

# **„ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС „ АДСИЦ**

**Финансов отчет  
за периода 01.01.2008-31.12.2008г.**

**/предварителен, неаудитиран/**

**ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 декември 2008г.**

---

**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**  
**към 31 декември 2008 год.**

(Всички суми са в хиляди лева)

	<b>Пояснения</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Приходи от последваща оценка на инвест. имоти		2347	250
Приходи от наем		50	56
Разходи за външни услуги	1	(160)	(60)
Разходи за персонала	2	(54)	(52)
Разходи от последваща оценка на инвест. имоти		(846)	
Други приходи/(разходи) нето		458	(7)
<b>Печалба/(загуба) от основна дейност</b>		<b>1795</b>	<b>187</b>
Финансови приходи/(разходи)		(33)	(1)
<b>Балансова печалба/(загуба)</b>		<b>1762</b>	<b>186</b>

Финансовите отчети са изготвени на 27 януари 2009 г., одобрени са от Съвета на директорите на 28 януари 2009 год. и са подписани от:

Председател на Съвет на директорите:.....  
В.Серов

Изготвил: .....  
Н.Малинова

**ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 декември 2008г.**

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**  
**към 31 декември 2008г.**

(Всички суми са в хиляди лева)

	Пояснения	31.12.2008 г.	31.12.2007г.
<b>АКТИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Машини , оборудване		0	1
Други Дълготрайни материални активи	8	3,064	2521
<b>Дълготрайни материални активи-общо</b>		<b>3,064</b>	<b>2522</b>
Дълготрайни нематериални активи		0	1
Инвестиционни имоти	7	8,656	2,950
		<b>11,720</b>	<b>5,473</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ АКТИВИ</b>			
Данъци за възстановяване		16	26
Вземания от свързани предприятия		-	390
Вземания от клиенти и доставчици		43	-
Вземания от персонала		-	-
Други вземания		-	1
Разходи за бъдещи периоди		278	-
Парични наличности и еквиваленти	3	149	341
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ АКТИВИ</b>		<b>486</b>	<b>758</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>12,206</b>	<b>6,231</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Получени аванси от клиенти	4	1,803	819
Други задължения	4	4,050	1,554
Задължения към свързани предприятия		1,390	1,225
Задължения към клиенти и доставчици		-	10
Задължения по получени търговски заеми		-	-
Задължения по получени заеми към банки		400	-
Задължения към бюджета		1	-
Задължения към персонала		7	1
Задължения към осигурителни предприятия		1	-
Приходи за бъдещи периоди		973	803
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>8,625</b>	<b>4,412</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	5	1,603	1,603
Финансов резултат		1,978	216
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>3,581</b>	<b>1,819</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>12,206</b>	<b>6,231</b>

**ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 декември 2008г.**

---

**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕН КАПИТАЛ**  
**Към 31 декември 2008 г.**

(Всички суми са в хиляди лева)	<b>Основен Капитал</b>	<b>Финансов резултат</b>	<b>Всичко</b>
01 януари 2008 г.	1,603	216	<b>1,819</b>
Текуща печалба/(загуба)	-	1,762	<b>1,762</b>
<b>31 декември 2008 год.</b>	<b>1,603</b>	<b>1,978</b>	<b>3,581</b>

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**  
**Към 31 декември 2008г.**

(Всички суми са в хиляди лева)	<b>Пояснения</b>	<b>31.12.2008г.</b>	<b>31.12.2007г.</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Паричен поток генериран от дейността		(541)	520
Възстановено/(платен) ДДС - нетно		(19)	(43)
Придобиване на инвестиционни имоти и ДМА		-	(166)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(560)</b>	<b>311</b>
<b>Парични потоци от финансиране на дейността</b>			
Емисия на акции		368	-
<b>Нетно увеличение/(намаление) на паричните наличности и еквиваленти</b>		<b>(192)</b>	<b>311</b>
<b>Паричните наличности и еквиваленти в началото на периода</b>		<b>341</b>	<b>30</b>
<b>Паричните наличности и еквиваленти в края на периода</b>	3	<b>149</b>	<b>341</b>

**ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 декември 2008г.**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

<b>1</b>	<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>31.12.2008 г.</b>	<b>31.12.2007 г.</b>
	Разходи за реклама и публикации	(43)	(1)
	Консултантски, правни, технически и други професионални услуги	(80)	(47)
	Абонаменти и такси	(2)	(6)
	Наеми	(35)	(6)
		<u>(160)</u>	<u>(60)</u>
<b>2</b>	<b>Разходи за персонала</b>	<b>31.12.2008 г.</b>	<b>31.12.2007г.</b>
	Възнаграждения на персонала	(47)	(42)
	Разходи за осигуровки	(7)	(10)
		<u>(54)</u>	<u>(52)</u>
<b>3</b>	<b>Парични наличности и еквиваленти</b>	<b>31.12.2008 г.</b>	<b>31.12.2007г.</b>
	Пари в брой	5	1
	Пари в банки	144	340
	Блокирани парични средства/Безсрочни депозити	-	-
		<u>149</u>	<u>341</u>
<b>4</b>	<b>Текущи задължения</b>	<b>31.12.2008 г.</b>	<b>31.12.2007г.</b>
	<b>Други задължения</b>		
	Задължения към свързани лица	1,390	1,225
	Задължения за персонала	7	1
	Задължения по осигуровки на персонала	1	-
	Задължения към доставчици и клиенти	-	10
	Задължения по заеми към банки	400	-
	Данъчни задължения	1	-
		<u>1,799</u>	<u>1,236</u>
	Получен аванс от клиенти по предварителни договори за продажба на недвижими имоти	1,803	819
		<u>3,602</u>	<u>2,055</u>
	<b>Други</b>	<b>4,050</b>	<b>1,554</b>
	<b>Общо Текущи задължения</b>	<b>7,652</b>	<b>3,609</b>
<b>5</b>	<b>Основен капитал и доход на акция</b>		
	<b>Основен капитал</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Стойност (хил. лева)</b>
	Към 01 януари 2008 г.	<u>160,300</u>	<u>1,603</u>
	Към 31 декември 2008 г.	<u>160,300</u>	<u>1,603</u>

**ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 декември 2008г.**

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели нетният доход, принадлежащ на акционерите, на средно претегления брой на обикновените акции в обръщение през периода.

	31.12.2008 г.	31.12.2007
Нетна печалба/(загуба), принадлежащи на акционерите (хил.лева)	1762	216
Средно претеглен брой на обикновените акции (в хиляди броя)	160,300	160,300
<b>Основен доход на акция (лева на акция)</b>	<b>10.99</b>	<b>1.35</b>
<b>6 Сделки със свързани лица</b>	<b>31.12.2008 г.</b>	<b>31.12.2007г.</b>
<b>6.1 Вземания от свързани лица</b>		
Ви-Веста Холдинг ЕАД- обезщетение по договор за продажба на право на строеж		75
Ви-Веста Холдинг ЕАД- по продажба на апартамент –авансово плащане и за ДА		315
<b>Общо:</b>	-	<b>390</b>
<b>6.2 Задължения към свързани лица</b>		
Ви-Веста Холдинг ЕАД-по договор за административно-правно обслужване и наем	58	6
Ви-Веста Холдинг ЕАД за ДМА		1176
Ви-Веста Холдинг ЕАД - строително обезщетение с/у предоставено право на строеж	375	
ЗОК Надежда -строително обезщетение с/у предоставено право на строеж	404	
Ви-Веста Инвест АД-по договор за изпълнение	445	43
Котрон ЕООД- по договор за реклама	108	
<b>Общо:</b>	<b>1,390</b>	<b>1,225</b>
<b>7 Инвестиционни имоти</b>		
	<b>31.12.2008 г.</b>	<b>31.12.2007г.</b>
На 01.01.	2,800	1,214
Придобити през годината	3,586	1,586
<b>Общо имоти без последваща оценка</b>	<b>6,386</b>	<b>2,800</b>
Общо последваща оценка на имоти	2,270	150
<b>Общо имоти с годишна последваща оценка</b>	<b>8,656</b>	<b>2,950</b>

**ИНВЕСТИМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 декември 2008г.**

---

**Данни за имотите:**

-1/3 идеални части от незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „булевард България – Мотописта” целият с площ 2,386,67 кв.м. за 689 807 лв,придобит 2006 г.

-1/3 идеални части от незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „булевард България – Мотописта” целият с площ 1,193.33 кв.м., 246 294.00 лв,придобит 2006 г.

-незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Павлово-Бъкстон”, с площ 1,030 кв.м. за 961 127 .64 лв ,придобит 2007 г.

- незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Горна баня”, с площ 1,820 кв.м. за 625 493.81 лв ,придобит 2007 г.

- незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Овча купел”, с площ 3,514 кв.м. за 2 037 026 лв ,придобит 2008 г.

- незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Овча купел”, с площ 2,398 кв.м. за 1 548 208 лв ,придобит 2008 г.

**Общо преоценка на УПИ от 2006 год.: 277 556 лева**

**Общо преоценка на УПИ от 2007 год.: 150 000 лева**

**Общо преоценка на УПИ от 2008 год. : 2 119 810 лева**

**8 Други ДМА- В този раздел са отразени**  
**Разходи за придобиване на ДМА във връзка с инвестиционното строителство**

	<b>31.12.2008 г.</b>	<b>31.12.2007г.</b>
Обект Зона Б 19 с включено придобито право на строеж	2,357	1,794
Обект Борово	701	724
Обект Павлово - Бъкстон	5	2
Обект Горна Баня	1	1
<b>Общо други ДМА :</b>	<b>3,064</b>	<b>2,521</b>

**Данни за придобито Право на строеж и съответно Вещното право на Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ :**

1.Придобити идеални части от правото на строеж на незавършено строителство, обособена част от „Делови и търговски център „, находящ се в гр.София, квартал Зона Б-19, с обща разгърната площ от 9,705 кв.м. ,като към 31.12.2008 г. „Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ притежава 50,74 % от правото на строеж.

2. Придобити идеални части от правото на строеж на незавършено строителство, обособена част от жилищна сграда,находящ се в гр.София, кв. Борово, с обща разгърната площ от 17472 кв.м , като в частта за „Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2008 г.-1722.78 кв. м.

**ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 декември 2008г.**

---

**9 Поети ангажименти**

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ реализира ангажимента за доизграждане на обектите:

1. Жилищно- административна сграда в кв. Борово , гр. София
2. Бизнес-търговски център в кв. Зона Б-19, гр. София.

Изготвил: .....

Н.Малинова

Председател на Съвета на директорите:.....

В.Серов

27.01.2009 г.

гр. София