

**Междинен доклад
за дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
към 30.09.2009 г.
със съдържание съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**



СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обща информация за Дружеството.....	3
2. Портфейл на Дружеството.....	6
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2009 г.	12
4. Промени в цената на акциите.....	17
5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ.....	18
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.....	19
7. Допълнителна информация.....	23



1. Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1 Общи данни за членовете на СД

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

- **Димитър Георгиев Русев** – Председател на Съвета на директорите
роден на 15.09.1969 г.,
притежаващ л.к. № 140780531, издадена на 21.03.2000 г. от МВР – гр. Пловдив,
адрес: гр. Пловдив, ул. “Свети Горазд” № 14.

образование:

Университет за национално и световно стопанство гр.София

Специалност – “Международни отношения”

професионална квалификация и заемани длъжности:

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



телевизия “Европа” АД (от 09.11.2004 г.-до момента); Председател на съвета на директорите на “ПТ-Холдинг” АД, гр. Пловдив (от 01.03.2000 г. - до момента).

- **Дилян Пейчев Панев** – изпълнителен директор

роден на 11.08.1973 г.

притежаващ л.к. № 191510182, издадена на 26.04.2005 г., от МВР - гр. София,

адрес: гр. София, ул. “Топли дол” 13, ет. 2, ап. 6

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр.София

Специалност – “Финанси”

професионална квалификация и заемани длъжности:

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

- **Стоян Стефанов Лилев**

роден на 13.10.1969 г.

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

адрес: гр. София, ул. “Хубавка” №8

образование:

Университет за национално и световно стопанство, гр.София

Специалност – „Международни отношения”

професионална квалификация и заемани длъжности:

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

1.2.2 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за третото тримесечие на 2009 г.

Член на Съвета на Директорите	Брутно възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	2 160
Димитър Георгиев Русев	1 440
Стоян Стефанов Лилев	1 440

**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 30.06.2009 г.	Придобити акции през Q3 2009 г.	Прехвърлени акции през Q3 2009 г.	Общо акции към 30.09.2009 г.
Дилян Пейчев Панев	402 040	-	-	402 040
Стоян Стефанов Лилов	59 248	-	-	59 248
Димитър Георгиев Русев	107 090	-	-	107 090

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 “Бизнес експертен съвет” – член на Управителния съвет.

Стоян Стефанов Лилов – Заместник - председател на Съвета на директорите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава пряко 100 на сто от дяловете на “Атол Вижън България” ЕООД. Стоян Лилов не участва в управителни и контролни органи на други дружества или като прокурист.

1.2.6 Информация за договори по чл. 240б от ТЗ

През третото тримесечие на 2009 г. не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския Закон.

2. Портфейл на Дружеството

Към 30.06.2009 г. “Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава недвижими имоти на обща отчетна стойност 24 816 721 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 (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: 1 347 721 (един милион триста четиридесет и седем хиляди седемстотин двадесет и един) лева.

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

Проект №2



Описание: Административно – производствена сграда, гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, с 1313 (хиляда триста и тринадесет) кв.м. прилежаща земя.

Отчетна стойност: 1 061 464 (един милион шестдесет и една хиляди четиристотин шестдесет и четири) лева.

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

Проект №3

Описание: Подземен гараж, намиращ се в Търговски и административен комплекс със заведения за хранене и подземни гаражи (ГРАНД), гр. Пловдив, централна част, ул. “Капитан Райчо”, с обща полезна площ 3 794,24 (три хиляди седемстотин деветдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв.м. и състоящ се от 109 (сто и девет) броя паркоместа, ведно с 19,588% идеални части от терена, върху който е построен.

Отчетна стойност: 2 474 636 (два милиона четиристотин седемдесет и четири хиляди шестстотин тридесет и шест) лева.

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

Проект №4

Описание: 20 (двадесет) недвижими имота в землището на с. Крумово, в непосредствена близост с л-ще Пловдив, както следва: 17 (седемнадесет) недвижими имота земеделска земя в местност Орешака, с. Крумово, общ. Родопи, обл. Пловдив; 1 (един) недвижим имот в местност Капсидата, общ. Родопи, обл. Пловдив; 1 (един) недвижим имот в местност “Станимъшки път”, общ. Родопи, обл. Пловдив; 1 (един) недвижим имот в местност Гърдите, общ. Родопи, обл. Пловдив с обща площ 112 558,50 (сто и дванадесет хиляди петстотин петдесет и осем цяло и пет десети) кв.м.

Отчетна стойност: 3 289 200 (три милиона двеста осемдесет и девет хиляди и двеста) лева;

Предназначение: Развитие на логистичен център и/или препродажба.

Действия към момента: Стартирала процедура по промяна предназначението и изготвяне на ПУП за 76 266 (седемдесет и шест хиляди двеста шестдесет и шест) кв.м. от тях.

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

Отчетна стойност: 7 065 987 (седем милиона шестдесет и пет хиляди деветстотин осемдесет и седем) лева.

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

Действия към момента: През м. Май 2008 г. Общинския съвет на гр. Пловдив прие нов Общ устройствен план за развитието на града в частта “Парк Отдых и култура – Север”. Съгласно параметрите за имотите притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ, залегнали в него, попадат в жилищна устройствена зона с малка височина, плътност и интензивност (Жм) с максимално допустими устройствени показатели: височина – до 10 м. кота корниз; плътност на застрояване – до 60%, Кинт 1,2, озеленени площи мин. 40%. През м. Октомври, на експертен съвет, бе прието изменение в ПУП за част от териториите притежавани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ. Съгласно извършена от Дружеството процедура по изменение на ПУП-План за регулация и застрояване на поземлени имоти са урегулирани поземлени имоти 193 и 357 по кад. план „Парк Отдых и култура – север” с обща квадратура от 20 623 кв.м. Новообразуваното УПИ III-193, 357 е с предназначение жилищно застрояване, с показатели за зона Жм (Пл. застрояване 60%; Кинт -1,2; Пл. озеленяване -30%).

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

Намерения: “Актив Пропъртис” АДСИЦ предвижда да изгради жилищен комплекс от затворен тип върху придобитите терени, с ниска степен на застрояване, след влизане на одобрен ПУП за територията. Възможна е и продажба на проекта на идейна/работна фаза.

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: 3 988 500 (три милиона деветстотин осемдесет и осем хиляди и петстотин) лева.

Предназначение: Промяна на предназначението на териториите притежавани от “Актив Пропъртис” АД СИЦ и разработване на проект за ваканционно селище. Разработване на проект за резиденщъл комплекс с цел продажба.

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

Намерения: “Актив Пропъртис” 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: 1 264 071 (един милион двеста шестдесет и четири хиляди седемдесет и един) 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 НЗП “Изток”, с обща площ от 548 (петстотин четиридесет и осем) кв.м.

Отчетна стойност: 1 126 233 (един милион сто двадесет и шест хиляди двеста тридесет и три) лева.

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

Развитие: На 24.07.2008 г. “Актив Пропъртис” АД СИЦ 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” АД СИЦ. “Актив Пропъртис” АД СИЦ се задължава за своя сметка да обезщети Софийски университет “Св. Климент Охридски”, като извърши строително-монтажни работи (СМР) в съществуващата административно-стопанска сграда с обща застроена площ от 15 220 (петнадесет хиляди двеста и двадесет) кв.м., както и пристрои съществуващата административно-стопанска сграда така, че разгърнатата застроена да достигне площ около 21 000 (двадесет и една хиляди) кв.м.

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

**Проект №9**

Описание: Общежитие “Добре дошли” (високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2), находящо се в гр. Плевен, ж.к. “Стара гара”, представляващо шестнадесет етажнен жилищен блок, състоящ се от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна, канцеларии, складове, столова, кухня и други общи помещения; от втори до осми етаж включително – всички стаи по 14 броя на етаж, като на девети етаж стаи №1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 (без стая №3 или общо 13 броя стаи); на десети етаж стаи № 5,6,9,10,11,12,13,14, (общо 8 броя стаи); на дванадесети, тринадесети и четиринадесети всички стаи – по 14 броя на етаж; петнадесети етаж – всички 10 броя стаи; шестнадесети етаж – всички 4 броя стаи, както и общите помещения на всеки от етажите. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърната застроена площ от 6904,00 кв.м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място.

Отчетна стойност: 2 580 362 (два милиона петстотин и осемдесет хиляди триста шестдесет и два) 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: 589 508 (петстотин осемдесет и девет хиляди петстотин и осем) лева;

Предназначение: Реализираната покупка е част от инвестиционната програма на Дружеството и в продължение на предварителен договор за покупка на ЕДИНАДЕСЕТЕТАЖНА СГРАДА – ОБЩЕЖИТИЕ, находяща се в гр.София, Район “Красно село”, ул.”Житница” № 21, построена в



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

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

3.1 Обобщени финансови данни

Представените по-долу таблици, представляват кратка форма на отчетите на "Актив Пропъртис" АДСИЦ към третото тримесечие на 2009 г., с натрупване от началото на годината.

	30.9.2009	30.6.2009	31.3.2009	31.12.2008
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Земни (терени)	16 731	16 731	16 731	16 731
Сгради и конструкции	621	628	634	640
Стопански инвентар, машини и оборудване	6	6	7	8
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	2 010	1 676	1 639	1 503
Инвестиции в дъщерни предприятия	100	100	100	100
Други	4	4	4	4
Инвестиционни имоти	7 464	7 464	7 464	7 464
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	26 936	26 609	26 579	26 450
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Вземания от клиенти и доставчици	48	37	24	13
Данъци за възстановяване	50	7	13	10
Други	2	15	145	160
Парични средства	4 163	4 604	4 467	4 691
Разходи за бъдещи периоди	-	1	-	3
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	4 263	4 664	4 649	4 877
ОБЩО АКТИВИ	31 199	31 273	31 228	31 327
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	19 728	19 728	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	3 579	3 579	3 579	3 579
Натрупана печалба (загуба)	- 764	- 764	- 645	961



Текуща печалба (загуба)		284	173	67	- 1 530
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		30 546	30 435	30 448	30 457
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		529	529	529	529
Други		48	48	48	51
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		577	577	577	580
ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		60	119	179	238
Задължения към свързани предприятия		-	-	-	-
Задължения към доставчици и клиенти		-	3	6	2
Данъчни задължения		-	4	-	-
Други		16	135	18	50
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		76	261	203	290
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		31 199	31 273	31 228	31 327

/Данните са в хил. лева/

2009	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
Приходи						
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	428	140	288	274	14	14
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	35	8	27	- 118	145	145
Приходи от лихви	191	71	120	109	11	11
Общо приходи от дейността	654	219	435	265	170	170
Разходи						
Разходи за материали	46	9	37	13	24	24
Разходи за външни услуги	242	70	172	119	53	53
Разходи за амортизации	21	7	14	7	7	7
Разходи за възнаграждения	24	8	16	9	7	7
Разходи за осигуровки	5	2	3	2	1	1
Балансова стойност на продадени активи	-	-	-	-	-	-
Други	4	1	3	1	2	2
Финансови разходи	28	11	17	8	9	9
Общо разходи	370	108	262	159	103	103
Печалба/(загуба) за периода	284	111	173	106	67	67

/Данните са в хил. лева/

**3.2 Финансова информация и показатели**

Финансова информация и показатели	30.9.2009	30.6.2009	31.3.2009	31.12.2008
Брой акции	19 728 099	19 728 099	19 728 099	19 728 099
Номинална стойност на акция	1,00	1,00	1,00	1,00
Счетоводна стойност на акция	1,55	1,54	1,54	1,54
Пазарна стойност на акция	0,61	0,45	0,45	0,46
Разпределен дивидент на акция за предходен период	0,006	0,035	0,035	0,035
Възвръщаемост за акция (EPS)	0,01	0,01	0,00	0,00
Цена/възвръщаемост (P/E)	42,03	51,20	132,50	135,45
Пазарна стойност / Счетоводна стойност	0,39	0,29	0,29	0,30
Дълг*/Активи	1,89%	2,07%	2,27%	2,45%
Дълг*/ Собствен капитал	1,93%	2,13%	2,33%	2,52%
Възвръщаемост/Собствен капитал (ROE)	0,00%	0,57%	0,22%	0,22%
Възвръщаемост/Активи (ROA)	0,00%	0,55%	0,21%	0,00%

/*Дълг=привлечени заемни средства/

3.3 Ликвидност

Ликвидността на "Актив Пропъртис" АД СИЦ през третото тримесечие на 2009 г. е с високи отчетни стойности. Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на задълженията си. Увеличението на абсолютния размер на трите показатели през второто тримесечие на 2009 г. е в резултат на намалението на текущите пасиви със 73,79% спрямо второто тримесечие на 2009 г. до 13 хил. лева. Разликата отразява преведения през август за разпределяне дивидент за 2008 г. в размер на 119 хил. лева.

Коефициенти	30.9.2009	30.6.2009	31.3.2009	31.12.2008
Обща ликвидност	56,09	17,87	22,90	16,82
Бърза ликвидност	56,09	17,87	22,90	16,81
Абсолютна ликвидност	54,80	17,70	22,72	16,73

- Вътрешни източници на ликвидност**

Дружеството разполага за третото тримесечие на 2009 г. със значителни вътрешни източници на ликвидност.

Източници на ликвидност	30.9.2009	30.6.2009	31.3.2009	31.12.2008
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Вземания от клиенти и доставчици	48	37	24	13
Данъци за възстановяване	50	7	13	10
Други	2	15	145	160
Парични средства	4 163	4 604	4 467	4 691
Разходи за бъдещи периоди	-	1	-	3
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	4 263	4 664	4 649	4 877
ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Текуща част от нетекущите задължения	60	119	179	238
Задължения към свързани предприятия	-	-	-	-



Задължения към доставчици и клиенти	-	3	6	2
Данъчни задължения	-	4	-	-
Други	16	135	18	50
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	76	261	203	290

/Данните са в хил. лева/

- **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**

За третото тримесечие на 2009 г. собствения капитал на дружеството възлиза на 30 546 хил. лева. Дружеството реализира текуща печалба от 284 хил. лева, спрямо печалба от 27 хил. лева за съпоставимия период на 2008 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30.9.2009	30.6.2009	31.3.2009	31.12.2008
Основен капитал	19 728	19 728	19 728	19 728
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	7 719	7 719	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	3 579	3 579	3 579	3 579
Натрупана печалба (загуба)	- 764	- 764	- 645	961
Текуща печалба (загуба)	284	173	67	- 1 530
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30 546	30 435	30 448	30 457

/Данните са в хил. лева/

- **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 2010 г.
- Остатък – EUR 55 000
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството

Кредит №2

- Размер – EUR 400 000
- Срок – 5 години
- Лихва – тримесечен EURIBOR+2,75 пункта
- Падеж -08 септември 2013 г.
- Остатък - EUR 246 100
- Обезпечение – недвижим имот на Дружеството



3.5 Структура на активите

През третото тримесечие на 2009 г. не са настъпили събития в дейността на Дружеството, които да се отразят в промяна структурата на Активите.

Структура на активите	30.9.2009	% дял	30.6.2009	% дял	31.3.2009	% дял	31.12.2008	% дял
Дълготрайни активи вкл.	26 936	86%	26 609	85%	26 579	85%	26 450	84%
<i>Недвижими имоти</i>	24 916	80%	24 923	80%	24 929	80%	24 935	80%
Текущи активи вкл.	4 263	14%	4 664	15%	4 649	15%	4 877	16%
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	48	0%	37	0%	24	0%	13	0%
<i>Данъци за възстановяване</i>	50	0%	7	0%	13	0%	10	0%
<i>Парични средства</i>	4 165	13%	4 619	15%	4 612	15%	4 851	15%
<i>Разходи за бъдещи периоди</i>	-	0%	1	0%	-	0%	3	0%
ОБЩО АКТИВИ	31 199	100%	31 273	100%	31 228	100%	31 327	100%

/Данните са в хил. лева/

3.6 Резултати от дейността

Приходи от дейността:

Приходи	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
Приходи от услуги (вкл. от наеми)	428	140	288	274	14	14
Други приходи (вкл. от продажба на активи)	35	8	27	- 118	145	145
Приходи от лихви	191	71	120	109	11	11
Общо приходи от дейността	654	219	435	265	170	170

/Данните са в хил. лева/

Разходи от дейността:

Разходи	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
Разходи за материали	46	9	37	13	24	24
Разходи за външни услуги	242	70	172	119	53	53
Разходи за амортизации	21	7	14	7	7	7
Разходи за вознаграждения	24	8	16	9	7	7
Разходи за осигуровки	5	2	3	2	1	1
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-	-	-	-	-	-
Други	4	1	3	1	2	2
Финансови разходи	28	11	17	8	9	9
Общо разходи	370	108	262	159	103	103

/Данните са в хил. лева/



Резултат от дейността:

Финансов резултат	С натрупване Януари- Септември	За III-то тримесечие	С натрупване Януари-Юни	За II-ро тримесечие	С натрупване Януари-Март	За I-во тримесечие
Приходи	654	219	435	265	170	170
Разходи	370	108	262	159	103	103
Печалба/(загуба) за периода	284	111	173	106	67	67

/Данните са в хил. лева/

Реализираните приходи от дейността към 30.09.2009 г. са в размер на 654 хил. лева. 65,44% от тях се дължат на приходите от отдадените под наем и управление имоти на Дружеството. Това са описаните в т.2 от Доклада Проекти с №1,2,3,7 и 9. 29,20% представляват приходи от лихви по депозитите на Дружеството.

Направените разходи за третото тримесечие на 2009 г. възлизат на 370 хил. лева, спрямо 769 хил. лева за съответния период за 2008 г. Разходите за лихви към 30.09.2009 г. намаляват с 56,86% до 22 хил. лева, спрямо 51 хил. лева за третото тримесечие на 2008 г. Това е в резултат на намалената (изплатена) със 121 560 евро главница по кредитите, които Дружеството обслужва и в понижението на тримесечен EURIBOR, служещ за формиране на месечната лихва.

3.7 Рискове, на които е изложено Дружеството

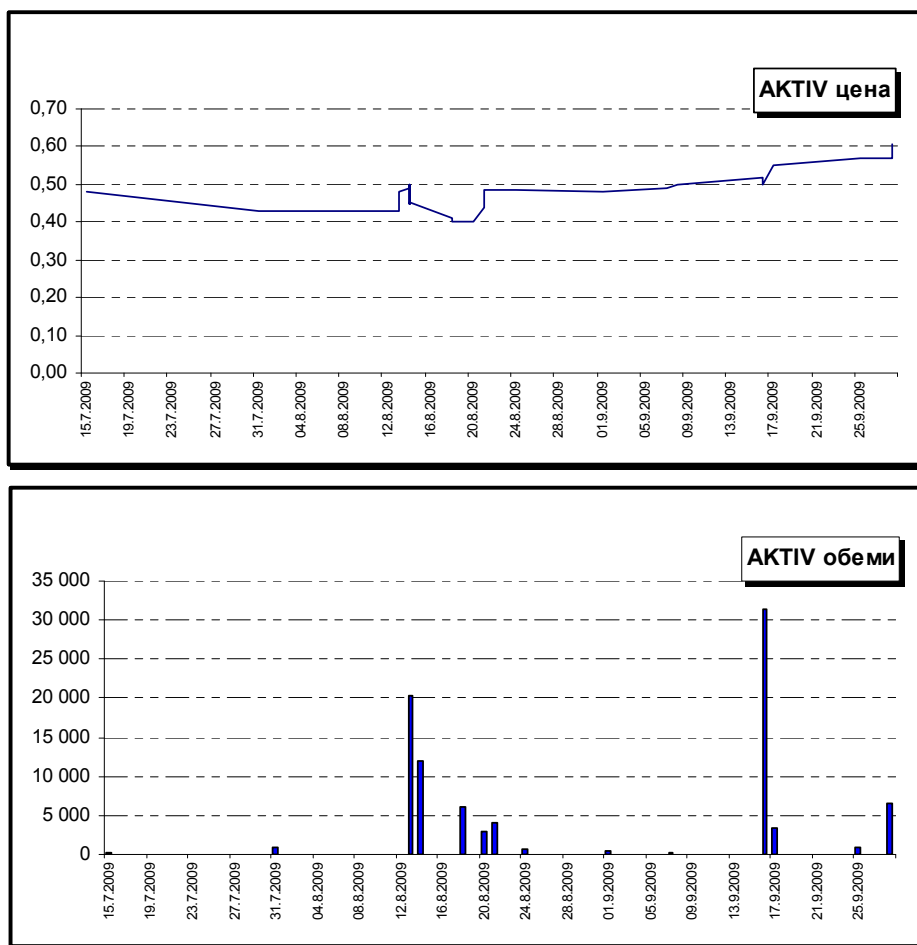
Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ са подробно изброени в Регистрационния документ (част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на “Актив Пропъртис” АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. април 2005 г.

4. Промени в цената на акциите

На пода на Българска фондова борса са регистрирани за търговия 19 728 099 акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ с номинална стойност 1 лев. Акциите, емитирани от “Актив Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на неофициалния фондов пазар. Пазарната капитализация на Дружеството към 30.09.2009 г. възлиза на 11 935 500 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.07.2009 г. – 30.09.2009 г.:

- Най-висока цена – BGN 0,605 /28.09.2009 г./
- Най-ниска цена – BGN 0,40 /18.08.2009 г./
- Средна цена – BGN 0,487
- Последна цена – BGN 0,605 /28.09.2009 г./
- Оборот – BGN 43 787
- Количество изтъргувани акции – 89 998 броя



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

Корпоративното управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ се осъществява в съответствие с изискванията на законите в Република България, регулиращи стопанско-икономическата дейност на Дружеството, включително и дейността му по създаването и поддържането на ефективни взаимоотношения между ръководството на Дружеството, акционерите и всички лица, които не са акционери, но имат интерес от икономическия просперитет на Дружеството. Ръководството отчита изпълнение на мероприятията и задачите в Програмата за добро корпоративно управление за 2009 г. при спазването на разработените от него процедури - за защита правата на акционерите; за равнопоставеност на акционерите; за разкриване на информация; за отговорности на ръководството и за разработване и приемане на финансови отчети. При необходимост процедурите се актуализират и коригират своевременно.

Дружеството поддържа дългосрочни договори с Централен Депозитар за водене и обслужване на акционерната книга, с БФБ – София АД за регистриране и търговия на емисията акции на Дружеството.

Утвърден е ред за редовно свикване и провеждане на заседанията на Съвета на директорите и подробно протоколиране и съхраняване на протоколите от тях.

Гарантирана е равнопоставеност на всички акционери при достъпа до разрешената от закона информация.

Предвид гореизложеното считаме, че дейността на “Актив Пропъртис” АДСИЦ е в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и



отчитаме изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на дружеството за третото тримесечие на 2009 г. заедно с процедурите, които са неразделна част от нея.

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

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

Към 30.09.2009 г. капиталът на “Актив Пропъртис” АДСИЦ възлиза на 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) лева, разпределен в 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) броя безналични, обикновени, с право на глас акции с номинална стойност 1 (един) лев, ISIN код на емисията - BG1100003059. Неговата структура съгласно последната изискана от Централен Депозитар АД книга на акционерите към 30.09.2009 г. е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	136	3689662	18,70%
2	юридически лица	54	16038437	81,30%
	Общо:	190	19728099	100,00%

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

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

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

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



Лицата, които към края на третото тримесечие на 2009 г. притежават над 5 на сто от капитала на "Актив Пропъртис" АДСИЦ са следните:

№	Име	данни	брой акции	% на участието	начин на притежаване
1	"ПТ Холдинг" АД	гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" №37, БУЛСТАТ 0825319654	5556538	28,17%	пряко притежаване
2	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1119057	5,67%	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" АДСИЦ няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

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

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

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

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

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

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

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

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

Правомощия на Съвета на директорите

Из Устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



7. Допълнителна информация

7.1 Информация 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 третото тримесечие на 2009 г.

7.2 Информация за разпределяне на дивидент

На 22 юни 2009 г., се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ, на което бе прието решение, дружеството да разпредели брутен дивидент от 0,006 лв. на акция. Нетния резултат на дружеството преобразуван съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 120 587,28 лв. Общото събрание на акционерите прие решение, съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, “Актив Пропъртис” АДСИЦ да разпредели като дивидент 98,16 % от печалбата си за финансовата 2008 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 118 368,59 лева при 19 728 099 броя акции или 0,006 лв. на акция.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на ОС, т.е. на 6 юли 2009 г. Съгласно чл. 115б, ал. 6 от ЗППЦК изплащането на дивидента да се извърши със съдействието на Централен депозитар АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение 27 към Правилника на Централния депозитар.

“Актив Пропъртис” АДСИЦ започна изплащането на гласувания дивидент от 10.08.2009 г.

7.3 Информация за дъщерни дружества

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

“Актив Сървисиз” ЕООД е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440, на 24.06.2008 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров.

С Решение №1129 от 28.08.2008 г. на Комисията за финансов надзор, “Актив Сървисиз” ЕООД е вписано като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.



7.4 Наличие на клонове

“Актив Пропъртис” АДСИЦ не е създадо и регистрирало клонове през третото тримесечие на 2009 г.

Адрес на управление: Пловдив, ул. “Нестор Абаджиев” № 37, тел. 032/604700, факс 032/632513.

Адрес за кореспонденция: София, бул. “Цариградско шосе” №101, тел. 9710707, факс 9710705.

29.10.2009 г.
гр. София

изготвил:
Дилян Панев