

**Годишен консолидиран доклад  
за дейността на „Актив Пропъртис” АДСИЦ през 2010 г.  
със съдържание съгласно чл.100н, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

1. Обща информация за Дружеството.....	5
1.1. Правна рамка.....	5
2. Портфейл на Дружеството.....	6
3. Развитие на дейността и състояние на Групата през 2010 г. ....	13
3.1. Обобщени консолидирани финансови данни.....	13
3.2. Консолидирана финансова информация и показатели.....	15
3.3. Капиталови ресурси на Групата.....	15
3.4. Структура на активите на Групата.....	16
3.5. Резултати от дейността на Групата. 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.....	16
3.6. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.....	19
3.7. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.....	19
3.8. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.....	20
3.9. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	20
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.....	20
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.....	20
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.....	21
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.....	21
3.14. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	21
3.15. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	21
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.....	22
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.....	22
3.18. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.....	23
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.....	24
3.20. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	24
3.21. Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.....	24
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.....	25



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.....	25
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.....	26
3.25.Информация за известните на Групата 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.....	27
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.....	27
3.27.Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	27
4. Промени в цената на акциите.....	28
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“АДСИЦ.....	29
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.....	30
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.....	30
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.....	30
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.....	30
6.4. Данни за акционерите със специални контролни права.....	31
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.....	31
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.....	31
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.....	31
6.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменение и допълнение в устава.....	31
6.9. Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решение за издаване и обратно изкупуване на акции.....	32
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.....	33
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.....	33
7. Информация по чл. 2, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба № 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2010 г.....	34
7.1 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „а“ от Наредба № 2 – Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизирани активи.....	34
7.2 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „б“ от Наредба № 2 – Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	34
7.3 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „в“ от Наредба № 2 – Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.....	34
7.4 По чл. 41, ал. 1, т. 7, буква „г“ от Наредба № 2 – относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	34



8. Допълнителна информация.....	35
8. 1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	35
8. 2 Рискове, на които е изложено Дружеството.....	35
8. 3 Информация по чл.187д от Търговския Закон.....	35
8. 4 Наличие на клонове.....	36



## **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 31.12.2010 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти на обща отчетна стойност 19 865 812 (деветнадесет милиона осемстотин шестдесет и пет хиляди осемстотин и дванадесет) 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 31.12.2010 г. Дружеството е извършило промяната на предназначението изготвило ПУП за 85,07% от притежаваните имоти в района на л-ще





Пловдив. Понастоящем преотредените територии, отредени за „Складове за промишлени стоки“ възлизат на 95 757 (деветдесет и пет хиляди седемстотин петдесет и седем) 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. Към 31.12.2010 г. за нови 5 033 (пет хиляди тридесет и три) 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) 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” АД СИЦ 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” АД СИЦ и разработване на проект за ваканционно селище.

**Действия към момента:** Предприети действия за промяна предназначението на всички притежавани от Дружеството територии и изработване на проект за ПУП. Етап: Дружеството е изготвило проект за ПУП със следните показатели: плътност на застрояване 30%, Кинт 1,0, кота корниз 10 метра, озеленяване 60%. Към настоящия момент има одобрен ПУП за промяна предназначението на земеделска земя с цел изграждане на сгради отдих и курорт в обхват на поземлени имоти №012262, №012302 по плана на м.Алепу, землище гр. Созопол, обл. Бургас с обща квадратура от 17 509 кв.м.

**Намерения:** “Актив Пропъртис” АД СИЦ предвижда 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” АД СИЦ 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 Групата през 2010 г.****3.1 Обобщени консолидирани финансови данни**

Представената по-долу таблица представлява кратка форма на отчетите на Групата за 2010 г.

	31.12.2010	31.12.2009	изменение в %
<b>АКТИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Земи (терени )	14 071	15 243	-7,69%
Сгради и конструкции	359	441	-18,59%
Стопански инвентар	4	5	-20,00%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	2 495	2 196	13,62%
Други	49	71	-30,99%
Инвестиционни имоти	5 483	6 202	-11,59%
<b>ФИНАНСОВИ АКТИВИ</b>	-	-	-
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>22 461</b>	<b>24 158</b>	<b>-7,02%</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	18	29	-37,93%
Съдебни и присъдени вземания	30	20	50,00%
Данъци за възстановяване	-	84	-100,00%
Други	48	75	-36,00%
Парични средства в брой	19	50	-62,00%
Парични средства в безсрочни депозити	2 896	3 899	-25,72%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>3 011</b>	<b>4 157</b>	<b>-27,57%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>25 472</b>	<b>28 315</b>	<b>-10,04%</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
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	3 111	3 480	-10,60%
Натрупана печалба (загуба)	- 3 708	- 761	387,25%
Текуща печалба(загуба)	- 1 843	- 2 483	-25,78%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>25 007</b>	<b>27 683</b>	<b>-9,67%</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			



Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	232	368	-36,96%
Други	34	25	36,00%
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>266</b>	<b>393</b>	<b>-32,32%</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	136	214	-36,45%
Задължения към доставчици и клиенти	10	2	400,00%
Данъчни задължения	4	1	300,00%
Други	49	22	122,73%
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>199</b>	<b>239</b>	<b>-16,74%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>25 472</b>	<b>28 315</b>	<b>-10,04%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

	2010	2009	изменение в %
<b>Приходи</b>			
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	327	523	-37,48%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	29	43	-32,56%
Приходи от лихви	213	309	-31,07%
Извънредни приходи	3	-	-
<b>Общо приходи</b>	<b>572</b>	<b>875</b>	<b>-34,63%</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за материали	49	66	-25,76%
Разходи за външни услуги	255	273	-6,59%
Разходи за амортизации	43	48	-10,42%
Разходи за възнаграждения	104	83	25,30%
Разходи за осигуровки	19	16	18,75%
Балансова стойност на продадени активи	-	-	-
Други в това число:	1 921	2 830	-32,12%
<i>Обезценка на активи</i>	<i>1 915</i>	<i>2 825</i>	<i>-32,21%</i>
Финансови разходи	24	39	-38,46%
Извънредни разходи	-	3	-100,00%
<b>Общо разходи</b>	<b>2 415</b>	<b>3 358</b>	<b>-28,08%</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 1 843</b>	<b>- 2 483</b>	<b>-25,78%</b>

*/Данните са в хил. лева/*





### 3.2 Консолидирана финансова информация и показатели

Финансова информация и показатели	31.12.2010	31.12.2009
Брой акции	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,27	1,40
Пазарна стойност на акция	0,35	0,60
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,020	0,006
Възвръщаемост за акция (EPS)	- 0,09	- 0,13
Цена/възвръщаемост (P/E)	- 3,75	- 4,77
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,28	0,43
Дълг*/Активи	1,44%	2,06%
Дълг*/ Собствен капитал	1,47%	2,10%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	-7,37%	-8,97%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	-7,24%	-8,77%

/\*Дълг=привлечени заемни средства/

### 3.3 Капиталови ресурси на Групата

- **Собствен капитал на Групата**

През 2010 г. собственият капитал на Групата отбелязва намаление от 27 683 хил. лева до 25 007 хил. лева. Групата реализира счетоводна загуба на 1 843 хил. лева, дължаща се на направените преоценки по чл. 20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Групата отчита нетната отрицателна преоценка към 31.12.2010 г. в размер на 2 277 хил. лева, като 1 908 хил. лева от тях са за сметка на финансовия резултат. Групата отчита обезценка на вземания от физически лица за неплатени наемни вноски в размер на 7 хил.лв., които също са отчетени за сметка на финансовия резултат, както и реализираната годишна загуба в „Актив Сървисиз” ЕООД, в размер на 44 хил. лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2010	31.12.2009	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	3 111	3 480	-10,60%
Неразпределена печалба	- 3 708	- 761	387,25%
Текуща печалба	- 1 843	- 2 483	-25,78%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>25 007</b>	<b>27 683</b>	<b>-9,67%</b>

/Данните са в хил. лева/



• **Привлечен капитал на Групата**

През 2010 г. Групата не е усвоявала нови кредити. Към 31.12.2010 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ има инвестиционен кредит от Обединена Българска Банка АД, със следните характеристики:

Кредит

- Размер – EUR 400 000
- Срок – 7 години
- Лихва– тримесечен EURIBOR+2,75 пункта
- Падеж -08 септември 2013 г.
- Остатък - EUR 169 150
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

През м. септември 2010 г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ погаси изцяло 5 годишен инвестиционен кредит към ОББ АД, в размер на EUR 300 000. В следствие на погасяването му и на вдигането на договорната ипотека, бяха освободени активи за 1 263 413 (един милион двеста шестдесет и три хиляди четиристотин и тринадесет) лева.

**3.4 Структура на активите на Групата**

През 2010 г. сумата на активите на Групата намаляват с 10,04% до 25 472 хил. лева. Както бе посочено в т.3.3, основната причина е в извършената обезценка на активите на Дружеството към 31.12.2010 г. В следствие на извършване на текущи дейности, най-вече по проектиране и проджект-мениджмънт на Проект №8 и на платената такса за промяна на предназначение на земеделска земя на Проект №4 и изплатения за 2009 г. дивидент, „Паричните средства и паричните еквиваленти” на Групата намаляват към 31.12.2010 г. с 25,72% до 2 896 хил. лева. Това от своя страна рефлектира върху нарастване на Разходите за придобиване на ДМА с 13,62% до 2 495 хил. лева.

Структура на активите	31.12.2010	% дял	31.12.2009	% дял
<b>Нетекущи активи вкл.</b>	<b>22 461</b>	<b>88,18%</b>	<b>24 158</b>	<b>85,32%</b>
<i>недвижими имоти</i>	19 913	78,18%	21 886	77,29%
<i>Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи</i>	2 495	9,80%	2 196	7,76%
<i>Други</i>	53	0,21%	76	0,27%
<b>Финансиви активи</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>3 011</b>	<b>11,82%</b>	<b>4 157</b>	<b>14,68%</b>
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	18	0,07%	29	0,10%
<i>Съдебни и присъдени вземания</i>	30	0,12%	20	0,07%
<i>Данъци за възстановяване</i>	-	0,00%	84	0,30%
<i>Други</i>	48	0,19%	75	0,26%
<i>Парични средства</i>	2 915	11,44%	3 949	13,95%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>25 472</b>	<b>100%</b>	<b>28 315</b>	<b>100%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

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



Приходи от дейността на Групата:

Приходи	2010	относителен дял	2009	относителен дял
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	327	57,17%	523	59,77%
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	29	5,07%	43	4,91%
Приходи от лихви	213	37,24%	309	35,31%
Извънредни приходи	3	0,52%	-	0,00%
<b>Общо приходи</b>	<b>572</b>	<b>100,00%</b>	<b>875</b>	<b>100,00%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

Приходите от дейността на Групата за 2010 г. формират спад от 34,63% до 572 хил. лева. Това се дължи предимно на спада на приходите от наем (-37,48%), в следствие на неотдадените под наем активи и намалението на наемните нива. Въпреки спада в приходите като цяло, структурата им, като относителен дял, остава постоянна спрямо предходната 2009 г. Това дава основание да се счита, че спадът е продиктуван в основата си от общото икономическо състояние през 2010 г.

Разходи от дейността на Групата:

Разходи	2010	относителен дял	2009	относителен дял
Разходи за материали	49	2,03%	66	1,97%
Разходи за външни услуги	255	10,56%	273	8,13%
Разходи за амортизации	43	1,78%	48	1,43%
Разходи за възнаграждения	104	4,31%	83	2,47%
Разходи за осигуровки	19	0,79%	16	0,48%
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-	0,00%	-	0,00%
Други в това число:	1 921	79,54%	2 830	84,28%
<i>Обезценка на активи</i>	1 915	79,30%	2 825	84,13%
Финансови разходи	24	0,99%	39	1,16%
Извънредни разходи	-	0,00%	3	0,09%
<b>Общо разходи</b>	<b>2 415</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 358</b>	<b>100,00%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

Разходите по управление и обслужване на Дружеството (*изчислени на база на заверения Годишен финансов отчет*), в това число разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар за 2010 г. възлизат на 1,06% от стойността на активите по баланса. Процентното увеличение спрямо 2009 г., е в следствие на намалението на стойността на активите на дружеството с 9,86% до 25 507 хил. лева. Като абсолютна стойност, разходите за управление намаляват с 3,34% до 271 588 лева.



Видове разходи	31.12.2010г.	31.12.2009г.
Възнаграждение обслужващи дружества, в т.ч.	117 420	115 710
- Актив Сървисиз ЕООД	117 420	115 710
Възнаграждение на одитор	8 500	8 500
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч.	109 764	112 042
- По трудов договор	15 402	13 757
- на членовете на СД	24 844	25 150
- тантиеми	69 518	73 135
Такси към КФН, ЦД, БФБ	3 275	2 260
Оценки от независими оценители	3 950	2 950
Наем офис	25 866	36 517
Консумативи офис	1 962	2 167
Възнаграждение на банка депозитар	851	828
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>271 588</b>	<b>280 974</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>25 507 000</b>	<b>28 296 000</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>1,06%</b>	<b>0,99%</b>

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

Резултат от дейността на Групата:

Финансов резултат	2010	2009	изменение в %
Приходи	572	875	-34,63%
Разходи	2 415	3 358	-28,08%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>- 1 843</b>	<b>- 2 483</b>	<b>-25,78%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

За 2010 г. Групата реализира „Загуба от дейността, преди облагане с данъци” в размер на 1 843 хил. лева. Съгласно методиката, описана в чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, „Актив Пропъртис” АДСИЦ формира към 31.12.2010 г. печалба подлежаща на минимум 90 процентно разпределяне под формата на дивидент, в размер на



109 хил. лева. Прогнозен дивидент за разпределяне за финансова 2010 г. – 0,5 стотинки на акция.

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

Относно информация за приходите, разпределени по отделни категории дейности, виж т. 3.5. Приходите, реализирани от 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	1908	79,00%

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

№	Контрагент	Вид приход	Годишен размер на <u>прихода</u> /хил.лв./	% от общия размер на приходите
1	"Ай Ти Дабълю Испраконтролс България" ЕООД	Наем помещение	225	39,54%
2	Лихви по депозитни сметки, в т.ч.		213	37,43%
	- ТБ Алианц България	Лихва по депозитна сметка	15	2,64%
	- Интернешънъл Асет Банк	Лихва по депозитна сметка	31	5,45%
	- МКБ Юнионбанк	Лихва по депозитна сметка	27	4,74%
	- Банка Пиреос България	Лихва по депозитна сметка	140	24,60%

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

През 2010 г. „Актив Пропъртис“ АД СИЦ не е извършвало разпоредителни сделки с недвижими имоти. Усилията на СД на Дружеството бяха насочени към реализацията на недвижими имоти и добавяне на стойност към тях. Пример за това са:

- отдаването под наем на притежавания от Дружеството шоурум в БЦ АКТИВ (Проект №1) и



- промяна на предназначение на общо 95 757 /деветдесет и пет хиляди седемстотин петдесет и седем/ кв. м. земеделска земя, в района на л-ще Пловдив, за изграждане на обект „Складове за промишлени стоки“. За промяна на предназначението „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е платило към Министерство на земеделието и храните такси в размер на 289 355 /двеста осемдесет и девет хиляди триста петдесет и пет/ лева;

**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 31.12.2010 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 31.12.2010 г. възлиза на 117 хил. лв. без включен ДДС.
- Продажби на услуги: Към 31.12.2010 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е извършило продажби на услуги към дъщерното „Актив Сървисиз“ ЕООД в размер на 46 хил. лева

През 2010 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 2010 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 2010 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 2010 г. Дружеството финансира своите проекти изцяло от собствени средства, постъпили в резултат на последното увеличение на капитала на „Актив Пропъртис” АДСИЦ през 2007 г. и от текущи приходи.

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

През 2010 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 2010 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 2010 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 2010 г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати, респективно не може да се направи съпоставка между прогнозни и постигнати финансови резултати.



Консолидираният прогнозен финансов данни за 2011 г., са представени в таблицата по-долу:

**Прогнозен ОПР на група "Актив Пропъртис" АДСИЦ за 2011г.**

<b>ПРИХОДИ група</b>	<b>Хил.лв.</b>
1. Нетни приходи от продажби в т.ч. наеми	467
<b><u>ОБЩО ПРИХОДИ</u></b>	<b>467</b>
<b>РАЗХОДИ група</b>	<b>Хил.лв.</b>
1. Основна дейност	
- материали	2
- заплати и осигуровки	118
- стопанисване на имоти, отдадени под наем	40
- одиторско възнаграждение	11
- наем офис	29
- такси КФН, БФБ, ЦД	4
- местни данъци и такси	102
- изготвяне на пазарни оценки	5
- амортизации	38
- застраховки	8
- консултантски услуги	6
2. Финансови разходи	
- разходи за лихви по кредити	13
- банкови такси	2
<b><u>ОБЩО РАЗХОДИ</u></b>	<b>378</b>
<b>ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>	
- Печалба	89

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

Съотношението Дълг/Собствен капитал на Групата през 2010 г. е в размер на 1,47%. 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 2010 г. При запазване на настоящата капиталова структура, Дружеството няма да изпита затруднения при обслужване на задълженията си и през 2011 г.

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



Показателите за ликвидност отразяват възможността Групата да посреща текущите си задължения. Всички показатели за ликвидност през 2010 г. са с изключително високи стойности и Групата не изпитва затруднения при посрещане на текущите си задължения. Това дава добра финансова основа за реализация на инвестиционните намерения на Групата през 2011 г. независимо от затрудненото финансиране към настоящия момент.

Коефициенти	31.12.2010	31.12.2009
Обща ликвидност	15,13	17,39
Бърза ликвидност	15,13	17,39
Абсолютна ликвидност	14,65	16,52

- Вътрешни източници на ликвидност на Групата**

Към 31.12.2010 г. Групата разполага със значителни вътрешни източници на ликвидност. Отрицателното процентно изменение на стойностите на Текущите Активи и Текущите Пасиви отразяват оперативната дейност на Групата през 2010 г.

Източници на ликвидност	31.12.2010	31.12.2009	изменение в %
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	18	29	-37,93%
Съдебни и присъдени вземания	30	20	50,00%
Данъци за възстановяване	-	84	-100,00%
Други	48	75	-36,00%
Парични средства в брой	19	50	-62,00%
Парични средства в безсрочни депозити	2 896	3 899	-25,72%
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>3 011</b>	<b>4 157</b>	<b>-27,57%</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>изменение в %</b>
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	136	214	-36,45%
Задължения към доставчици и клиенти	10	2	400,00%
Данъчни задължения	4	1	300,00%
Други	49	22	122,73%
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>199</b>	<b>239</b>	<b>-16,74%</b>

*/Данните са в хил. лева/*

- Външни източници на ликвидност на Групата**

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

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

През 2010 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Групата.



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

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

На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит („ЗНФО“) Дружеството избра наведено 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. Към 31.12.2010 г. няма настъпила промяна в състава на Одитния комитет.

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

През изминалата отчетна финансова 2010 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.

Мандатът на управителя на „Актив Сървисиз“ ЕООД е до 24.06.2011 г

### **3.21 Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление, представена от Съвет на директорите, в състав:

- **Димитър Георгиев Русев** – Председател на Съвета на директорите

**роден на** 15.09.1969 г.,

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – „Международни отношения“

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

Изпълнителен директор на ЛК „Лидер“ АД, гр. Пловдив (19.07.1994 г. - 01.03.2000 г.);

Председател на съвета на директорите на Асоциацията на Българските Застрахователни и

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

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

Холдинг” АД, гр. Пловдив (от 01.03.2000 г. - до момента).

- **Делян Пейчев Панев** – изпълнителен директор

**роден на** 11.08.1973 г.

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство, гр.София



Специалност – „Финанси”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

Сертифициран брокер на ценни книжа съгласно Сертификат № 202 – Б/04/05/1999 г. и сертифициран инвестиционен консултант, съгласно Сертификат № 026 – ИК/11.11.2002 г. на КФН. Член е на СД на ИП “Балканска Инвестиционна Компания” АД в периода 2003-2006г. Бил е брокер ценни книжа (1998-2003) и инвестиционен консултант (02-07.2008) при ИП “Юг Маркет” АД, и прокурист, брокер ценни книжа и инвестиционен консултант на ИП “ФАР” АД (2003); финансов консултант на “Периферна Техника Холдинг” АД (Декември 2003-Януари 2005). Член на Управителния съвет на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел, в качеството си на педставляващ „Актив Пропъртис” АДСИЦ от декември 2010 г..

- **Стоян Стефанов Лилов**

роден на 13.10.1969 г.

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство, гр.София

Специалност – „Международни отношения”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

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

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

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

**Стоян Стефанов Лилов** – Заместник - председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ, притежава пряко 100 на сто от дяловете на „Атол Вижън България” ЕООД. Стоян Лилов е управител на „Атол Вижън България” ЕООД.

**3.23 Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества,**



независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества, за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Получените трудови възнаграждения от членовете на Съвета на директорите за 2010 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 2010 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 2010 г. е получил допълнително възнаграждение под формата на тантиеми в брутен размер от 69 312,50 лева.

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

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

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

Член на Съвета на Директорите	брой акции към 31.12.2010г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	107 090	0,54%
Дилян Пейчев Панев	413 615	2,09%
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 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;

**3.25 Информация за известните на Групата 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**

Групата 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 31.12.2010 г. Групата 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

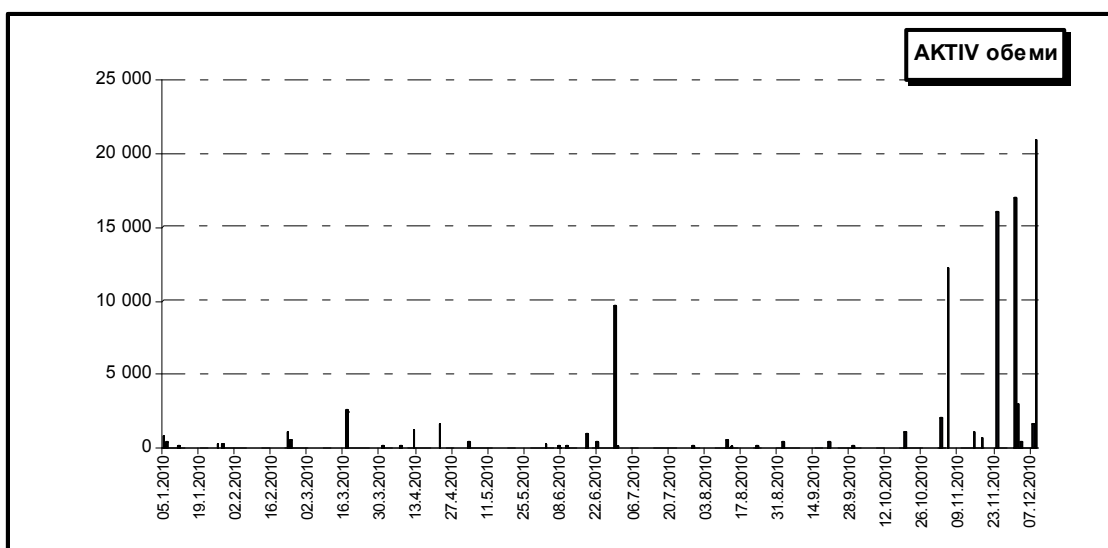
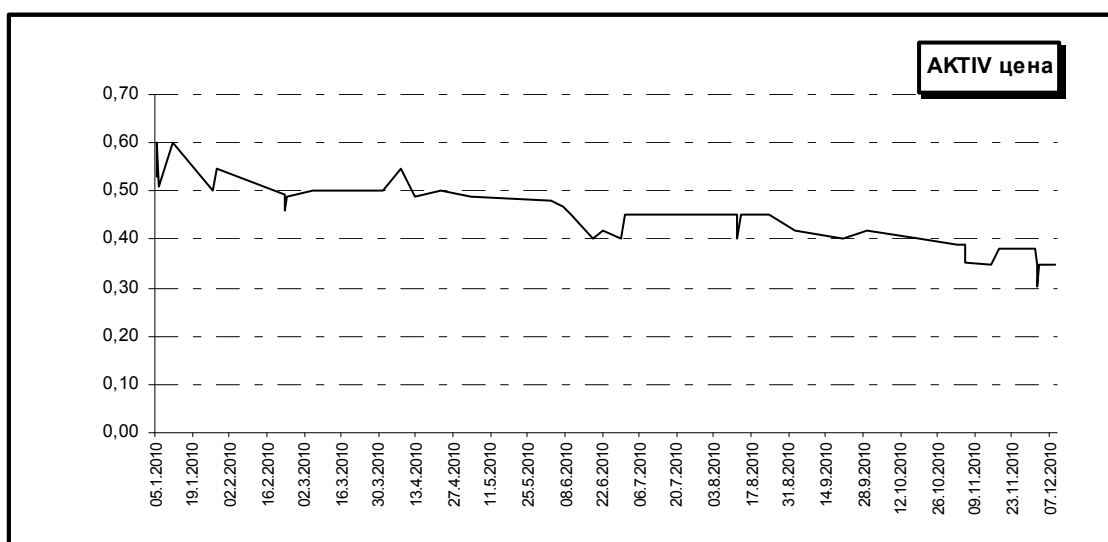


#### 4. Промени в цената на акциите

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 31.12.2010 г. възлиза на 6 904 835 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г.:

- Най-висока цена – BGN 0,60 (05.01.2010 г.)
- Най-ниска цена – 0,303 (02.12.2010 г.)
- Средна цена – BGN 0,49
- Последна цена – BGN 0,35 (09.12.2010 г.)
- Оборот – BGN 37 838
- Количество изтъргувани акции – 97 927 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 2010 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 2010 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 31.12.2010 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 31.12.2010 г. е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	131	3 700 224	18,76%
2	юридически лица	52	16 027 875	81,24%
	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 31.12.2010 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 "Адванс 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
---	--------------	---	-----------	-------	----------------------

*/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 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 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. Информация по чл. 2, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от Наредба № 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2010 г.**

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

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

1. Триетажна административно-производствена сграда с РЗП 2400 кв. м. в гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев” № 37;

2. Подземен гараж, намиращ се в Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи (ГРАНД), гр. Пловдив, централна част, ул. „Капитан Райчо”, с обща полезна площ 3 794,24 кв. м. и състоящ се от 109 броя паркоместа;

3. Част от Общеститие „Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. „Стара гара”, представляващо шестнадесет етажнен жилищен блок, състоящ се от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, с обща застроена площ от 914 кв. м. и разгърната застроена площ от 6 904,00 кв. м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

4. Библиотека попадаща в недвижим имот, находящ се в централната част на гр. Свиленград, бул. “България” №28, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIV – за КОО в квартал 46 по плана на Свиленград, целият с площ от 2 749 (две хиляди седемстотин четиридесет и девет) кв.м.

Относителният Дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи към 31.12.2010 г. възлиза на 21.50%.

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

През 2010 г., „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е извършило продажба или покупка на нов актив, който превишава с 5 на сто стойността на активите на Дружеството.

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

През 2010 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ не е извършило строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Дружеството имоти.

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

Делът на неплатените наеми към 31.12.2010 г. възлиза на 0,74 на сто спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.



## **8. Допълнителна информация**

### **8.1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

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

### **8.2 Рискове, на които е изложено Дружеството**

Инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др. Независимо от това, този род инвестиции са съотносими към множество рискове, които се пренасят като цяло към дружествата със специална цел и в частност върху „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

- **Общи рискове**

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и произтичат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основната възможност за превенция и ограничаване на тези рискове се свеждат до събирането на текуща макроикономическа и политическа информация и анализ на въздействието ѝ върху Дружеството и неговите перспективи. Основните общи рискове са следните:

- Неблагоприятни промени в Законодателството
- Риск от забавяне на икономически растеж
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск
- Политически риск

- **Специфични рискове**

Специфичните рискове са тези, които са съотносими към сектора на недвижимите имоти и отразяват рисковете от притежаваните от Дружеството различни видове недвижима собственост. Към тях се отнасят съществуващата конюнктура на пазара, ефективното управление на инвестициите в недвижими имоти; събираемостта на наеми; качество на наематели и продължителност на договори; поддръжка и застраховка на имотите; възможност за финансиране на различни проекти в Дружеството; Управленски риск на мениджърско ниво и напускане на ключови служители; Неблагоприятни изменения на държаните от дружеството имоти и активи; наличие на съдебни спорове и дела за събиране на вземания

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

### **8.3 Информация по чл.187д от Търговския Закон**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ, в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции през 2010 г.



#### 8.4 Наличие на клонове

„Актив Пропъртис” АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през 2010 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.

23.03.2011 г.  
гр. София

изготвил:

/Дилян Панев/