

**Междинен доклад  
за дейността на „Актив Пропъртис” АДСИЦ  
към 31.12.2007 г.  
със съдържание съгласно чл. 100, 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 четвъртото тримесечие на 2007 г. ....	8
4. Промени в цената на акциите .....	13
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис” АДСИЦ.....	14
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 .....	15
7. Допълнителна информация .....	18



## 1. Обща информация за Дружеството

### 1.1 Правна рамка

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти)

Дружеството е вписано в търговския регистър по фирмено дело 202/2005г. на Пловдивски Окръжен Съд, а с Решение №272-ДСИЦ от 20 април 2005г. на Комисията за финансов надзор получи разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

През четвъртото тримесечие на 2007г. на проведеното на 16.11.2007г. Извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството, бяха взети следните решения:

„Общото събрание освобождава от длъжност поради изтичане на мандата им: Рашко Кирилов Радомиров, Дилян Пейчев Панев и Стоян Стефанов Лилов; Общото събрание избира за още един мандат Дилян Пейчев Панев, ЕГН 7308114507, адрес: гр. София, ул. “Топли дол” 13, ет. 2, ап. 6 и Стоян Стефанов Лилов, ЕГН 6910130962, л. к. № 164212540, издадена на 04.01.2001 г., от МВР – гр. София, адрес: гр. София, ул. “Хубавка” № 8, и за нов член на Съвета на директорите Димитър Георгиев Русев, ЕГН 6909154720, адрес: гр. Пловдив, ул. “Свети Горазд” №14”

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

#### 1.2.1 Общи данни за членовете на СД

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

- Димитър Георгиев Русев – Председател на Съвета на директорите

**роден на 15.09.1969г.,**

притежаващ л.к. № 140780531, издадена на 21.03.2000 г. от МВР – гр. Пловдив, адрес: гр. Пловдив, ул. “Свети Горазд” № 14.

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – „Международни отношения”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

- Дилян Пейчев Панев – изпълнителен директор

**роден на 11.08.1973г.**

притежаващ л.к. № 191510182, издадена на 26.04.2005 г., от МВР - гр. София, адрес: гр. София, ул. “Топли дол” 13, ет. 2, ап. 6

**образование:**

Университет за национално и световно стопанство гр.София  
Специалност – „Финанси”

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

• Стоян Стефанов Лилов

**роден на 13.10.1969г.**

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

**образование:**

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

**професионална квалификация и заемани длъжности:**

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

**1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за четвъртото тримесечие на 2007 г.**

Член на Съвета на Директорите	Брутно възнаграждение в лева	Нетно възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	1620,00	1260,33
Димитър Георгиев Русев*	0,00	0,00
Стоян Стефанов Лилов	1080,00	934,20
Рашко Кирилов Радомиров**	720,00	628,80

*\*Димитър Георгиев Русев - Председател на СД съгласно договор за управление от 01.12.2007г. До изпълнение на изискванията на чл.116в от ЗППЦК Председателят на СД не получава възнаграждение;*

*\*\*Рашко Кирилов Радомиров – Председател на СД съгласно договор за управление до 31.11.2007г.;*

**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 31.12.2006 г.	Придобити акции през 2007г.	Прехвърлени акции през 2007г.	Общо акции към 31.12.2007г.
Дилян Пейчев Панев	260'024	120'000	130'000	250'024
Рашко Кирилов Радомиров	18'515	16'665	-	35'180
Стоян Стефанов Лилов	14'812	44'436	-	59'248

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

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

**1.2.5 Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като 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; Сдружение „Асоциация на застрахователните и риск мениджъри в България“ – председател на управителния съвет; Фондация „Златен Век“ – член на Управителния съвет; „Сдружение „Клуб Кръгла маса Пловдив 3“ – Председател.

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

**1.2.6 Информация за договори по чл.240б от ТЗ**

През 2007г. не са сключвани договори по чл.240б от Търговския Закон.

**2. Портфейл на Дружеството**

Към 31.12.2007г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 56 броя недвижими имота на обща отчетна стойност 24,575хил. лева. Направените инвестиции са част от следните проекти на Дружеството:

**Проект №1**

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

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

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

**Проект №2**

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

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

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

**Проект №3**

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

Отчетна стойност: 2 509 135 /два милиона петстотин и девет хиляди сто тридесет и пет/ лева;.

Предназначение: Приходи от почасово паркиране и абонаменти.

Оператор на обекта: „Инфоком Транс“ ООД

**Проект №4**

Описание: 19 /деветнадесет/ недвижими имота – земеделска земя, в с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, 1 /един/ недвижими имота местност Орешака, с. Ягодово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Капсидата, 2 /два/ недвижими имота с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Катунски път, с. Крумово, 2 /два/ недвижими имота общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Чаирите, в обща площ от всички находящи се в непосредствена близост до летище „Крумово“, с обща площ 103519 /сто и три хиляди петстотин и деветнадесет/ кв. м.

Отчетна стойност: 3 053 800 /три милиона петдесет и три хиляда и осемстотин/ лева;

Предназначение: Развитие на логистичен център и/или препродажба.

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

Характеристики: Имотите се намира северно от летище „Крумово“, на 10км от гр. Пловдив в



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

**Проект №5**

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

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

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

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

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

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

**Проект №6**

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

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

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

Действия към момента: Предприети действия за промяна предназначението на притежаваните от дружеството територии и изработване на проект за ПУП. Етап: изготвен проект за ПУП със следни показатели: плътност на застрояване 20%, Кинт от 0,8 до 1,0, кота корниз 10 метра,

озеленяване 60%

Намерения: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ предвижда да изгради морско ваканционно селище с цел продажба на апартаменти и опериране на обществените части. В момента се подготвя подробно задание за избор на архитектурно бюро. Възможно е и продажба на проекта на идейна/работна фаза.

### Проект №7

Описание: Недвижим имот находящ се в централната част на гр. Свиленград, бул. „България“ №28, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIV – за КОО в квартал 46 по плана на Свиленград, одобрен със Заповед №602/22.11.1993г. изменен със Заповед №2208/28.11.2006г., целият с площ от 2749 /две хиляди седемстотин четиридесет и девет/ кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня, при граници: от две страни улици в УПИ XXV и УПИ XXIII.

Отчетна стойност: 1 333 685,34 /един милион триста тридесет и три хиляди шестстотин осемдесет и пет лева и тридесет и четири стотинки/;

Предназначение: Препродажба.

### Проект №8

Описание: 1/6(една шеста) идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1897 (хиляда осемстотин деветдесет и седми), в квартал 6 „б“ (шести, буква „б“) по плана на гр.София, местност НПЗ „Изток“, целият имот с площ от 735кв.м. (седемстотин тридесет и пет квадратни метра).

Отчетна стойност: 174 970,04 /сто седемдесет и четири хиляди деветстотин и седемдесет лева и четири стотинки/;

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

## 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2007 г.

### 3.1 Обобщени финансови данни

Представените по-долу кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към четвъртото тримесечие на 2007г. и с натрупване от началото на годината

Финансова информация и показатели	31.12.2007	30.9.2007	30.6.2007
Брой акции	19 728 099	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,78	1,45	1,44
Пазарна стойност на акция	2,23	1,82	1,55
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,0058	0,0058	0,0058
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,05	0,03	0,02
Цена/възвръщаемост (P/E)	41,43	53,83	92,66
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	1,25	1,25	1,08
Дълг*/Активи	2,75%	3,57%	3,81%
Дълг*/ Собствен капитал	2,87%	3,71%	3,97%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	3,03%	2,33%	1,16%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	2,91%	2,24%	1,14%

/\* Дълг=привлечени заемни средства/



**3.2 Финансова информация и показатели**

	31.12.2007	30.9.2007	30.6.2007
<b>АКТИВИ</b>			
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
Земи (терени )	18 921	13 505	12 504
Сгради и конструкции	722	450	396
Стопански инвентар	7	7	8
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи		1 281	
Други	4	4	4
Инвестиционни имоти	4 932	4 823	4 823
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>24 586</b>	<b>20 070</b>	<b>17 735</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	1 157	1 084	1 095
Данъци за възстановяване	282	363	461
Парични средства в брой	1	1	3
Парични средства в безсрочни депозити	10 454	8 282	10 211
Разходи за бъдещи периоди	2	2	2
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>11 896</b>	<b>9 732</b>	<b>11 772</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>36 482</b>	<b>29 802</b>	<b>29 507</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	19 728	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	6 131	129	129
Неразпределена печалба	435	435	435
Текуща печалба	1 062	667	337
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>35 075</b>	<b>28 678</b>	<b>28 348</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	767	1 005	1 045
Други	33	33	33
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>800</b>	<b>1 038</b>	<b>1 078</b>



<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>				
Текуща част от нетекущите задължения		238	59	79
Задължения към свързани предприятия			6	
Задължения към доставчици и клиенти		1		
Задължения към персонала			2	1
Други		349		1
Приходи за бъдещи периоди		19	19	
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>607</b>	<b>86</b>	<b>81</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>36 482</b>	<b>29 802</b>	<b>29 507</b>

### 3.3 Ликвидност

Ликвидността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ през четвъртото тримесечие на 2007г. се повиши с 26,24% спрямо предходното тримесечие. Това се дължи на извършената продажба на УПИ X-790 – „Завод за бетонови елементи“, с. Стряма, община Раковски, обл. Пловдивска, обособен съгласно ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № АБ № 44/19.12.2005 г. на Кмета на Община Раковски, целият с площ от 16 440 (шестнадесет хиляди четиристотин и четиридесет) квадратни метра, ведно с подобренията и приращенията в имота представляващи сграда едноетажно производствено хале „Цех за стоманени елементи“ със застроена площ от 2590 кв.м., застроен обем 31 200 куб. м. Стойността на сделката възлиза на 1 815 546 /един милион осемстотин и петнадесет хиляди петстотин четиридесет и шест/ лева, без ДДС, като на Дружеството бе изплатена и неустойка по договора в размер на 225 832,97. Продажбата е част от реструктурирането на портфейла на Дружеството, което ще продължи и през 2008 г.

<b>Коефициенти</b>	31.12.2007	30.9.2007	30.6.2007
Обща ликвидност	19,60	113,16	145,33
Бърза ликвидност	19,59	113,14	145,31
Абсолютна ликвидност	17,22	96,31	126,10

#### • Вътрешни източници на ликвидност

Дружеството разполага към края на четвъртото тримесечие на 2007г. със значителни вътрешни източници на ликвидност.

<b>Източници на ликвидност</b>	31.12.2007	30.9.2007	30.6.2007
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	1 157	1 084	1 095
Данъци за възстановяване	282	363	461
Парични средства в брой	1	1	3
Парични средства в безсрочни депозити	10 454	8 282	10 211
Разходи за бъдещи периоди	2	2	2
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>11 896</b>	<b>9 732</b>	<b>11 772</b>



<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>				
Текуща част от нетекущите задължения		238	59	79
задължения към свързани предприятия		-	6	-
задължения към доставчици и клиенти		1	-	-
задължения към персонала		-	2	1
Други		349	-	1
Приходи за бъдещи периоди		19	19	-
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>607</b>	<b>86</b>	<b>81</b>

**• Външните източници на ликвидност**

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

**3.4 Капиталови ресурси.****• Собствен капитал**

През четвъртото тримесечие на 2007г. Собствения капитал отбелязва нарастване до 35 075 хил. лева. Това нарастване е в следствие на направените преоценки на активите на Дружеството и приходите от сделката на „Завод за бетонови елементи”, с. Стряма, община Раковски.

<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	31.12.2007	30.9.2007	30.6.2007
Основен капитал	19 728	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	6 131	129	129
Неразпределена печалба	435	435	435
Текуща печалба	1 062	667	337
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>35 075</b>	<b>28 678</b>	<b>28 348</b>

**• Привлечен капитал**

През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало кредити.

«Актив Пропъртис» АДСИЦ има два инвестиционни кредита от Обединена Българска Банка АД, със следните характеристики:

**Кредит №1**

- Размер – EUR 300,000
- Срок – 5 години
- Лихва – тримесечен EURIBOR+2.75 пункта



- Падеж – 09 август 2010г.
- Остатък – EUR 160,000
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

**Кредит №2**

- Размер – EUR 400,000
- Срок – 5 години
- Лихва– тримесечен EURIBOR+2.75 пункта
- Падеж -08 септември 2013г.
- Остатък - EUR 354,000
- Обезпечение– недвижим имот на Дружеството

**3.5 Структура на активите**

През четвъртото тримесечие на 2007 г. сумата на активите на Дружеството нарастват с 6,680 хил.лв. (22,41%) и достигат до 36,482 хил.лв. В основната си част това се дължи на направените преоценки в размер на 6,111 хил.лв.

Структура на активите	31.12.2007	% дял	30.9.2007	% дял	30.6.2007	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>24 586</b>	<b>67%</b>	<b>20 070</b>	<b>67%</b>	<b>17 735</b>	<b>60%</b>
<i>недвижими имоти</i>	24 575	67%	20 059	67%	17 723	60%
<b>Текущи активи вкл.</b>	<b>11 896</b>	<b>33%</b>	<b>9 732</b>	<b>33%</b>	<b>11 772</b>	<b>40%</b>
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	1 157	3%	1 084	4%	1 095	4%
<i>Данъци за възстановяване</i>	282	1%	363	1%	461	2%
<i>Парични средства</i>	10 455	29%	8 283	28%	10 214	35%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>36 482</b>	<b>100%</b>	<b>29 802</b>	<b>100%</b>	<b>29 507</b>	<b>100%</b>

**3.6 Резултати от дейността****Приходи от дейността**

	С натрупване Януари- Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни
<b>Приходи</b>					
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	338	93	245	83	162
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	3 943	2 156	1 787	1 418	369
Приходи от лихви	112	-	112	64	48
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>4 393</b>	<b>2 249</b>	<b>2 144</b>	<b>1 565</b>	<b>579</b>

**Разходи от дейността**

	С натрупване Януари- Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни
<b>Разходи</b>					
Разходи за материали	17	6	11	4	7
Разходи за външни услуги	135	37	172	72	100
Разходи за амортизации	12	5	7	5	2
Разходи за възнаграждения	21	5	16	5	11
Разходи за осигуровки	2	1	1	-	1
Балансова стойност на продадени активи	2 888	1 767	1 121	1 121	-
Други	151	87	64	-	64
Финансови разходи	105	20	85	28	57
<b>Общо разходи</b>	<b>3 331</b>	<b>1 854</b>	<b>1 477</b>	<b>1 235</b>	<b>242</b>

**Резултат от дейността**

Финансов резултат	С натрупване Януари- Декември	За IV-то тримесечие	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни
Приходи	4 393	2 249	2 144	1 565	579
Разходи	3 331	1 854	1 477	1 235	242
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1 062</b>	<b>395</b>	<b>667</b>	<b>330</b>	<b>337</b>

Печалбата в размер на 1,062 хил.лева лева е формирана от извършените н края на годината преоценки и превишението на приходите над разходите от дейността на Дружеството. Частта от печалбата подлежаща на разпределение е в размер на 356 хил.лв., което при изпълнение на изискването за разпределяне на мин. 90% от печалбата под формата на дивидент съответства на прогнозен дивидент от 0,016 лева за акция.

**3.7 Рискове на които е изложено Дружеството**

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ) одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Април 2005г. Оттогава досега не са настъпили съществени изменения на икономическите тенденции и на рисковете, а също и необичайни събития, които да окажат значително влияние върху финансовото състояние или дейността на Дружеството.

**4. Промени в цената на акциите**

На пода на Българска фондова борса са регистрирани да търговия 19 728 099 акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ с номинална стойност 1 лев. Акциите, емитирани от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Актив Пропъртис АДСИЦ е част от официалния индекс BG-REIT, изчисляван от БФБ. Дружеството е първият фонд за секюритизация на недвижими имоти, сключил договор с маркетмейкър на Българска Фондова Борса АД. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2007г. възлиза на 42 020 700 лева.



Статистика за цената на акциите за периода 01.10.2007г. – 31.12.2007г.:

Най-висока цена – BGN 2.35 /01.10.2007г./

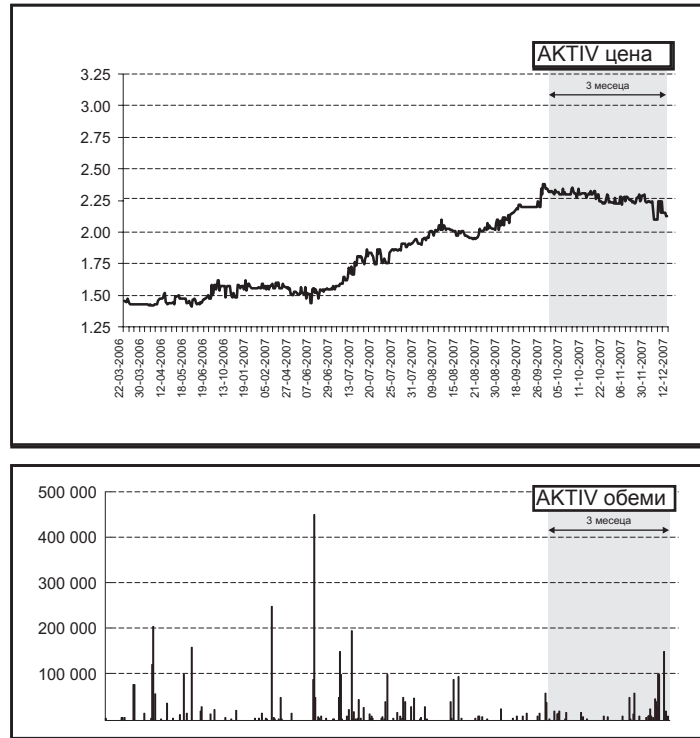
Най-ниска цена – BGN 2,10 /12.12.2007г./

Средна цена – BGN 2,23

Последна цена – BGN 2,13 /21.12.2007 г./

Оборот – BGN 2 277 796

Количество изтъргувани акции – 1 011 414 броя



## 5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Корпоративното управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се осъществява в съответствие с изискванията на законите в Република България, регулиращи стопанско-икономическа дейност на дружеството, включително и дейността му по създаването и поддържането на ефективни взаимоотношения между ръководството на дружеството, акционерите и всички лица, които не са акционери, но имат интерес от икономическия просперитет на дружеството.

Ръководството отчита изпълнение на мероприятията и задачите в Програмата за добро корпоративно управление за 2007г. 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.

В предвид гореизложеното считаме, че дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и отчитаме изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на дружеството за третото тримесечие на 2007г. 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 31.12.2007г. капиталът на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлиза на 19 728 099 /деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет/ лева, разпределен в 19 728 029 /деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет/ броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 /един/ лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	153	3533977	17,91%
2	юридически лица	70	16194122	82,09%
	Общо:	223	19728099	100,00%

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

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

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

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

Лицата, които към края на четвъртото тримесечие на 2007 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	5699051	28,89%	пряко притежаване
2	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1115871	5,66%	пряко притежаване
3	"Сиенит" ООД	гр. Пловдив, ул. "Асеновградско шосе" №1, БУЛСТАТ 0825288194	1161235	5,89%	пряко притежаване

#### **6.4 Данни за акционерите със специални контролни права**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

Извън ограниченията на чл.220 от Търговския Закон и изискванията на НАРЕДБА за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане, „Актив Пропъртис“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават





да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Съгласно разпоредбите на чл.37, ал.2 във връзка с чл.31, ал.1 от Устава на „Актив Пропъртис“ 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 допълването на устава на Дружеството, се изисква мнозинство 4/5 (четири пети) от представените на общо събрание акции с право на глас.

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

Правомощия на Съвета на директорите

Из устава на «Актив Пропъртис» 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. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

Чл. 43. (1) В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава на капитала на Дружеството до 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

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



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

**6.10 Съществени договори за дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството**  
„Актив Пропъртис” АДСИЦ няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане. „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е било предмет на търгово предлагане.

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

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

## **7. Допълнителна информация**

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

„Актив Пропъртис” АДСИЦ в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции през четвъртото тримесечие на 2007г.

### **7.2 Наличие на клонове**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през четвъртото тримесечие на 2007г.

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.