

**Доклад за дейността**  
**на “ Инвестмънт Пропъртис ” АДСИЦ през 2008 г.**  
(съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството)

Съветът на Директорите на "Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ (Дружеството) прие годишния финансов отчет за 2008 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз .

В тази връзка, на заседание, проведено на 25.03.2009 година, Съветът на Директорите на Дружеството прие следния годишен доклад за дейността:

**1. Информация за дружеството**

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър на Софийски градски съд, по ф.д.№ 11419/2003 г. ,седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша“, ВЕЦ-Симеоново 999.

Адресът за кореспонденция на Дружеството е 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

Предметът на дейност на Дружеството е 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.

Към 01.01.2008 г. основният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

През 2008 г. няма промени в капитала на дружеството и към 31.12.2008 г., както и към датата на изготвяне на настоящия отчет, акционерната структура на Дружеството е следната:

<b>Притежатели на акции в "Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ са:</b>	<b>Разпределение на акциите в капитала в проценти:</b>
„Ви Веста Холдинг“ ЕАД	56.56 %
„Здравно осигурителна компания Надежда“ АД	29.66 %
„Перла“ АД	12.35 %
Виолета Петрова Петкова	1.43 %

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите е в състав, както следва:

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.

Дружеството се представлява от Виктор Ангелов Серов, ЕГН: 5405027060.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

## **2. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон**

През 2008г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са придобивали негови акции.

Информация относно членовете на Съвета на директорите, относно юридически лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол и относно участие в управителни и контролни органи и като прокуристи на юридически лица:

- **„Ви Веста Холдинг” ЕАД , ЕИК 831914521**, не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **„Ви Веста Холдинг” ЕАД, ЕИК 831914521**, притежава повече от 25% от капитала на следните дружество:
  - „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/” АДСИЦ, ЕИК 131158049
  - „Булвеста Холдинг” АД, ЕИК 1211531884,
  - „Ви Веста Инвест” АД, ЕИК 831461633,
  - „Ви Веста Инженеринг” АД, ЕИК 831461640,
  - „КОТРОН” ЕООД, ЕИК 121468494,
  - „Буленерджи” ЕАД, ЕИК 121795154,
  - „ЗММ Любимец” АД в ликвидация, ЕИК 126135216,
  - „Перла” АД, ЕИК 119029248
  - „Бронз” ООД, ЕИК 131173414,
  - „Бетатур” ООД, ЕИК 131171801,
  - „КМВ Компания за минерални води Видена” АД, ЕИК 830176193,
  - „Бриз” АД, ЕИК 107005015,

„Б.Б.Б Газ” АД /л/ ЕИК 130799739

„Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда” АД ЕИК 131282730,

„Медицински центрове Надежда” ЕООД ЕИК 131128593,

„Траконс Комерс” ЕООД, ЕИК 126175680 .

- **„Ви Веста Холдинг” ЕАД** – член на СД и **Виктор Ангелов Серов** ЕГН 5405027060 – представител на, член на СД, участват в управителните органи на:

„Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/” АДСИЦ, ЕИК 131158049

„Булвеста Холдинг” АД, ЕИК 1211531884,

„Ви Веста Инвест” АД, ЕИК 831461633,

„Ви Веста Инженеринг” АД, ЕИК 831461640,

„КОТРОН” ЕООД, ЕИК 121468494,

„Буленерджи” ЕАД, ЕИК 121795154,

„ЗММ Любимец” АД в ликвидация, ЕИК 126135216,

„Перла” АД, ЕИК 119029248

„Бронз” ООД, ЕИК 131173414,

„Бетатур” ООД, ЕИК 131171801,

„КМВ Компания за минерални води Видена” АД, ЕИК 830176193,

„Бриз” АД, ЕИК 107005015,

„Б.Б.Б Газ” АД /л/ ЕИК 130799739

„Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда” АД ЕИК 131282730 - прокурист

„Медицински центрове Надежда” ЕООД ЕИК 131128593– прокурист.

- **„Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда” АД ЕИК 131282730**  
не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **„Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда” АД ЕИК 131282730**, притежава повече от 25% от капитала на следните дружество:
  - „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/” АДСИЦ, ЕИК 131158049
  - „Медицински центрове Надежда” ЕООД ЕИК 131128593,
- **„Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда” АД ЕИК 131282730** не участва чрез свой представител в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, за отчетната 2008г.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, за отчетната 2008г.
- **Иван Тодоров Йончев, ЕГН 7812164147**, не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник
- **Иван Тодоров Йончев, ЕГН 7812164147**, не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.
- **Иван Тодоров Йончев, ЕГН 7812164147**, не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, за отчетната 2008г.

## 1. Кадрова структура

Средно списъчния състав на Дружеството за 2007 година е 3 души. Екипът на Дружеството е основен двигател за добрите резултати на дружеството. През 2008 г. броят на служителите се запази, като към 31.12.2008 г. се състои от трима души:

- Директор за връзки с инвеститорите - полувисше образование,
- Директор „Стоителство” – висше строително образование,
- Гл. счетоводител - висше икономическо образование.

## 2. Организационна структура

1. Дейността на Дружеството не е организирана по отдели
2. Дружеството няма клонова мрежа.

## 3. Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността

### 5.1. Общ преглед

Постигнатите през 2008 г. резултати ни дават основание да оценим годината като една от най-успешните в историята на „Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ досега. Дружеството успя да затвърди позициите си на пазара и да повиши финансовия си резултат.

През 2008 г. приходите на дружеството са в размер на 2,501 хил. лв., като 1,143 хил.лв. са резултат от продажба на активи (строителство на етап „груб строеж”). Подобряването на приходите спрямо предходния отчетен период се дължи най-вече на приходите от последваща оценка на инвестиционните имоти (1,305 хил.лв.), които нарастват пет пъти и заемат 52.18 % дял в общите приходи. През 2008 г. Дружеството реализира печалба от продажба на активи (строителство на етап „груб строеж”) в размер на 492 хил.лв, които съставляват 37.92% от печалбата за годината.

Разходите за дейността през годината се увеличиха с 1,079 хил. лв. до 1,201 хил. лв. Най-значително в абсолютна сума нараства обезценката на инвестиционните имоти (282 хил.лв.) и балансовата стойност на продадени активи – строителство на етап „груб строеж” (651 хил.лв.), които са и с висока тежест в общите разходи. Значително нарастват и разходите за външни услуги.

Следва да се отбележи, че при увеличаването на разходите, приходите също се увеличават и резултатът като цяло е по-голяма оперативна печалба (с 1,114 хил. лв. по-голяма от миналогодишната) и задържане на рентабилността от основна дейност (ЕБИТ/приходи) на високите нива от 0.52 %.

## 5.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2007	2008	2008 г./ 2007 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба (загуба)	186	1300	6.98925	698.92
2	Нетни приходи от продажби	308	2501	8.12013	812.01
3	Собствен капитал	1819	3119	1.71468	171.47
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	4412	8603	1.94991	194.99
5	Обща сума на активите	6231	11722	1.88124	188.12
6	Приходи	308	2501	8.12013	812.01
7	Разходи	122	1201	9.84426	984.43
8	Текущи (краткотрайни) активи	758	471	0.62137	62.137
9	Разходи за бъдещи периоди		263	-	-
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	758	208	0.27441	27.441
11	Краткосрочни задължения	3609	7553	2.09282	209.28
12	Краткосрочни вземания	417	59	0.14149	14.149
13	Парични средства	149	341	2.28859	228.86
14	Текущи задължения	3609	7553	2.09282	209.28
15	Брой на дните в периода	366	365	0.99727	99.727
<b>Рентабилност:</b>					
16	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.6039	0.5198	0.86073	86.073
17	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.10225	0.4168	4.07613	407.61
18	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.04216	0.1511	3.5844	358.44
19	Коеф. на капитализация на активите	0.02985	0.1109	3.71524	371.52
<b>Ефективност:</b>					
20	Коеф. на ефективност на разходите	2.52459	2.0824	0.82486	82.486
21	Коеф. на ефективност на приходите	0.3961	0.4802	1.21233	121.23
<b>Ликвидност:</b>					
22	Коеф. на обща ликвидност	0.21003	0.0275	0.13112	13.112
23	Коеф. на бърза ликвидност	0.15683	0.053	0.33768	33.768
24	Коеф. на незабавна ликвидност	0.04129	0.0451	1.09354	109.35
25	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.04129	0.0451	1.09354	109.35
<b>Финансова автономност:</b>					
26	Коеф. на финансова автономност	0.41228	0.3625	0.87936	87.936
27	Коеф. на задлъжнялост	2.42551	2.7583	1.13719	113.72

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2008 година

## 5.3. Промяна в основния капитал

Дружеството не е променяло размера на основния си капитал.

#### **5.4. Инвестиции в капиталите на други предприятия**

Съгл. чл. 22, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дружество със специална инвестиционна цел не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 21, ал. 3 - дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество

Дружеството не е инвестирало капитал в обслужващото дружество.

#### **5.5. Използване на ресурсите на дружеството**

Дружеството се финансира както със собствени средства, така и с привлечени средства. Към 31 декември 2008г. Дружеството няма дългосрочни задължения. Общите задължения (включително текущите) представляват около 65 % от активите на дружеството, а съотношението дълг/собствен капитал е 2:1.

#### **6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

Няма

#### **7. Важни научни изследвания и разработки**

Няма

#### **8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието/Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2009г.**

В условията на финансова криза, която засегна сериозно пазара на имоти у нас, основната цел на дружеството е запазване на спечелените пазарни позиции и доверие, както на клиенти така и на доставчици. За постигане на тази цел ръководството на дружеството ще се стреми към пълно изпълнение на поетите ангажменти към настоящи и бъдещи клиенти; изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти, имайки предвид финансовата криза и етапа и на развитие.

#### **9. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет**

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет до датата на публикуването му, не са настъпили важни и/или значителни за дейността на предприятието некоригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

#### **10. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2008 г.**

- **Инвестиционен проект „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” – завършен на кота „било”.
- **Инвестиционен проект „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“ – завършен на ката „било“.

- **Инвестиционен проект „Павлово – Бъкстон“.**  
Обектът се намира на етап „проектиране на технически проект“ за строителство върху урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Павлово-Бъкстон“, с площ 1,030 кв.м. с РЗП 3 605 кв.м. без сутерена.
- **Инвестиционен проект „Околовръстен път-Горна Баня“.**  
Обектът се намира на етап разрешение от главния архитект на гр.София за изработване на ПУП и смяна на предназначението /офиси и търговски площи/ на 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.

София, 25.03.2009 г.

Ръководител: