Годишен доклад
за дейността на „Актив Пропъртис” АДСИЦ през 2008 г.
със съдържание съгласно чл. 100н, ал.4, т. 2 от ЗППЦК

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обща информация за Дружеството 3

2. Портфейл на Дружеството 3

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008 г. 10

4. Промени в цената на акциите 25

5. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Актив Пропъртис" АДСИЦ..... 26

6. Анализ и разяснение на информацията по Приложение №11 към чл.32, ал.1, т.4, чл.35, ал.1, т.5 и чл.41, ал.1, т.4 от наредба №2 на КФН 26

7. Допълнителна информация 30

1. Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка

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

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

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

С Решение №3569 от 01.06.2005г. 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 08.02.2006г. 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 29.03.2007г. 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 преregистрирано в търговския регъртър през м. април 2008г., съгласно Удостоверение изх. №20080430150614/30.04.2008г. на Агенцията по вписванията.

2. Портфейл на Дружеството

Към 31.12.2008г. „Актив Пропъртис" АДСИЦ притежава недвижими имоти на обща отчетна стойност 24 835 хил. 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 с 0,180% идеални части от дворно място с площ 3 030 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: 1 347 721 /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, Югоизточно промишлена зона, с 1313 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 3794,24 кв. м. и състоящ се от 109 броя паркоместа, ведно с 19,588% идеални части от терена, върху който е построен.
Отчетна стойност: 2 474 636 /два милиона четиристотин седемдесет и четири хиляди шестотин 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/ кв. м.
Отчетна стойност: 3 289 200 /три милиона двеста и осемдесет 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 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 Отдих и култура”, по плана на „Парк Отдих 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 Общинския съвет на гр. Пловдив прие нов Общ устройствен план за развитието на града в частта „Парк Отдих 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.
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 се изгражда жилищен комплекс от затворен тип „Марица гардънс” върху площ от 40 дка.
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. „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 предвижданият план за застрояване ще достигне до 78 000 кв. м., в зависимост от територията, върху която ще се изгради проекта. С цел осигуряване високо качество на живот, 50% от площите се предвиждат за озеленяване. В комплекса ще бъдат представени център за услуги, както и развлекателни центрове и спортни съоръжения. На собствениците ще бъде осигурено професионално управление и поддръжка на алеите и зелените площи, с цел постигане на висок стандарт. Възможно 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 изглед към морето.
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” 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 следните показатели: плътност на застрояване 30%, Кинт 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. Изготвено градоустройство и идеен проект за първа фаза от проекта върху площ от 17 509 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: Препродажба.

Проект №8

Описание: Идеални части от поземлени имоти по плана на гр. София, местност НПЗ „Изток”, с обща площ от 548 кв.м. (петстотин четиридесет и осем квадратни метра).
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” 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 NPZ “Iztok” местност “Кьро”, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ целият с площ от 8 468 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 кв.м., както и пристрои съществуващата административно-стопанска сграда така, че разгърната застроена да достигне площ около 21 000 кв.м.
Състояние: В следствие на придобитите имоти /в съсобственост/ и отстъпеното право на строеж от СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ “СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ”, „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ще има възможност за разработване на проект за изграждане на многофункционална сграда, върху обща площ от 10 112 кв.м. в местност “Кьро”, 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 етажен жилищен блок, състоящ се

от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна канцелария, складове, столова, кухня и други общи помещения; от втори до осми етаж включително – всичко 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 – всичко 10 броя стаи; шестнадесети етаж – всичко 4 броя стаи, както и общите помещения на всеки от етажите. Обща застроена площ от 914 кв.м. и разгърната застроена площ от 6 904 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 кв.м. /две хиляди петстотин и шест квадратни метра/, с административен адрес: град София, общ. Столична, р-н „Красно село”, ул. ”Житница” № 21, съгласно скица № УТ-94-С-195/07.03.08г.
Отчетна стойност: 589 508 лв. /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 кв.м. (две хиляди петстотин и шест) кв.м., при съседи 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 кв.м. (седемстотин двадесет и осем квадратни метра), с РЗП от 8 008 (осем хиляди и осем) кв.м.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008 г.

3.1 Обобщени финансови данни

Представената по-долу кратка форма на отчетите на „Актив Пропъртис" АДСИЦ за 2008 г.

		31.12.2008	31.12.2007	изменение в %
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				
Земи (терени)		16 731	18 921	-11,57%
Сгради и конструкции		640	722	-11,36%
Машини и оборудване		2	-	-
Стопански инвентар		6	76	-92,10%
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи		1 503	1 148	30,92%
Други		4	4	0,00%
Инвестиционни имоти		7 464	4 932	51,34%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		**26 350**	**25 734**	**2,39%**
ФИНАНСОВИ АКТИВИ		**100**	**-**	**-**
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Вземания от клиенти и доставчици		10	2	400,00%
Данъци за възстановяване		10	282	-96,45%
Други		160	338	-52,66%
Парични средства в брой		5	1	400,00%
Парични средства в безсрочни депозити		4 686	10 454	-55,18%
Разходи за бъдещи периоди		3	2	50,00%
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		**4 874**	**11 079**	**-56,01%**
ОБЩО АКТИВИ		**31 324**	**36 813**	**-14,91%**
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал		19 728	19 728	0,00%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа		7 719	7 719	0,00%
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		3 579	6 131	-41,62%
Неразпределена печалба		961	435	120,92%
Текуща печалба(загуба)		- 1 533	1 393	-210,05%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		**30 454**	**35 406**	**-13,99%**
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		529	767	-31,03%
Други		32	33	-3,03%
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		**561**	**800**	**-29,88%**

За 2008г. Дружеството реализира „Загуба от дейността" в размер на 1 533 хил. лева. Съгласно методиката, описана в чл.10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, „Актив Пропъртис" АДСИЦ формира към 31.12.2008 г. печалба подлежаща на минимум 90 процентно разпределяне под формата на дивидент, в размер на 120 587,28 лева. Прогнозен дивидент за разпределяне за финансова 2008 г. - 0,006 лева на акция.

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

Относно информация за приходите, разпределени по отделни категории дейности виж т. 3.5. Приходите, реализирани от Дружеството са изцяло от дейности, осъществени на вътрешния пазар, с оглед на разпоредбите на ЗДСИЦ.
Следните продавачи/контрагенти на Дружеството, формират над 10 на сто от разходите за дейността:

С П Р А В К А
относно разходите, формиращи стойност над 10% от общия размер на приходите на дружеството към 31 декември 2008г.

№	Вид разход	Годишен размер на разходите /хил.лв./	% от общия размер на приходите
1	Отчетна стойност на заменени имоти с Община Родопи в с.Крумово	452	17,02%
2	Обезценка на нетекущите дълготрайни активи	1492	56,20%

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

С П Р А В К А
относно приходите, формиращи стойност над 10% от общия размер на приходите на дружеството към 31 декември 2008г.

№	Контрагент	Вид приход	Годишен размер на прихода /хил.лв./	% от общия размер на приходите
1	"Мобексперт България" ЕООД	Наем помещение	195	12,72%
2	"Ай Ти Дабълю Испраконтролс България" ЕООД	Наем помещение	169	11,02%
3	Лихви по депозитни сметки, в т.ч.		326	21,27%
	- ТБ Алианц България	Лихва по депозитна сметка	184	12,00%
	- Интернешънъл Асет Банк	Лихва по депозитна сметка	101	6,59%
	- ОББ	Лихва по депозитна сметка	7	0,46%
	- МКБ Юнионбанк	Лихва по депозитна сметка	6	0,39%
	- Банка Пиреос България	Лихва по депозитна сметка	14	0,91%
	- Юробанк и Еф Джи България	Лихва по депозитна сметка	14	0,91%

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

1. **март 2008 г.** Дружеството спечели търг с тайно наддаване, проведен от Агенцията за държавни вземания, Регионална дирекция гр. Русе, за общежитие „Добре дошли" /високо и ниско тяло – Блок 1 и Блок 2/, находящо се в гр. Плевен, ж.к. „Стара гара" представляващ шестнадесет етажен жилищен блок, състоящ се от: сутерен; на първи етаж вход, портиерна канцелария, складове, столова, кухня и други общи помещения; от втори до осми етаж включително – всичко 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 всичко стаи – по 14 броя на етаж; петнадесети етаж – всичко 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 6 904 кв.м. заедно със съответните 92,185% идеални части – от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху дворното място, за сумата от 2 527 195 лв. /два милиона петстотин дведесет и седем хиляди сто деветдесет и пет/ лева.

2. **март 2008 г.** Дружеството придоби правото на собственост върху НИВА с площ от 3 330 дка. (три декара триста и тридесет квадратни метра) в землището на с. Ягодово, Област Пловдив, находяща се в непосредствена близост до л-ще „Пловдив".

3. **март 2008 г.** Дружеството придоби 1/3 идеални части от Поземлен имот, представляващ ДВОРНО МЯСТО, находящо се в гр. София, с площ от 909 кв.м. (деветстотин и девет) кв.м., съставляващо имот пл. №845 (осемстотин четиридесет и пет), квартал 6 „б" (шест, буква. „б"), НПЗ Изток, местността "Кьро" и 1/6 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", м. "Кьро", целият имот с площ от 735 кв.м. (седемстотин тридесет и пет) кв.м.

4. **март 2008 г.** Дружеството придоби правото на собственост върху 8 /осем/ недвижими имота с обща площ от 19246 кв.м. /деветнадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ кв.м. находящи се в землището на с.Крумово, Община Родопи, Обл.Пловдив, в близост до л-ще Пловдив.

5. **март 2008 г.** Дружеството придоби правото на собственост върху следния недвижим имот: 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 кв.м. /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.

6. **юли 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 NPZ "Iztok" местност "Кьро", 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 разгърната застроена

площ да достигне около 21 000 /двадесет и една хиляди/ кв.м.

7. **септември 2008 г.** Дружеството в изпълнение на инвестиционната си програма за окрупняване на имоти в местностите „Орешака" и Станимъшки път" в землището на с. Крумово, Община „Родопи", Обл. Пловдив, в близост до л-ще Пловдив, придоби чрез замяна от Община „Родопи", обл. Пловдив 6 /шест/ недвижими имота с обща площ от 17 416 /седемнадесет хиляди четиристотин и шестнадесет/ кв. м., находящи се в горепосочените местности.

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 31.12.2008г. са извършени следните сделки със свързани лица:

• „Актив Пропъртис" АДСИЦ ползва под наем, за осъществяване на дейността си, офис собственост на „ПТ-Холдинг" АД, като стойността на сделката към 31.12.2008 г. е в размер на 33 хил.лв. без включен ДДС. От 01.01.2009 г. договорът е прекратен поради смяна на наемодател.

• „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 31.12.2008 г. възлиза на 29 хил.лв. без включен ДДС.

През 2008 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 2008 г. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис" АДСИЦ, сключи споразумения за прекратяване на 2 предварителни договора за покупка на недвижими имоти в землището на гр. Созопол. Прекратяването на предварителните договори доведе до реализиране на загуба от 235 хил. лева, в следствие на признаване на платеното капаро като обезщетение на продавачите. Мотивите, с които СД на Дружеството взе това решение са следните:

• В следствие на бързото развитие на финансовата криза, секторът на недвижимите имоти бе сред първите, които понесоха най-големи щети, изразяващи се в липса на кредитиране на инвестициите в него, от една страна, и липса на търсене на предлаганите продукти, от друга. В частност пазара на ваканционни селища бе първият, който пострада от настоящата ситуация. На практика банките спряха финансирането на ваканционни проекти след второто тримесечие на 2008 г. Това, заедно с наложилото се схващане за съществуването на „балон" на пазара на ваканционни имоти, довежда до невъзможност от днешна гледна точка да осигурим финансирането на проеките ни за развитието на териториите в землището на гр.Созопол, община Созопол, м. Алепу, за които имаме сключени предварителни договори.

• Община Созопол все още няма приет ОУП. Влизането в сила на ОУП не е с фиксиран срок. От тази гледна точка, рискът от невъзможност за промяна на предназначението на териториите,

предмет на предварителните договори и изготвяне на ПУП-ове, е по-голям, отколкото СД на „Актив Пропъртис" АДСИЦ счита, че акционерите на фонда при равни други условия, могат да поемат.

• Плащането на остатъка от сумите по двата предварителни договора в размер на 332 139 € (триста тридесет и две хиляди сто тридесет и девет евро) и допълните местни данъци и такси е неоправдано в условия на изключително понижена кешова ликвидност и с оглед на необходимостта от средства за финансиране на други инвестции от портфейла на „Актив Пропъртис" АДСИЦ, които СД оценява като възможни за реализация в настоящата финансова и икономическа криза.

• „Актив Пропъртис" АДСИЦ е сред основните инвеститори в месността „Алепу". С оглед на ключовата роля, която фонда ще играе при развитието на местността, е твърде вероятно продажбата на недвижимите имоти, посочена по-горе, отново да стане с участието на Дружеството – пряка или в ролята на посредник. Това би позволило, евентуално на по-късен етап, да успеем да остойностим предполагаемите загуби, които бихме понесли към момента.

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 2008 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 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 24.06.2008г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров.

С Решение №1129 от 28.08.2008г. 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 2008 г. Дружеството финансира своите проекти, изцяло от собствени средства, постъпили в резултат на последното увеличение на капитала на „Актив Пропъртис" АДСИЦ през 2007г.

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 2008г. 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 2008 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.
Дружеството с Анекси от 03.01.2008 г., 04.04.2008 г. и 27.06.2008 г. е удължавало действието на издадана банкова гаранция от 08.10.2007 г. в размер на 400 000 /четиристотин хиляди/ евро в полза на СУ „Св. Климент Охридски", като условие за започване на преговори по бъдещ Предварителен договор за учредяване на право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на готов строителен продукт и довършителни строително-монтажни работи. След подписването на договора между Дружеството и СУ "Св. Климент Охридски", банковата гаранция е върната на "Алианц Банк България" АДи действието й е прекратено на 01.09.2008 г.

3.14 Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2008 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 2008 г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати, респективно не може да се направи съпоставка между прогнозни и постигнати финансови резултати.
Към момента на изготвяне на настоящия доклад не може да се направи прогноза за финансовите резултати на Дружеството. През 2009 г. дружеството няма започнат проект/и в строителството, на база на които да бъдат направени прогнози за бъдещи приходи от продажби, съответно разходи за осъществяване на дейността.
Дружеството през 2009г. ще се стреми към преструктуриране на портфейла си от недвижими имоти, като СД ще положи максимални усилия за реализацията (продажбата) на описаните в т. 2 от Доклада Проекти с № 4, 6, 7, 9, 10 и съсредоточаване на усилията в развитието и финансирането на Проект № 8.

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

Съотношението Дълг/Собствен капитал на Дружеството през 2008 г. е в размер на 3/97. Тази стойност е далеч от обичайните съотношения за дружества инвестиращи в недвижими имоти, при които Дълг/Собствен капитал достига до 80/20. При запазване на настоящата капиталова структура, Дружеството няма да изпита затруднения при обслужване на задълженията си.

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

Показателите за ликвидност отразяват възможността Дружеството да посреща текущите си задължения. Всички показатели за ликвидност през 2008г. са с изключително високи стойности и Дружеството не изпитва затруднения при посрещане на текущите си задължения. Това дава добра финансова основа за реализация на инвестиционните намерения на Дружеството през 2009 г. независимо от затрудненото финансиране към настоящия момент.

Коефициенти		**31.12.2008**	**31.12.2007**
Обща ликвидност		15,77	18,84
Бърза ликвидност		15,76	18,84
Абсолютна ликвидност		15,18	17,78

- **Вътрешни източници на ликвидност**

Към 31.12.2008 г. Дружеството разполага със значителни вътрешни източници на ликвидност. Отрицателното процентно изменение на стойностите на Текущите Активи и Текущите Пасиви отразяват инвестиционната политика на Дружеството през 2008 г.

Източници на ликвидност		**31.12.2008**	**31.12.2007**	**изменение в %**
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Вземания от клиенти и доставчици		10	2	400,00%
Данъци за възстановяване		10	282	
Други		160	338	
Парични средства в брой		5	1	400,00%
Парични средства в безсрочни депозити		4 686	10 454	-55,18%
Разходи за бъдещи периоди		3	2	
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		**4 874**	**11 079**	**-56,01%**
ТЕКУЩИ ПАСИВИ		**31.12.2008**	**31.12.2007**	
Текуща част от нетекущите задължения към банки		238	238	0,00%
Задължения към доставчици и клиенти		2	1	100,00%
Данъчни задължения		-	330	-100,00%
Други		50	19	163,16%
Приходи за бъдещи периоди		19	-	100,00%
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		**309**	**588**	**-47,45%**

• **Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и получените два банкови кредита, които са подробно разгледани в **3.3 Капиталови ресурси.**

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

През 2008 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

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

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рискове, се съдържа в Приложението към годишния финансов отчет.
На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (“ЗНФО”) Дружеството избра на проведено на 23 декември 2008 г. извънредно Общо Събрание на Акционерите, с мандат 3 години и състав от трима членове одитен комитет. За членове на одитния комитет на Дружеството бяха избрани членовете на Съвета на директорите: Димитър Георгиев Русев, Дилян Пейчев Панев, Стоян Стефанов Лилов. За Председател на одитния комитет се избра независимият член на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ – Стоян Стефанов Лилов.

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

През изминалата отчетна финансова 2008 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 Лилов и Дилян Пейчев Панев – изпълнителен директор. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Дилян Пейчев Панев. Мандатът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е до 16.11. 2012 г.

3.21 Данни за членовете на управителните и контролни органи на „Актив Пропъртис” АДСИЦ

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е с едностепенна степен 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 (19.07.1994г.-01.03.2000г.); 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 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.

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; 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, притежава пряко 100 на сто от дяловете на „Атол Вижън България" ЕООД. Стоян Лилов е управител на „Атол Вижън България" ЕООД от февруари 2009г.

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 2008 г. са на база решение на ОСА на Дружеството от 30.06.2006 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 0,50% от нетната балансова стойност на активите на Дружеството, към края на съответната финансова година.

На проведеното на 06.06.2008 г. редовно ОСА на Дружеството бе гласувана промяна във възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, 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; променя 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 2008 г.

Член на Съвета на Директорите	Брутно трудово възнаграждение в лева
Дилян Пейчев Панев	7 920 лв.
Димитър Георгиев Русев	5 280 лв.
Стоян Стефанов Лилов	5 280 лв.

Изпълнителният Директор Дилян Пейчев Панев през 2008 г. е получил допълнително възнаграждение под формата на тантиеми в брутен размер от 177 030 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 31.12.2008г.	% от капитала
Димитър Георгиев Русев	74000	0,38%
Дилян Пейчев Панев	255004	1,29%
Стоян Стефанов Лилов	59248	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 Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Дружеството не разполага с информация за договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

3.26 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Към 31.12.2008 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания.

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

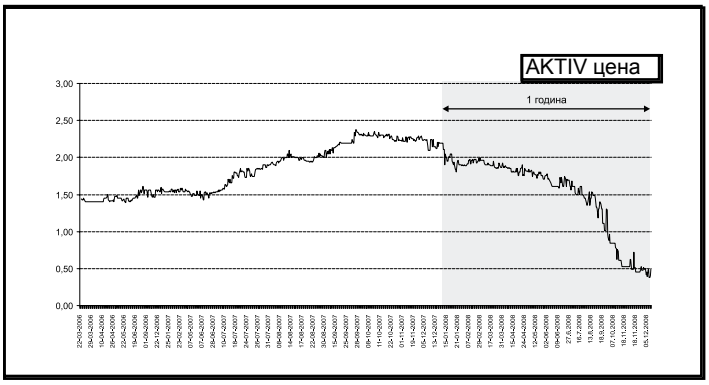
Йордан Великов Велчев – гр. София, бул. „Цариградско шосе” №101, ет. 4, тел.: +359 (2) 9710707, факс: +359 (2) 9710705

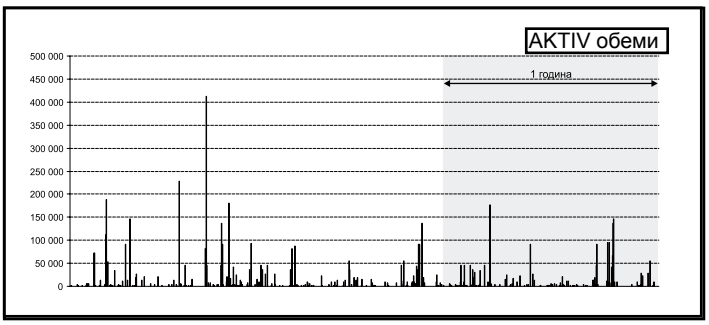
4. Промени в цената на акциите

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. “Актив Пропъртис” АДСИЦ е част от официалния индекс BG-REIT, изчисляван от БФБ. Пазарната капитализация на Дружеството към 31.12.2008г. възлиза на 9 074 926 лева.

Статистика за цената на акциите за периода 01.01.2008 г. – 31.12.2008 г.:

- Най-висока цена – BGN 2.21 /02.01.2008 г./
- Най-ниска цена – BGN 0,35 /23.12.2008 г./
- Средна цена – BGN 0,72
- Последна цена – BGN 0,46 /23.12.2008 г./
- Оборот – BGN 3 185 956
- Количество изтъргувани акции – 2 296 428 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 на 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 2008г. 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 2007 г. заедно с процедурите, които са неразделна част от нея.

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

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

Към 31.12.2008 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 към 31.12.2008 г. е както следва:

№	Вид на акционерите	брой акционери	брой акции	процент от капитала
1	физически лица	138	3543927	18,00%
2	юридически лица	58	16184172	82,00%
	Общо:	196	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 четвъртото тримесечие на 2008 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	5655754	28,67%	пряко притежаване
2	ИД "Адванс Инвест" АД	гр. София, бул. "Христо Ботев" 37, БУЛСТАТ 0131187474	1117083	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, когото служителите на Дружеството са и негови акционери и когато контрола 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, когото 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. 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 капитала на Дружеството до 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани 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 параметри на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

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

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

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

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

7. Допълнителна информация

7.1 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

През месец Януари 2009 г. Дружеството подписва споразумение към предварителен договор от 02.04.2008 г. за покупка на земеделска земя в местност „Алепу" – гр. Созопол, обл. Бургас /виж. т. 3.9/. Тези обстоятелства са отразени в годишния отчет на дружеството за 2008 г.

7.2 Рискове, на които е изложено Дружеството

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

7.3 Информация по чл. 187д от Търговския Закон

„Актив Пропъртис" АДСИЦ, в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции през 2008 г.

7.4 Наличие на клонове

„Актив Пропъртис" АДСИЦ не е създало и регистрирало клонове през 2008 г.
Адрес на управление: Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев" №37, тел. 032/604700, факс 032/632513.
Адрес за кореспонденция: София, бул. „Цариградско шосе" №101, тел. 9710707, факс 9710705.

28.02.2009 г.
гр. Пловдив

Изготвил:
/Дилян Панев – изпълнителен директор/