

Доклад за дейността на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ за периода 01.01.2008-30.09.2008 година

А. Данни за дружеството

1. Наименование, седалище, адрес на управление.

“Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ (стара регистрация по ф.д. № 11419/2003 г. по описа на Софийски градски съд). Акционерно дружество със специална инвестиционна цел, ЕИК 131158049, със седалище и адрес на управление гр. София, кв. “Лозенец”, р-н “Витоша – ВЕЦ Симеоново” 999, тел. 962-05-36, факс 962-87-58, e-mail: office@in-properties-bg.com

2. Предмет на дейност и срок

“Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ има предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

3. Данни за членовете на Съвета на директорите

1. “Ви – Веста Холдинг” ЕАД, ЕИК 831914521, гр. София, вписано по ф.д. № 7458 по описа на Софийски градски съд за 1990 година, , със седалище и адрес на управление: София, кв. “Лозенец”, р-н “Витоша - ВЕЦ Симеоново” 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 161468636 изд. на 07.08.2000г. от МВР-София;

2. “Здравно осигурителна компания /ЗОК/ НАДЕЖДА” АД, ЕИК 131282730, гр. София, стара регистрация по ф.д. № 8341/2004г. по описа на Софийски градски съд за 1990 година, със седалище и адрес на управление: София, кв. “Лозенец”, р-н “Витоша - ВЕЦ Симеоново” 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 притежаващ л.к. № 161468636 изд. на 07.08.2000г. от МВР-София;

3. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525 притежаващ л.к. № 159791880, изд. на 25.05.2000 от МВР-София.

4. Иван Тодоров Йончев, ЕГН 7812164147, притежаващ л.к. 137183810 от 28.03.2000 г. МВР Плевен

Членовете на СД могат да придобиват акции и облигации, издадени от дружеството, при равни условия с всички останали акционери и инвеститори.

4. Данни за лицата, които притежават над 5 на сто от гласовете в общото събрание

“Ви-Веста Холдинг” ЕАД, вписано по ф.д. № 7458 по описа на СГС за 1990 година, със седалище и адрес на управление: София, кв. “Лозенец”, р-н “Витоша - ВЕЦ Симеоново”

999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 161468636 изд. на 07.08.2000 г. от МВР-София;

“Перла” АД, вписано по ф.д. № 772 по описа на Сливенски окръжен съд за 1996 година, със седалище и адрес на управление: гр. Нова Загора, кв. Индуриален, представлявано от Лъчезар Стефанов Костов, ЕГН 6401086663, притежаващ л.к. № 164989244, изд. на 18.05.2001 г. от МВР – София;

ЗОК “Надежда” АД, вписано по ф.д. № 8341 от 30.07.2004г., по описа на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. “Витоша – ВЕЦ Симеоново” 999, представлявано от проф. Милан Петров Петров, д.м.н., ЕГН 3903276388, притежаващ л.к. № 159498313, издадена на 12.05.2000 г. от МВР-София.

Б. Анализ на финансовите отчети.

Обем и структура на активите и собствения капитал

Обем и структура на активите.

Обемът, структурата и динамиката на активите на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2007 г. и 30.09.2008 г. са следните:

Показатели	Обем -хил.лв		Структура - %	
	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008
Сума на актива	6 231	7420	100	100
1.Дълготрайни активи	5 473	6955	87.83	93.73
1.1.ДНА	1	0	0.01	0
1.2. Разходи за придобиване на ДМА	2 521	4005	40.46	53.98
1.3.Машини и оборудване	1	0	0.01	0
1.2.Инвестиционни имоти	2 950	2 950	47.35	39.75
2.Краткотрайни активи	759	465	12.17	6.27
2.1.Вземания	418	47	55.01	0.64
2.2.Парични средства	341	230	44.99	3.10
2.3.Разходи за бъдещи периоди		188		2.53

Обемът на активите на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2008 г. е в размер на 7420 хил. лв. Той се е увеличил в сравнение със този към 31.12.2007 г. Увеличението в сравнение с базисния период е в резултат от увеличението на дълготрайните активи и други ДМА. Вземанията са намалили своята стойност спрямо 31.12.2007 г. Инвестиционните имоти запазват стойността си спрямо предходния период.

Обем и структура на собствения капитал

Обемът и структурата на собствения капитал на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2007 и 30.09.2008 година са следните:

Показатели	Обем - хил. лв		Структура - %	
	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008
1.Собствен капитал	1 819	1 673	100.00	100.00
1.1.Основен капитал	1 603	1 603	88.07	95.82
1.2.Неразпределен финансов резултат	216	70	11.92	4.18

Обемът на собствения капитал на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2007 г. е в размер на 1 819 хил. лв., а към 30.09.2008 г. той е в размер на 1 673 хил.лв. Това се дължи на реализираната текуща загуба в размер на 146 хил.лв. към третото тримесечие на годината.

Вземания и задължения

- **Към 31.12.2007 година “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ има текущи вземания и задължения, както следва:**

Текущите вземания са в размер на 417 хил. лева:

в т.ч. вземания от свързани предприятия 390 хил.лв.
 / от „Ви Веста Холдинг” ЕАД- 315 000.00 лв
 о т обезщетение за прехвърлено право на строеж за обект в Зона Б 19 – 74 900.00 лв/
 текущи вземания от клиенти и доставчици 1 хил.лв.
 текущи вземания – данъци за възстановяване 26 хил. лева

Текущите задължения са в размер на 3,609 хил. лева:

в т.ч. задължения към свързани предприятия 1, 225 хил.лв.
 задължения по получени аванси срещу изграждане на обекти 819 хил.лв.
 текущи задължения към персонала 1 хил. лева
 текущи задълж. – други 1,554 хил. лева
 задължения към доставчици и клиенти 10 хил.лв.

- **Към 30.09.2008 година “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ има текущи вземания и задължения, както следва:**

Текущите вземания са в размер на 51 хил. лева:

в т.ч. вземания от свързани предприятия 0 хил.лв.
 текущи вземания от клиенти и доставчици 51 хил.лв.
 текущи вземания – данъци за възстановяване 0 хил. лева

Текущите задължения са в размер на 4 774 хил. лева:

в т.ч. задължения към свързани предприятия	1361 хил.лв.
задължения по получени аванси срещу изграждане на обекти	1 622 хил.лв.
Задължения по получени заеми към банки	400 хил. лв.
текущи задължения към персонала	5 хил. лева
задължения към осигурителни предприятия	1 хил. лева
данъчни задължения	2 хил. лева
текущи задълж. – други	1 383 хил. лева

Приходи за бъдещи периоди :

- Към 30.09.2008 година “Инвестмънт Пропъртис” АД СИЦ има формирани приходи за бъдещи периоди в размер на 973 хил.лева, формирани от продадено право на строеж.

Сравнителен анализ на приходите, разходите, финансовите резултати и паричните потоци . Основни показатели за финансово-счетоводен анализ

Сравнителен анализ на приходите, разходите и финансовите резултати

Обемът на приходите, разходите и финансовия резултат през периода 30.09.2007 г. и 30.06.2008 година са следните:

Показатели	Обем - хил.лв	
	30.09.2007	30.09.2008
1.Приходи от обичайната дейност	809	50
2.Разходи за обичайната дейност	44	196
3.Доход от обичайната дейност	765	(146)
5.Общо приходи	809	50
6.Общо разходи	44	196
7.Счетоводна печалба/загуба	765	(146)

Анализирайки двата периода загубата за 2008 год. е в размер на 146 хил.лв. и се формира в резултат на нарастване на разходите за обичайна дейност.

Приходите на дружеството към 30.09.2008 г. са основно от:

Основната част, формираща дела на приходите е от приходи от наем на урегулиран имот, които са в размер на 50 хил. лева.

Очаква се до края на 2008 година да бъдат реализирани продажби от обичайна дейност, в размер на 1,500 хил. лв. Тези очаквани постъпления са от договорни плащания / получени аванси/ за продажби на изплащане. Клиентите за покупка „на зелено” плащат по разсрочени схеми с предварителни договори за продажба на имоти: жилища, офиси и търговски площи от новостроящите се сгради от обект в кв.”Борово” и обект Бизнес център „ Виктория” в кв. Зона Б 19.

През 2008 година прогнозните разходи за обичайната дейност ще се увеличат до 150 хил. лв.

Нетният паричен поток от дейността през третото тримесечие на 2008 г. е отрицателна величина в размер на 111 хил.лв. Постъпленията са основно от получени аванси, срещу задължението за изграждане на обекти и от получен банков заем. Плащанията за периода са предимно за покупка на дълготрайни материални активи.

Основни показатели за финансово счетоводен анализ:

Основните показатели за финансово-счетоводен анализ на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ за 31.12.2007 г. и 30.09.2008 год. са следните:

(коеф)

Показатели към 30.09.2008 г.	31.12.2007	30.09.2008
Ликвидност		
1.Обща ликвидност	0.21	0.06
2.Незабавна ликвидност	0.21	0.05
Ефективност		
1.Ефективност на разходите	0.40	0.26
2.Ефективност на приходите	2.53	3.92
Рентабилност		
1.Рентабилност на собствения капитал	0.10	0.04
Финансова автономност		
1.Финансова автономност	0.41	0.35

От посочените по-горе данни и от анализа на баланса могат да се направи извода, че дружеството не е зависимо от кредиторите и може да осъществява нормално дейността си.

Риск от недостиг на средства съществува в минимална степен при изоставане в графика за получаване на аванси от клиенти и възникване на задължения по изграждането на имотите.

Ръководството не отчита наличие на необичайни или спорадични събития, сделки или съществени икономически промени, които се отразяват съществено на резултата от дейността на дружеството

2. Брой, образование и квалификация на персонала

Персоналът на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2008 г. се състои от трима души:

- Директор за връзки с инвеститорите - висше икономическо образование,
- Гл. счетоводител - висше икономическо образование,
- Техн. сътрудник СА - полувисше образование.

Числеността на Съвета на директорите е 4 души, а заплащането на неговите членове е гласувано на ОСА.

3. Данни за други съществени фактори, които са повлияли върху дейността на дружеството.

Няма такива.

4. Важни събития след изготвяне на междинния финансов отчет.

Няма такива.

5. Данни за инвестиционните имоти на дружеството.

- **3.1 Инвестиционен имот „Борово”.**
Извършва се строителство на жилищна сграда с офиси, търговски площи и гаражи на обект „Борово”, находящ се в гр.София, ж.к. “Борово” с обща РЗП 17 472 кв.м. Строителството се намира на етап „груб строеж”.
- **3.2 Инвестиционен имот „Делови и бизнес център - Виктория”.**
Извършва се строителство на обект „Бизнес център - Виктория” с офиси, магазини и гаражи в гр.София, Зона Б-19 с обща РЗП 9,705 кв. м. Строителството се намира на етап „груб строеж”
- **3.3 Инвестиционен имот „Павлово – Бъкстон”.**
Обекта се намира на етап издаване на „виза за проектиране” и подготовка за проектиране еднофазно на работен проект за строителство на урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Павлово-Бъкстон”, с площ 1,030 кв.м. с РЗП 3 605 кв.м. без сутерена.
- **3.4 Инвестиционен имот „Околовръстен път-Горна Баня”.**
Обекта се намира на етап разрешение от гл.архитект на гр.София за изработване на ПУП и смяна на предназначението /офиси и търговски площи/ имота находящ се в гр.София, в местността „Горна баня”, с площ 1,820 кв.м.с общо РЗП 6 370 кв.м.без сутерена.

Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета на Заседание на СД проведено на 26.02.2004 год. За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконови актове, регламентиращи дейността на дружеството и следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на дружеството. В “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ е изграден професионално ежемесечен контрол върху дейността му, чрез анализи на бизнес планове за приходи, разходи, печалба, загуба, парични потоци, финансово-икономическите показатели, маркетинг. Приети са установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленчески решения от СД. Съветът на директорите на дружеството преценява, че за сега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита, че неговите усилия и усилията на директора за връзки с инвеститорите трябва да бъдат насочени към по-нататъшното цялостно и прецизно изпълнение на приетата програма.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО
“Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ ЗА ПЕРИОДА **01.01.2008 – 30.09.2008** ГОДИНА

1. Информация по чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба 2

По точка а)
няма;

По точка б)
няма;

По точка в) На редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.06.2008 г. е взето решение за промяна в наименованието на дружеството, както и за увеличаване броя на членовете на СД от 3-ма на 4-ма.

По точка г)
няма;

По точка д)

Имена на акционерите (съдружниците)	Брой акции	% от капитала
“Ви Веста Холдинг“ ЕАД	90 670	56.56
ЗОК “НАДЕЖДА” АД	47 530	29.66
„Перла“ АД	19 800	12.35
Виолета Петрова Петкова	2 300	1.43

По точка е)
няма

По точка ж)
няма;

По точка з)
няма.

2. Информацията по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба 2

По буква а):

Относителният дял на активите, отдадени под наем, спрямо общия размер на секюритизираниите активи е 20.38% за първото тримесечие на 2008 година. Отдаденото УПИ в г. София, кв. Павлово-Бъкстон, е със стойност към 31.03.2008 г. 976 хил. лв. спрямо общата стойност на активите на дружеството 4,790 хил. лева. Стойностите на активите са с включени преоценки.

По буква б):
 Няма

По буква в):

1. Инвестиционен имот „Делови и търговски център „Виктория” - Зона Б-19

Обект „Делови и търговски център „Виктория”, находящ се в Зона Б-19, в непосредствена близост до пазара „Дим. Петков”, състоящ се от офиси, магазини и гаражи, с РЗП 9705 кв.м. Има сключен договор за строителство до етап груб строеж, с опция за изпълнение на довършителните работи. Обектът е на етап Акт 14. Строителството се изпълнява в срок, съгласно подписания линеен график.

2. Инвестиционен имот „Борово”

Обект – жилищна сграда с офиси, магазини и гаражи, находящ се в кв. Борово, г. София, между ул. Топли дол и ул. Подуево, с обща РЗП 17472 кв.м. Има сключен договор със строителна фирма за изграждане на обекта до ниво довършителни работи. Обектът се състои от три свързани секции, като строителството е на етап груб строеж, както следва:

- секция „А” – готова е стоманобетонна конструиция на V-ти етаж;
- секция „Б” – изпълнена е I-ва надпартерна плоча и са направени кофраж и армировка на II-ра надпартерна плоча;
- секция „В” – изпълнена кота „било”.

3. Инвестиционен имот „Павлово-Бъкстон”

Имотът представлява незастроено място, съставляващо УПИ VIII-96 (урегулиран поземлен имот № осем, отреден за поземлен имот № деветдесет и шест) с площ по графични данни 1030 кв.м. (хиляда и тридесет кв.м.) от кв. 258 (двеста петдесет и осем) по плана на гр. София, местност “Павлово-Бъкстон”, при граници: улица с о.т. 18-21 (бул. “Цар Борис III”), УПИ IX-577, УПИ II-97, УПИ VII-107.

За имота има сключен договор и се отдава под наем.

Етап: издаване на „виза за проектиране”.

4. Инвестиционен имот „Околовръстен път - Горна Баня”.

Имотът представлява незастроено място, съставляващо УПИ IX-485 (урегулиран поземлен имот № девет, отреден за поземлен имот № четиристотин осемдесет и пет) с площ по графични данни 1 820 кв.м. (хиляда осемстотин и двадесет кв.м.) от кв. 117а (сто и седемнадесет, буква “А”) по плана на гр. София, местност “Горна баня”, по регулация, при граници: Околовръстен път, бул. “Никола Петков”, УПИ (парцел) VIII-485.

Етап: издаване на „виза за проектиране”.

По буква г): няма такива

Председател на СД:
(Виктор Серов)