

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2010 г.

Доклад за дейността на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2010 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 вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Към 01.01.2010 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. 2010 г. има настъпили промени в капитала на дружеството, а именно: Андрей Петров Лазаров придобива 100 бр.акции с номинал 10 лв. от „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, 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 капиталния процент
„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД	57.99%
„Здравно осигурителна компания Надежда“ АД	29.65%
„Перла“ АД	12.35%
Андрей Петров Лазаров	0.01%
Общо	100.00%

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

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;
 - „Ви-Веста Инвест“ АД, ЕИК 831461633;
 - „Ви-Веста Инженеринг“ АД, ЕИК 831461640;
 - „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;
 - „Бриз“ АД, ЕИК 107005015;
 - „Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда“ АД ЕИК 131282730;

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2010 г.

„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 Инженеринг“ АД, ЕИК 831461640;
„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;
„Бриз“ АД, ЕИК 107005015;
„Медицински центрове Надежда“ ЕООД ЕИК 131128593 – прокурист.
„Здравно осигурителна компания/ЗОК/ Надежда“ АД, ЕИК 131282730;
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
„Б.Б.Б. Газ“ АД, ЕИК 130799739;
- **„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 31.12.2010 г. се състои от трима души:

- Директор за връзки с инвеститорите – полувисше образование;
- Гл. счетоводител – висше икономическо образование;

- Гл. експерт „Недвижими имоти“ – висше икономическо 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

През 2010 г. приходите на Дружеството са в размер на 3 203 хил.лв. Те са резултат от продажба на активи (завършени апартаменти на обект Борово), продажба на УПИ-Павлово/Бъкстон, продажба на право на строеж на УПИ-Горна баня и осъществени услуги. Отчетната стойност на продадените активи е в размер на 475 хил.лв, прехвърлената земя на строителната компания в замяна на построяването на сградата на Борово е размер на 868 хил.лв, отчетната стойност на продадената земя на Павлово-Бъкстон е в размер на 1350 хил.лв, а осъществените услуги са в размер на 5 хил.лв. В резултат се формира печалба от продажба/прехвърляне/ на активи в размер на 505 хил.лв. Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2009 г. намалят със 109 хил.лв. до 3157 хил. лв.. Намаляват разходите за персонала, докато разходите за външни услуги се увеличават с 19 хил.лв.

5.2. Основни финансови данни

№	Показатели:	2009	2010	2010г./ 2009 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	535.0	46.0	0.1	8.6
2	Нетни приходи от продажби	3816.0	3203.0	0.8	83.9
3	Собствен капитал	3404.0	1649.0	0.5	48.4
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	6989.0	6936.0	1.0	99.2
5	Обща сума на активите	10393.0	8585.0	0.8	82.6
6	Приходи	3816.0	3203.0	0.8	83.9
7	Разходи	3281.0	3157.0	1.0	96.2
8	Текущи (краткотрайни) активи	50.0	8302.0	166.0	16604.0
9	Краткосрочни задължения	6989.0	6936.0	1.0	99.2
10	Краткосрочни вземания	50.0	1143.0	22.9	2286.0
11	Парични средства	16.0	4.0	0.3	25.0
12	Текущи задължения	6989.0	6936.0	1.0	99.2
13	Брой на дните в периода	365	365	1.0000	100.00

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
 Доклад за дейността
 31 декември 2010 г.

№	Показатели:	2009	2010	2010г./ 2009 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.1401	0.0143	0.10243	10.24366
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.15716	0.0278	0.17748	17.74896
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.07654	0.0066	0.08663	8.663831
17	Коеф. на капитализация на активите	0.05147	0.0053	0.10408	10.40889
Ефективност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	1.16306	1.0145	0.87232	87.23288
19	Коеф. на ефективност на приходите	0.85980	0.9856	1.14635	114.6356
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	0.00715	1.1969	167.309	16731.00
21	Коеф. на бърза ликвидност	0.00944	0.16536	17.5115	1751.15
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00228	0.00057	0.25191	25.1910
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00228	0.00057	0.25191	25.1910
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.48705	0.23774	0.48813	48.8131
25	Коеф. на задлъжнялост	2.05317	4.20618	2.04862	204.862

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2010 г.

5.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

5.4 Разпределяне на дивиденди

През месец юни 2010г., след проведено редовно годишно общо събрание на акционерите се взе решение за разпределяне на дивиденди от реализираната печалба от 2009г. на правоимащите в размер на 1801 хил.лв., при дивидент на 1 акция в размер на 11.23лв.

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. Към 31 Декември 2010 г. Дружеството няма дългосрочни задължения.

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 2011г.

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 ангажименти 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 31.12.2010 г.

- **Инвестиционен проект „Борово“**

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. Сградата е с Разрешение за ползване от 02.12.2009 г. Към 31.12.2010г., всички обекти собственост на Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ са прехвърлени.

- **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.

- **Инвестиционен проект „Павлово – Бъкстон“**

Обектът се намира на етап: „изготвени проекти във фаза 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. С нотариален акт 141/22.07.2010г. имотът е продаден на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД на цена 1 124 925 лв. без ДДС.

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 2010 г. приходите на дружеството са в размер на 3 203 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.*

През 2010 година дружеството е сключило 3 сделки с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК, одобрени с решение на ОСА, както следва:

На 22.07.2010 г. са сключени по нотариален ред три сделки с участието на „Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/“ АДСИЦ, съгласно решения на Общото събрание на акционерите на „Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/“ АДСИЦ, проведено на 08.06.2010г. Сделките са със следните параметри, както следва:

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

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

Купувач: **«Ви-Веста Холдинг» ЕАД** с ЕИК 831914521.

Обект на сделката: **Недвижим имот**, представляващ Урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в гр. София, местност „Павлово-Бъкстон“ с площ по графични данни от 1030 кв.м., съставляващ **УПИ VIII-96** от квартал 258 по плана на гр. София, при граници: улица от о.т. 18-21, УПИ IX-577, УПИ II-97 и УПИ VII-107,

Цена на сделката: **1 124 925 (един милион сто двадесет и четири хиляди деветстотин двадесет и пет) лева, без ДДС.**

2) Наименование на сделката: **Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот.**

Учредител: **„Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/“ АДСИЦ** с ЕИК 131158049.

Приемател: **«Перла» АД** с ЕИК 119029248.

Обект на сделката: **30% (тридесет на сто) от правото на строеж** за изграждане на „Офис сграда на шест етажа“ със застроена площ от 1 092 кв.м и разгъната застроена площ от 2 172 кв.м., предвидена да се изгради съгласно предварителен проект върху следния, собствен на дружеството-учредител, недвижим имот, представляващ Урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в гр.София, местност «Горна Баня», кв. 117а по плана на гр.София, одобрен със заповеди № РД-09-50-516/14.10.1996г. и РД-09-238/20.08.1999г., с площ по графични данни 1 820 кв.м. (хиляда осемстотин и двадесет цяло квадратни метра), съставляващ УПИ IX-485 (девети с планоснимачен номер четиристотин осемдесет и пет), при граници скица и документ за собственост: околоръстен път, бул. Никола Петков, УПИ VIII-485, УПИ IV-418,

Цена на сделката: **BGN 231 269.40 /двеста тридесет и една хиляди двеста шестдесет и девет лева и четиридесет стотинки/.**

3) Наименование на сделката: **Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот.**

Учредител: **„Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/“ АДСИЦ** с ЕИК 131158049.

Приемател: **„Здравноосигурителна компания /ЗОК/ НАДЕЖДА“ АД** с ЕИК 131282730.

Обект на сделката: **70% (седемдесет на сто) от правото на строеж** за изграждане на „Офис сграда на шест етажа“ със застроена площ от 1 092 кв.м. и разгъната застроена

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2010 г.

площ от 2 172 кв.м., предвидена да се изгради съгласно предварителен проект върху следния, собствен на дружеството-учредител, недвижим имот, представляващ Урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в гр.София, местност «Горна Баня», кв. 117а по плана на гр.София, одобрен със заповеди № РД-09-50-516/14.10.1996г. и РД-09-238/20.08.1999г., с площ по графични данни 1 820 кв.м. (хиляда осемстотин и двадесет цяло квадратни метра), съставляващ УПИ IX-485 (девети с планоснимачен номер четиристотин осемдесет и пет), при граници скица и документ за собственост: околоръстен път, бул. Никола Петков, УПИ VIII-485, УПИ IV-418,

Цена на сделката: **BGN 539 691.60 /петстотин тридесет и девет хиляди шестстотин деветдесет и един лева и шестдесет стотинки/.**

11.4. *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.*

• **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

	31.12.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
„Ви Веста Холдинг“ ЕАД – по договор за наем и административно-правно обслужване	24	21
„Ви Веста Холдинг“ ЕАД – по договор за продажба на магазин-3 на обект „Борово“	-	103
„ЗОК Надежда АД“ – сделка за доброволна делба	-	162
„ЗОК Надежда АД“ - получен аванс по предварителен договор за покупка на недвижим имот	-	162
„ЗОК Надежда АД“-начисляване на дивидент от печалбата за 2008	-	74
„Ви Веста Холдинг“ ЕАД-начисляване на дивидент от печалбата за 2008	-	141
„Перла“АД-начисляване на дивидент от печалбата за 2008	-	31
Виолета Петрова Петкова-начисляване на дивидент от печалбата за 2008	-	3
„Ви Веста Холдинг“-начисляване на дивидент от печалбата за 2009г.	1 041	-
„ЗОК Надежда“- начисляване на дивидент от печалбата за 2009г.	534	-

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
 Доклад за дейността
 31 декември 2010 г.

„Перла АД“-начисляване на дивидент от печалбата за 2009г.	222	-
„Ви Веста Холдинг“-продажба на УПИ-Павлово Бъкстон	1357	-
„ЗОК Надежда“АД-продажба на 70% от правото на строеж УПИ-Горна Баня	540	-
„Перла“АД-продажба на 30% от правото на строеж УПИ-Горна Баня	231	-
Андрей Петров Лазаров-начисляване на дивидент за 2009г.	1	-
Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от Закона за ЗПП на ЦК	160	-
Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор консултанска услуга	6	-

11.4.2. Сделки с други свързани лица

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

- „Ви Веста Инвест“ АД, като част от групата на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД. „Ви Веста Инвест“ АД е и обслужващо дружество на „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ.
- Вест ТВ/ВТВ/АД, като част от групата на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД.

	31.12.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
„Ви Веста Инвест“ АД – по договор за обслужване, поддържане, строеж и подобрения на недвижими имоти	1328	1890
„Ви Веста Инвест“ АД – прехвърляне на имоти Зона Б-19	-	2351
„Котрон“ ЕООД (преобразувано на Вест ТВ ЕАД) – по договор за реклама	91	90

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 2010 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 2010 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 2010 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.*

На 27.11.2009 г. дружеството подписа Анекс към договор за кредитна линия в размер на 400 000 лв, сключен с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД, за удължаване срока на договора, както и даване на допълнителни обезпечение по него, както следва:

1. Крайна дата за усвояване на средства по кредитната линия **27.10.2010 г.**
2. Крайна дата за връщане на всички усвоени средства по кредитната линия **27.11.2010 г.**
3. Допълнителни обезпечения във връзка с кредитна линия в полза на „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД:
 - Офиси 4 и 7, находящи се в гр. София, местност „Бул. България-Мотописта“, район „Красно село“, собственост на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД.
 - Магазин-7 намиращ се в гр. София, кв.Борово, ул.Родопски извор № 30-32, с площ 64.64 кв.м., собственост на „Перла“ АД.

Към 31.12.2010 г. банковият кредит е погасен.

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 2010 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 2010.

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 17.06. 2009 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.*

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2010 г.

С вписване № 20100624150415 в ТР при АВ съгласно решения, приети на годишно общо събрание на акционерите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/ АДСИЦ, проведено на 08.06.2010 г. е избран нов състав на Съвета на директорите на дружеството – съгласно решения № 11 и 12 от Протокола на ОСА – 08.06.2010 г.:

Новите членове на съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ са както следва:

1. „Ви – Веста Холдинг“ ЕАД-гр. София, ЕИК 831914521, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060;
2. „Здравно осигурителна компания /ЗОК/ НАДЕЖДА“ АД-гр. София, ЕИК 131282730, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060;
3. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525.

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 2010 година от членовете на Съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ:

Трите имена	Позиция	Сума – лв.
Виктор Ангелов Серов	Председател на СД	11000
Митьо Петров Виделов	Член на СД	5500

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 %

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2010 г.

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
гр. София 1700, кв. Витоша ВЕЦ-Симеоново № 999

11.22. *Промени в цената на акциите на дружеството.*

Към 31.12.2010 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. На заседание на СД, проведено на 24.03.2010 г. е приет доклад за изпълнението на основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в Националния кодекс. Докладът е приложен като отделен документ към отчета за дейността на дружеството.

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-икономически показатели и

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2010 г.

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, 25.02.2011 г.

Ръководител:
(Виктор Серов)

