

## Доклад за дейността на „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2012 г.

*Настоящият доклад е изготвен съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100Н, ал.7 от ЗППЦК и приложение № 10 към чл.32 ал.1 т.2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа*

### 1. Информация за дружеството

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК131158049 като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. 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 01.01.2012 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2012 г. няма настъпили промени в капитала на дружеството, като към датата на изготвяне на настоящия отчет, акционерната структура на Дружеството е следната:

Притежатели на акции в „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ са:	Разпределение на акциите в капитала в проценти:
„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД	57.99%
„Здравно осигурителна компания Надежда“ АД	29.65%
„Перла“ АД	12.35%
Андрей Петров Лазаров	0.01%
<b>Общо</b>	<b>100.00%</b>

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 г., 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. № 640461355, изд. на 30.06.2010г. 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 г., 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. № 640461355 изд. на 30.06.2010г. от МВР-София.

3. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525, притежаващ л.к. № 640105174, изд. на 24.04.2010 г.от МВР-София.

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 „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД чрез избрания представител на това дружество – Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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 дружества:
  - „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
  - „Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
  - „Вест ТВ (ВТВ)“ АД, ЕИК 200674467;
  - „БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
  - „Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
  - СТМ „Надежда“ ЕООД, ЕИК 200709530;
  - „Перла“ АД, ЕИК 119029248;
  - „Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
  - „Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
  - „КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
  - „Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда“ АД ЕИК 131282730;
  - „Съненерджи БГ“ ЕАД ЕИК 201240961
  - „ВАМ-2011“ ЕООД – ЕИК 201725110
  - „Пан-Инвест“ АД – ЕИК 831461633 (от 01.01.2012 г. до 20.12.2012 г. Ви-Веста Холдинг ЕАД притежава повече от 25 % от капитала, а от 20.12.2012 притежаваните акции представляват 16,16 % от капитала, вследствие на извършена продажба на акции)
- **„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;  
„Вест ТВ/ВТВ“ АД, ЕИК 200674467;  
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;  
„Перла“ АД, ЕИК 119029248;  
„Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;  
„Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;  
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;  
„Здравно осигурителна компания/ЗОК/ Надежда“ АД, ЕИК 131282730;  
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;  
„Съненерджи БГ“ ЕООД ЕИК 201240961 - Управител  
„ВАМ-2011“ ЕООД - ЕИК 201725110 – Управител

- **„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 дружества:
  - „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
  - „Медицински центрове Надежда“ ЕООД, ЕИК 131128593.
- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда“ АД ЕИК 131282730** участва чрез свой представител в управлението на друго дружество като член на Съвета на директорите, а именно:  
„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049, чрез своя представител Виктор Ангелов Серов.
- **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.

### 3. Кадрова структура

Персоналът на „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2012 г. се състои от трима души:

- Директор за връзки с инвеститорите – полувисше образование;
- Гл. счетоводител – висше икономическо образование;
- Главен експерт „Недвижими имоти“ – висше техническо образование.

### 4. Организационна структура

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

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

### 5.1. Общ преглед

Към 31.12.2012 г. приходите на Дружеството са в размер на 354 хил.лв. Те са резултат от продажба на 11 броя паркоместа на обект „Бизнес център Виктория“ , продажба на техническа документация на обект Павлово-Бъкстон. и 78 хил.лв. от преценка на недвижими имоти.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2011 г. намаляват със 16 хил.лв. до 303 хил. лв.. Разходите за външни услуги се увеличават с 1 хил.лв.

### 5.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2011	2012	2012./ 2011 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	16.0	24.0	1.5	150.0
2	Нетни приходи от продажби	355.0	354.0	1.0	99.7
3	Собствен капитал	1619.0	1643.0	1.0	101.5
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	7459.0	7273.0	1.0	97.5
5	Обща сума на активите	9078.0	8916.0	1.0	98.2
6	Приходи	355.0	354.0	1.0	99.7
7	Разходи	339.0	330.0	1.0	97.3
8	Текущи (краткотрайни) активи	8781.0	8612.0	1.0	98.1
9	Краткосрочни задължения	320.0	327.0	1.0	102.2
10	Краткосрочни вземания	1794.0	1715.0	1.0	95.6
11	Парични средства	1.0	1.0	1.0	100
12	Текущи задължения	320.0	327.0	1.0	102.2
13	Брой на дните в периода	365	365	1	100
<b>Рентабилност:</b>					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.04507	0.0677	1.50423	150.4237
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.00988	0.0146	1.47808	147.8088
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.00214	0.0032	1.53836	153.836
17	Коеф. на капитализация на активите	0.00176	0.0026	1.52725	152.725
<b>Ефективност:</b>					
18	Коеф. на ефективност на разходите	1.04719	1.0727	1.02437	102.437
19	Коеф. на ефективност на приходите	0.95492	0.9322	0.97620	97.6201
<b>Ликвидност:</b>					
20	Коеф. на обща ликвидност	27.4406	26.336	0.95976	95.976
21	Коеф. на бърза ликвидност	5.60938	5.2477	0.93552	93.552
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00313	0.0031	0.97859	97.859
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00313	0.0031	0.97859	97.859
<b>Финансова автономност:</b>					
24	Коеф. на финансова автономност	0.21705	0.2259	1.04078	104.08
25	Коеф. на задължнялост	4.60716	4.4267	0.96082	96.082

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2012 г.

### **5.3. Промяна в акционерния капитал**

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

### **5.4 Разпределяне на дивиденди**

През месец май 2012г., след проведено редовно годишно общо събрание на акционерите се взе решение за разпределяне на счетоводната печалба от 2011г. във фонд резервен, тъй като съгл. чл.10 от ЗДСИЦ след преобразуване, печалбата, подлежаща на разпределение е отрицателна величина.

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

Съгласно 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.

### **5.6. Използване на ресурсите на дружеството**

Дружеството се финансира както със собствени средства, така и с привлечени средства.

### **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 2013г.**

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 и изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти, имайки предвид финансовата криза и етапа ѝ 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 събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

#### 10. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2012 г.

- **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 е завършено до етап „груб строеж“, с опция за изпълнение на довършителните работи. Обектът е на етап издадени Акт 14 и Констативен протокол от район „Възраждане“ за етап – изпълнен груб строеж.

#### 11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАЗДЕЛ IVA от ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 на НАРЕДБА № 2

11.1. *Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.*

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ се формират изцяло от продажбата на активи (недвижими имоти). Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

11.2. *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.*

Като дружество със специална инвестиционна цел „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ реализира приходи предимно от продажба на недвижими имоти и доходи от наеми, аренда и отдаване на ползване върху собствените на дружеството имоти срещу заплащане. През 2012 г. приходите на дружеството са в размер на 354 хил.лв. (подробно описание на приходите е дадено в раздел **Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността**, т. 5.1 на доклада)

11.3. *Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.*

На 01.06.2012г. се сключи по нотариален ред сделка с участието на “Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/“ АДСИЦ, съгласно решение на Общото събрание на

акционерите на “Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/” АДСИЦ, проведено на 14.06.2006г. Сделката е със следните параметри:

1) Наименование на сделката: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот.

Продавач: “Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/” АДСИЦ с ЕИК 131158049.

Купувач: «Бронз»ООД с ЕИК 131173414.

Обект на сделката: Недвижими имоти, находящи се в сграда, представляваща „Бизнес център“ с административен адрес: гр. София, ул. "Иван Перчемлиев", съгласно Разрешение за строеж № 160/ 15.02.2005 г. - I етап и №792/19.11.2007 г. - II етап на Гл. Архитект на гр. София, изградена до степен на завършеност „груб строеж“ в следния урегулиран поземлен имот УПИ I, от квартал 280 А по плана на гр. София, Район " Възраждане", м." Зона Б-19", а именно:

1.1. ПАРКОМЯСТО № 14 (четирнадесет), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни процента) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и с 0,252% (нула цяло и двеста петдесет и две хилядни процента) идеални части от мястото, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто № 13, изток - източна основа, юг - паркомясто № 15, запад - маневрена площ;

1.2. ПАРКОМЯСТО № 15 (петнадесет), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни процента) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и с 0,252% (нула цяло и двеста петдесет и две хилядни процента) идеални части от мястото, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто № 14, изток - източна основа, юг - паркомясто № 16, запад - маневрена площ;

1.3. ПАРКОМЯСТО № 16 (шестнадесет), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни процента) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и с 0,252% (нула цяло и двеста петдесет и две хилядни процента) идеални части от мястото, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто № 15, изток - източна основа, юг - машинно ОВ, запад - маневрена площ;

1.4. ПАРКОМЯСТО № 17 (седемнадесет), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни върху сто) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и с 0,257% (нула цяло и двеста петдесет и седем хилядни върху сто) идеални части от мястото, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - стоманобетонова шайба, изток - маневрена площ, юг - паркомясто № 18, запад - стоманобетонова шайба;

1.5. ПАРКОМЯСТО № 18 (осемнадесет), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни върху сто) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и с 0,257% (нула цяло и двеста петдесет и седем хилядни върху Сто) идеални части от мястото, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто № 17, изток - маневрена площ, юг - стоманобетонова шайба, запад - стоманобетонова шайба;

- 1.6. ПАРКОМЯСТО № 19 (деветнадесет), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни върху сто) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите Части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и с 0,257% (нула цяло и двеста петдесет и седем хилядни върху сто) идеални части от мястото, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - маневрена площ, изток - стена, юг - паркомясто №20, запад - маневрена площ; --
- 1.7. ПАРКОМЯСТО № 20 (двадесет), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни върху сто) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и прилежащите 0,257% (нула цяло и двеста петдесет и седем хилядни върху сто) идеални части от правото на строеж върху земята, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто №19, изток - стена, юг - паркомясто № 21, запад - маневрена площ; -
- 1.8. ПАРКОМЯСТО № 21 (двадесет и едно), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни върху сто) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и прилежащите 0,257% (нула цяло и двеста петдесет и седем хилядни върху сто) идеални части от правото на строеж върху земята, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто №20, изток - стена, юг - паркомясто №22, запад - маневрена площ;
- 1.9. ПАРКОМЯСТО № 22 (двадесет и две), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни върху сто) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и прилежащите 0,257% (нула цяло и двеста петдесет и седем хилядни върху сто) идеални части от правото на строеж върху земята, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто №21, изток - стена, юг - паркомясто №23, запад - маневрена площ;
- 1.10. ПАРКОМЯСТО № 23 (двадесет и три), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.) заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни върху сто) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и прилежащите 0,257% (нула цяло и двеста петдесет и седем хилядни върху сто) идеални части от правото на строеж върху земята, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто №22, изток — стена, юг - паркомясто №24, запад - маневрена площ;
- 1.11. ПАРКОМЯСТО № 24 (двадесет и четири), със застроена площ от 26,80 кв.м. (двадесет и шест цяло и осемдесет стотни кв.м.), заедно с 2,131% (две цяло сто тридесет и една хилядни върху сто) идеални части или 0,57 кв.м. (нула цяло и петдесет и седем стотни кв.м.) от общите части на сградата, или общо 27,37 кв.м. (двадесет и седем цяло, тридесет и седем стотни кв.м.) и прилежащите 0,257% (нула цяло и двеста петдесет и седем хилядни върху сто) идеални части от правото на строеж върху земята, находящо се в сутерена на "Бизнес сграда", при съседни: север - паркомясто №23, изток - стена, юг - паркомясто №25, запад - маневрена площ.

Цена на сделката: Недвижимите имоти са продадени на цена общо в размер на 228 125 (двеста двадесет и осем хиляди сто двадесет и пет) лв. без включен ДДС.



11.4. *Информацията 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.*

• **Сделки със свързани лица**

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите на Дружеството, ключов управленски персонал и други свързани лица описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

**11.4.1. Сделки със собственици**

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от Закона за ЗПП на ЦК	67	709
Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за покупко-продажба на УПИ IX-1820 кв. м-Горна баня	-	313
Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за покупко-продажба на техническа документация на Павлово-Бъкстон	47	-

**11.4.2. Сделки с други свързани лица**

Други свързани лица, с които дружеството е осъществило сделки в предходни периоди са :

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Бронз ООД- по договор за покупко-продажба на паркоместа 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 и 24 на Обект „Бизнес център-Виктория“	273	-
Б.О.К АД-консултанска услуга	1	-

11.5. *Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.*

През 2012 година няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

11.6. *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 2012 г. дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

11.7. *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.*

През 2012 г. Дружеството не е извършвало инвестиции в страната и в чужбина и не е инвестирало средства в книжа и финансови инструменти.

11.8. *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.*

Дружеството има сключен договор за заем с Ви Веста Холдинг ЕАД при следните условия:

-Лихвен процент-ОЛП + 5 пункта.

-Размер до 750 хил.лв.

-Краен срок на издължаване 31.12.2013г.

-Няма предоставени гаранции по договора за заем.

11.9. *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 2012 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

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

През отчетния период не са извършвани нови емисии на ценни книжа на дружеството

11.11. *Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.*

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2012.

11.12. *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.*

Ръководството на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на по-голям текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

11.13. *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.*

Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осъществи чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите.

Потребностите на дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти ще се покриват от приходите от оперативна дейност.

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

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

11.15. *Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.*

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и международните счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и международните стандарти.

На основание чл.40ж във връзка с чл.40е от ЗНФО дружеството избра одитен комитет на ОСА от 08.06.2010 г.(с тригодишен мандат), който да извърши възложените му по силата на закона задължения

11.16. *Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.*

Няма настъпили промени в управителните органи на дружеството през 2012 година.

11.17. *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.*

**Възнагражденията, получени през 2012 година от членовете на Съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ:**

През 2012г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения съгласно Протокол от общо събрание на акционерите от 07.06.2011г.

11.18. *За публичните дружества - 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.*

„Ви Веста Холдинг“ ЕАД	92970	57.99 %
„Здравноосигурителна компания /ЗОК/ Надежда“ АД	47530	29.65 %

11.19. *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.*

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери.

11.20. *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.*

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал;.

11.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Емилия Михайлова Мишева  
Тел. 9621961 . 0889 201513  
e-mail: [office@in-properties-bg.com](mailto:office@in-properties-bg.com)  
гр. София 1700, кв. Витоша ВЕЦ-Симеоново № 999

11.22. Промени в цената на акциите на дружеството.

Към 31.12.2012 г. няма съществени промени в цената на акциите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ, които се търгуват на пазар на дружествата със специална инвестиционна цел, организиран от „Българска фондова борса- София“ АД.

**12. 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. Ежегодно, в дружеството се изготвят доклади за изпълнението на основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в Националния кодекс.

За отчетната 2012 година прилагането на програмата се заключава в спазване на законите разпоредби и подзаконовни 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-икономически показатели и маркетинг. Приети са установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленски решения от СД. Съветът на директорите на Дружеството преценява, че засега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита се, 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, 18.02.2013 г.

Ръководител: .....  
(Виктор Серов)

