разходи	95
Печалба/(загуба) за периода	43

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността за първото тримесечие на 2011 г. са в размер на 138 хил. лева. 71,01% от тях се дължат на приходите от отдадените под наем и управление имоти на Дружеството. Това са описаните в т.2 от Доклада Проекти с №1,2,3,7 и 9. 15,22% представляват приходи от лихви по депозитите на Дружеството. Като цяло приходите на Дружеството бележат ръст от 24,32% спрямо първото тримесечие на 2010 г., което се дължи на приходите от наем от Проект №.

Направените разходи за първото тримесечие на 2011г. възлизат на 95 хил. лева. 53,68 от тях се формират от разходите за външни услуги, в т.ч. Подробната разбивка на всички разходи за първото тримесечие на 2011 г. се съдържа в т.11, стр.11 от Пояснителните бележки към междинния отчет към 31.03.2011 г.

3.7 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

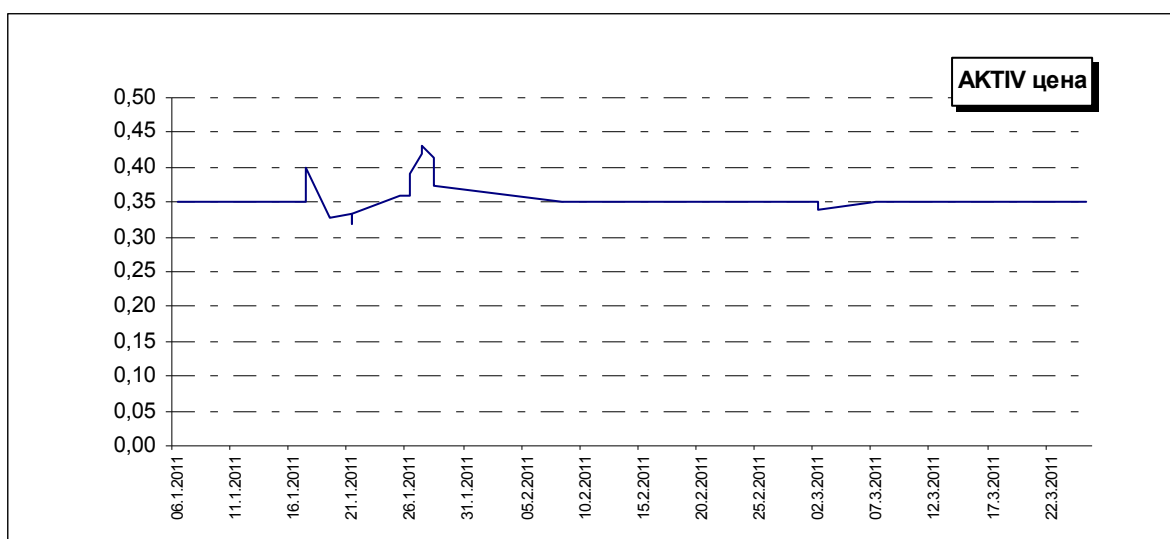
Подробно основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са по-подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ) одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Април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

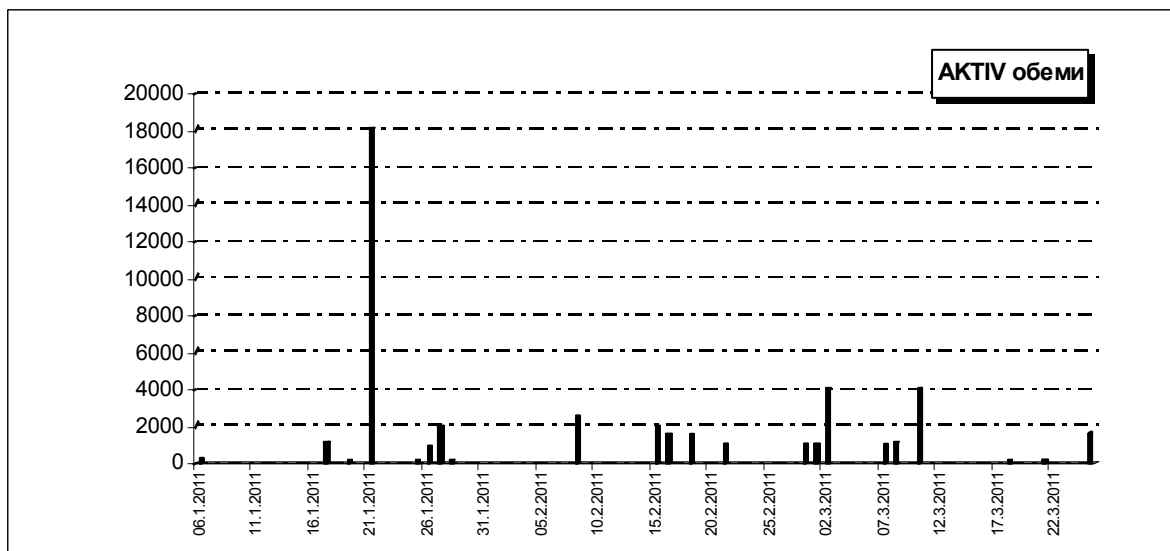
4. Промени в цената на акциите

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 31.03.2011 г. възлиза на 6 904 835 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2011 г. – 31.03.2011 г.:

- Най-висока цена – BGN 0,43 /27.01.2011 г./
- Най-ниска цена – BGN 0,32 /21.01.2011 г./
- Средна цена – BGN 0,346
- Последна цена – BGN 0,35 /25.03.2011 г./
- Оборот – BGN 15 549
- Количество изтъргувани акции – 44 897 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 първото тримесечие на 2011 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 първото тримесечие на 2011 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, права и задълженията с всеки от класовете акции и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас**

Към 31.03.2011 г. капиталът на "Актив Пропъртис" АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 (един) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура в книгата на акционерите на Дружеството, издадена от Централен Депозитар АД към 31.12.2010 г., е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	131	3700224	18,76%
2	юридически лица	52	16027875	81,24%
	Общо:	183	19728099	100,00%

"Актив Пропъртис" АДСИЦ няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга страна членка.

6.2 Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, в т.ч. ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаването на одобрение от дружеството или друг акционер.

6.3 Информация относно прякото или непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размерът на дяловото им участие е начина, по който се притежават акциите

Лицата, които към края на първото тримесечие на 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	5723040	29,00%	пряко притежаване
2	ИД "Аванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1126037	5,71%	пряко притежаване



3	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194	1161235	5,89%	пряко притежаване
---	--------------	---	---------	-------	----------------------

/Забележка: Данните са съгласно книга на акционерите от 31.12.2010 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 ежду 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 преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.



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

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

Правомощия на Съвета на директорите

Из Устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ :

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



7. Допълнителна информация

7.1 Информация по чл. 187д от Търговския Закон

“Актив Пропъртис” АДСИЦ, в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции през първото тримесечие на 2011 г.

7.2 Информация за разпределяне на дивидент

През първото тримесечие на 2011 г. не е постъпвала информация за разпределен дивидент.

7.3 Информация за дъщерни дружества

“Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава 100% от капитала на “Актив Сървисиз” ЕООД. “Актив Сървисиз” ЕООД е със седалище гр. Пловдив и адрес на управление ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, с капитал от 100 000 (сто хиляди) лева, разпределен в 1 000 дяла от по 100 лева всеки един и с предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, не забранена със закон.

“Актив Сървисиз” ЕООД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440, на 24.06.2008 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.

7.4 Наличие на клонове

“Актив Пропъртис” АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през първото тримесечие на 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.

28.04.2011 г.
гр. София

изготвил:
Дилян Панев