

# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за 2008 г.

НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ „ АДСИЦ  
ГР.ВРАЦА

Настоящият Доклад на Съвета на директорите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр. Враца („Дружеството“) е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4 и ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) във връзка с чл.32, ал.1, т.2 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 60 от Устава на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и обхваща периода от 1 януари до 31 декември 2008 г.

## I. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

### 1.Общи положения

„Инвест пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална и инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира, като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. Секюритизация на недвижими имоти означава, че дружеството закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Врачански Окръжен съд с решение № 540 от 26.04.2006 г. по ф.д. 227/2006 г., парт. № 100, том 4, стр. 122, БУЛСТАТ 106616726 с учредителен капитал 500 000 лв. С решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен от 500 000 лв на 650 000 лв. С решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен на 1 666 400 лв . През 2008 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, в съответствие с изискванията на закона.

Дружеството притежава лиценз от Комисията по финансов надзор № 31 – ДСИЦ/ 18.09.2006 г. на база на решение №772 – ДСИЦ от 07.09.2006 г. на КФН.

Цялостната дейност на дружеството , в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор, се обслужва от „МАКСИМА ИНВЕСТ“ ООД – обслужващо дружество.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с „Интернешънъл Асет банк“ АД – София, както и договори с „Централен депозитар“ АД, гр. София и с „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София.



След лицензирането на дружеството от КФН, акциите му бяха регистрирани за търговия на Българска Фондова борса с присвоен борсов код 5IP.

## 2. Ликвидност на Дружеството към 31.12.2008 г.

Общата ликвидност е съотношението между текущи активи и текущи пасиви на дружеството. Текущите активи на "Инвест пропърти" АДСИЦ представляват предоставени аванси, данъци за възстановяване и парични средства, което е определящо за еднакъв размер на коефициента на обща ликвидност и кратка ликвидност или коефициента на ликвидност към 31.12.2008г. е 0.08. Текущите активи към края на периода са 365 376.00 лв., а текущите пасиви са 4 350 274.00 лв.

Ниската ликвидност се обуславя от една страна от наличието на кредит, който се погасява постепенно съобразно постъпленията на средства от продажби, както и от малкото продажби през 2008г. Очакваме значително увеличение на коефициента на ликвидност от парични средства от аванси за покупка на новопостроените имоти, както и от продажба на имотите в гр. Видин и парцелите в гр. Враца.

## 3. Резултати от дейността

Предвид характера на Дружеството и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦ, същото може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти, която дейност формира и постигнатия през 2008 г. финансов резултат.

Извършените през отчетния период инвестиции в недвижими имоти възлизат на 632 000.00 хил.лв. от които 47 981.00лв са увеличили стойността на имотите в гр. Видин и парцелите на ул."Мездренско шосе" в гр. Враца и разходи за придобиване на новостроящата се жилищна сграда на бул."2-ри юни" в гр. Враца на стойност 584 368.00 лева.

Финансовият резултат на АДСИЦ към 31.12.2008г. е загуба – 514 795.00 лв. Натрупаните през годината разходи от лихви, комисионни и текущи разходи не успяха да се покрият и след продажба на два от имотите, резултата от които е положителен – 136 000.00 лв. Задължението към обслужващото дружество "Максима инвест" ООД беше намалено със 136 000.00 лв. след описване в счетоводните регистри на анекс за сторниране на възнаграденията от 3,2 % годишно от нетния капитал на АДСИЦ на 5 000 лв. за 2008г. Анексът беше следствие от анализиране на



финансовото състояние на дружеството и констатиране невъзможността да погасява текущите си задължения.

През 2008 г. дейността на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ се изразяваше в :

1. Проучване и анализ на пазара на недвижими имоти съобразно декларираните инвестиционни намерения.
2. Изготвяне на вътрешни организационни правила и документи с цел осъществяването на целите.
3. Водене на преговори и сключване на договори с основни партньори и изпълнители.
4. Финансиране на строителството на жилищната сграда в гр. Враца и контрол на дейността.
5. Подготовка и организация за провеждане Редовно общо събрание на акционерите.
6. Анексиране на договора за кредит с Райфайзенбанк-България ЕАД, заличаване на ипотеката на имотите в гр. Видин и ипотечирането им отново, но вече разделени на самостоятелни обекти съгласно нов ПУП.
7. Разпределяне на дивидент от печалбата за 2007 г;

Общата стойност на активите на дружеството е 7 917 828,00 лева. Дружеството притежава урегулирани имоти в гр. Враца и гр. Видин, които са на обща стойност 3 837 299,00 лв. и в сгради в гр. Видин на стойност 3 017 212,00 лв. Вземанията по предоставени аванси са 226 876,00 лв, ДДС за възстановяване 107 855,00 лв. и парични средства в размер на 30 645,00 лв. Всички тези суми формират стойността на активите на АДСИЦ.

Текущите пасиви са сума от кредитната задължнялост - към 31.12.2008 г. в размер на 3 741 000,00 хил.лв., намален с 444 000,00 лв. след продажба на два имота в гр. Видин. През годината беше подписан анекс, с който бяха приети като обезпечение обособените , като самостоятелни обекти сгради и прилежащите към тях терени. Като задължение са останали и неразплатени фактури на доставчици за 255 000,00 лв. Задължение на АДСИЦ са и имотите авансирани със 129 000,00 лв. в новостроящата се сграда. Общо текущо пасивите са 4 350 000,00 лв.

## II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

През периода от 01.01.2009 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад бяха приети оценките на активите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ , изготвени от лицензирани оценители съгласно чл.19 и чл.20 от ЗДСИЦ;

На 12.02.2009 г. се проведе ИОС на Дружеството и бе избран Одитен комитет;

Подписан беше анекс между "Инвест пропърти" АДСИЦ и "Максима Инвест" ООД за отписване на възнагражденията за 2008 г. и определянето на ново в размер на 5000,00 лв. за цялата година, платимо до 31.03.2009г. Счетоводно сторнирането на описаните вече възнаграждения и описването на новото беше извършено в последния отчетен период – 30.12.2008г. Уточнено беше и възнаграждението на обслужващото дружество за 2009 г. в размер на 5 000,00 лв;

Публикувани бяха отчетите за четвъртото тримесечие на 2008г.

Приети бяха:

- финансовия отчет за 2008 г.;
- Одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2008 г.;
- Отчета за управлението на „Инвест пропърти“ АДСИЦ за 2008 г.;
- Програма за добро корпоративно управление на дружеството за 2009 г.;

### III.ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

### IV.ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През настоящата 2009 г „Инвест пропърти“ АДСИЦ ще работи върху трите проекта започнати през 2006-2007 г.

ПРОЕКТ: Жилищна сграда в Централна част на гр.Враца;

В края на 2006 бе закупен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1024.65 находящ се в гр.Враца, с адрес: ул."Втори юни" № 18, с площ 1 943 кв.м., трайно предназначение: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди. През 2008 бяха изработени и одобрени Проект за изменение на действащия подробен устройствен план /регулация и застрояване и проект за застрояване;



В отчетната 2009 Дружеството инвестира 584368 лв. Към 31.12.2008г. натрупаните разходи общо през годините са 695204 лв. в изграждането на модерна жилищна сграда със застроена площ 871,86 кв.м. и обща разгъната застроена площ 7 148,38 кв.м. – това включва 22 паркоместа, 6 партерни търговски помещения; 54 апартамента и ателиета и съответния брой обслужващи помещения към тях; Ще бъдат инвестирани около 3 350 000 лв.;

ПРОЕКТ: Индустриални терени в гр.Враца;

В края на 2006 „Инвест пропърти” АДСИЦ закупи 11 броя УПИ в Източна промишлена зона на гр.Враца с обща площ 39 946 кв.м.; През отчетната 2007 бе преработен Подробния устройствен план и бяха отредени нови 6 УПИ с площ от 237 до 13 602 кв.м. С цел изграждане и подобряване на инфраструктурата бяха отредени терен за трафопост и за изграждане на обслужващи нови пътища; През декември 2007 един от терените е продаден. През настоящата 2009 Дружеството ще направи всичко възможно да реализира продажби на някой от тези терени;

ПРОЕКТ: Индустриални терени и сгради в гр.Видин;

В края на февруари 2007 „Инвест пропърти” АДСИЦ закупи за 3 200 000 лв терен с площ 43 200 кв.м. в едно с построените в него сгради с обща застроена площ 33 015 кв.м., находящи се в Южна промишлена зона на гр.Враца През 2007 г. беше променен Подробния устройствен план на терена и бе съгласуван с Община Видин. Бяха обособени нови 35 самостоятелни поземлени имоти към отделните съществуващи сгради, което прави възможна препродажбата на всеки един по отделно; През отчетната 2008 Дружеството продаде два имота на стойност 405 000,00 лв През настоящата 2009 ще подобри състоянието на част от сградите и ще се стреми да реализира продажба на имотите;

Дейностите по обслужване на имотите ще бъде извършвана чрез обслужващото дружество „Максима инвест” ООД, гр. Враца съобразно нормативните изисквания.

V.ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На основание чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК публичните дружества следва да изготвят и приемат програма за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление, определени от КФН.

В изпълнение на изискванията на ЗППЦК, със свое решение от 24.03.2008 г. Съветът на директорите прие Програма за прилагане на



международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „ Инвест пропърти“ АДСИЦ за 2008 г. Изходната позиция при разработването на програмата бе разбирането, че залегналите в нея принципи и мерки съпътстват и подпомагат в значителна степен успешната работа на Дружеството в дългосрочен план.

В приетата Програма бяха дефинирани основните задачи на Дружеството в областта на прилагане на принципите на добро корпоративно управление за 2008 г., както следва:

- утвърждаване на Програмата и свеждането ѝ до знанието на всички заинтересовани лица;

- изграждане на механизми за изпълнение на задълженията за своевременното разкриване на информация съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон, както и всички приложими подзаконови нормативни актове;

- поддържане на регистри, съдържащи протоколите от заседанията на Съвета на директорите и протоколите от Общите събрания на акционерите;

- поддържане на регистър с всички документи, подавани в и получавани от Комисията по финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД и „Централен депозитар“ АД с цел лесен достъп във всеки един момент, както от страна акционерите, така и от страна на бъдещите инвеститори и други заинтересовани лица;

- актуализиране на вътрешните устройствени актове на Дружеството и привеждането ѝ в съответствие с действащата нормативна уредба и добрата корпоративна практика.

Анализът на управлението на Дружеството през изтеклата година показва, че същото е осъществявано в съответствие със залегналите в Програмата принципи, като в резултат на изградената организация така дефинираните задачи са реализирани. Следва да бъде подчертано достигнатото ниво на прозрачност на дейността на компанията, в резултат на стриктното изпълнение на законовите изисквания за разкриване на информация.

С оглед на динамиката на капиталовия пазар и непрекъснато променящите се изисквания към съвременното корпоративно управление, пред Съвета на директорите стои ангажимента за актуализирането на програмата и привеждането ѝ в съответствие със съвременните тенденции с цел повишаване на доверието на



инвестиционна общност към „Инвест пропърти“ АДСИЦ и неговата дейност

## VI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

1. Информация, 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.

В съответствие с чл.4, ал.1 от ЗДСИЦ Дружеството може да извършва следните сделки : 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 или аренда или продажбата им. Дружеството няма право да извършва други сделки освен изброените, както и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са изрично позволени от ЗДСИЦ.

С оглед гореизложеното, постигнатите през годината приходи от продажби в размер на 405 000 лв. се формират изцяло от сделки с недвижими имоти;

2. Информация относно приходите, от дейността с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен клиент.

По силата на действащото законодателство Дружеството може да осъществява единствено дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти. В тази връзка, през изтеклия период, то е формирало приходи от :

- продажба на недвижим имот в гр. Враца,
- отдаване под наем на недвижими имоти в гр. Видин

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

На 12.09.2008 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца продаде : ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10971.510.287 (десет хиляди деветстотин седемдесет и едно, петстотин и десет, двеста осемдесет и седем), по кадастралната карта на гр. Видин, Южна промишлена зона, одобрена със Заповед № РД-18-5 от 28.01.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение № КД-14-05-20 от 09.06.2008г. на началника на СГКК Видин, целият с площ от 2028 кв.м. (две хиляди



двадесет и осем кв.м.), стар идентификатор: № 510.55, при съседни по скица: 10971.510.67, 10971.510.286, 10971.510.57, 10971.510.289, ведно с построената в него едноетажна промишлена сграда с идентификатор 10971.510.287.1 (десет хиляди деветстотин седемдесет и едно, петстотин и десет, двеста осемдесет и седем, едно), със застроена площ от 984 кв.м. (деветстотин осемдесет и четири кв.м.), който поземлен имот е идентичен на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII-5029 (седми, пет хиляди двадесет и девет) за производствено складова дейност в кв. 600 (шестстотин), Южна промишлена зона по плана на гр.Видин, одобрен със Заповед за ЧИПУП № 182 от 04.09.2007 г. на Кмета на Община Видин, с площ от 1930,46 кв.м. (хиляда деветстотин и тридесет цяло четиридесет и шест стотни кв.м.), ведно с построената в него ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА – МЕТАЛЕН НАВЕС ТИП “МАРХИ” 1 с площ 974,33 (деветстотин седемдесет и четири цяло тридесет и три стотни) кв.м., при съседни: от две страни улици и УПИ VI-5029, за СУМАТА 250 000 лв. (двеста и петдесет хиляди лева) без ДДС.

На 23.09.2008 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ, гр. Враца продаде : ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10971.510.285), по кадастралната карта на гр.Видин, Южна промишлена зона, одобрена със Заповед № РД-18-5 от 28.01.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение № КД-14-05-20 от 09.06.2008г. на началника на СГКК Видин, целият с площ от 1328 кв.м., стар идентификатор: № 510.55, при съседни по скица: 10971.510.67, 10971.510.286, 10971.510.284 10971.510.57, 10971.510.289 ведно с построената в него едноетажна промишлена сграда с идентификатор 10971.510.285.1 , със застроена площ от 660 кв.м. , който поземлен имот е идентичен на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V-5029 за производствено складова дейност в кв. 600 (шестстотин), Южна промишлена зона по плана на гр.Видин, одобрен със Заповед за ЧИПУП № 182 от 04.09.2007 г. на Кмета на Община Видин, с площ от 1323.82 кв.м., ведно с построената в него ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА – МЕТАЛЕН НАВЕС с площ 656.86 кв.м., за СУМАТА 155 000 лв. без ДДС.

#### 4.Информация относно клонове на Дружеството;

„Инвест пропърти” АДСИЦ, гр.Враца няма клонове;

#### 5.Размер на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в Устава по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на обслужващото дружество

Съгласно чл. 9 от устава на “Инвест Пропърти” АДСИЦ разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 8 % (осем процента) от стойността на активите по баланса, включен в



годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходите на "Инвест Пропърти"АДСИЦ за управление и за обслужващото дружество "Максима Инвест"ООД са общо 156 000,00 лв., което представлява 0.02% от активите. За 2008г. те значително под процента заложен в устава.

6.Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Деница Михайлова Петкова- към настоящия момент има участие в размер на 40% от капитала на „Рокфейс дизайн” ООД-гр.София и е управител на същото; Също притежава 25% от дяловете на „Дунай груп” ООД-гр.София;

Димчо Боянов Климентов- към настоящия момент е Управител на „Учтехпром” ЕООД, гр. София и „Дунай груп” ООД - гр.София. Има 50% дялово участие в „ АВЕДА ” ООД, гр. София и е Управител в същото;

Мариета Бориславова Минкова няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник,и не притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет

7.Информация относно сделките, сключени между Дружеството 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;

За отчетната 2008 г Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки не е имало, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия;

8.Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи;



Няма настъпили събития с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи;

#### 9. Информация за сделки, водени извънбалансово:

**Дружеството няма сделки водени извънбалансово.**

#### 10. Информация за дялови участия на Дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина:

**„Инвест пропърти” АДСИЦ- Враца няма дялови участия в страната или чужбина, както и не е извършвало през периода инвестициите в дялови ценни книжа. Дружеството не е част от икономическа група.**

**Основните му инвестиции са подробно описани в т. IV;**

#### 11. Информация относно сключените договори от Дружеството, в качеството му на заемополучател;

**На 02.09.2008 г. дружеството сключи Анекс към договор за банков кредит от 22.12.2006 г. между „Инвест пропърти” АДСИЦ – Враца и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, по силата на който, като обезпечение по договора се представят следните недвижими имоти:**

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10971.510.255 - гр.Видин, обл.Видин, по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК и заповед за изменение № КД-14-05-20/09.06.2008 г. на началника на СГКК Видин Адрес: кв. Южна промишлена зона, с площ от 936 кв.м., трайно предназначение: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: № 510.55 при съседни 10971.510.49, 10971.510.54, 10971.510.256, 10971.510.261, Имотът включва: СГРАДА 10971.510.255.1 със застроена площ 693 кв.м., бр. етажи 1 /един/, предназначение: Промислена сграда, конструкция: Масивна с частични стоманобетонни елементи;

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10971.510.256 - гр.Видин, обл.Видин, по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК и заповед за изменение № КД-14-05-20/09.06.2008 г. на началника на СГКК Видин Адрес: кв. Южна промишлена зона, с площ от 755 кв.м., трайно предназначение: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: № 510.55 при съседни 10971.510.54, 10971.510.255, 10971.510.257, 10971.510.269, 10971.510.261 Имотът включва: СГРАДА 10971.510.256.1 със застроена площ 703 кв.м., бр. етажи 1 /един/, предназначение: Промислена сграда, конструкция: Масивна с частични стоманобетонни елементи;

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10971.510.257 - гр.Видин, обл.Видин, по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК и заповед за изменение № КД-14-05-20/09.06.2008 г. на началника на СГКК Видин Адрес: кв. Южна промишлена зона, с площ от 769 кв.м., трайно предназначение: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: № 510.55 при съседни 10971.510.54, 10971.510.256, 10971.510.258, 10971.510.268, 10971.510.269 Имотът включва: СГРАДА 10971.510.257.1 със застроена площ 705 кв.м., бр. етажи 1 /един/, предназначение: Промислена сграда, конструкция: Масивна с частични стоманобетонни елементи;

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10971.510.258 - гр.Видин, обл.Видин, по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК и заповед за изменение № КД-14-05-20/09.06.2008 г. на началника на СГКК Видин Адрес: кв. Южна промишлена зона, с площ от 768 кв.м., трайно предназначение: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: № 510.55 при съседни 10971.510.54, 10971.510.259, 10971.510.257, 10971.510.268, 10971.510.289 Имотът включва: СГРАДА 10971.510.258.1 със застроена площ 686 кв.м., бр. етажи 1 /един/, предназначение: Промислена сграда, конструкция: Масивна с частични стоманобетонни елементи;

5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10971.510.259 - гр.Видин, обл.Видин, по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК и заповед за изменение № КД-14-05-20/09.06.2008 г. на















Срока на погасяване е 25.12.2009 г.

12.Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемодател, договори за заем

За отчетния период няма сключени договори от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка в качеството му на заемодател. По силата на действащото законодателство, то няма право да сключва договори, по силата на които да предоставя заеми на трети лица;

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

През отчетния период „Инвест пропърти” АДСИЦ не е издавало нова емисия ценни книжа;

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

Следва да отбележим, че постигнатият финансов резултат за 2008 г. – загуба в размер на 515 000,00 лв,което е далеч от прогнозните резултати публикувани преди отчетния период.

15.Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им;

Към настоящия момент „Инвест пропърти” АДСИЦ има непогасени заеми в размер на 1 912 773,00 EUR. Нетният паричен поток се очаква да бъде положителен, като в този смисъл положителните парични потоци, които проектите на Дружеството ще генерират, ще са достатъчни да покрият всички плащания по кредита, както и да осигурят възвращаемост.

Очакваните приходи са от продажба на имоти, Те бъдат достатъчни за покриване на задълженията.

При настоящата промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще предприеме мерки за реструктуриране на инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели.



Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи. При евентуален ръст на разходите, Дружеството може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

Доброто управление на финансовите ресурси, ще окаже положителен ефект върху дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, като ще спомогне за планирането и постигането на бизнес целите на Дружеството. Създадена е работеща система за финансово управление и контрол, с помощта на която се редуцират до минимум рисковете за Дружеството.

16. 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

През 2009 г. основно място в инвестиционните планове на Дружеството заемат проектите описани подробно в т. IV; С оглед наличните към момента парични средства и очакваните през годината текущи приходи от продажби на имотите в гр. Враца и гр. Видин, считаме, че е вероятно да се наложи Дружеството да предоговори отново сключения договор за заем;

17. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството и на неговата икономическа група

Няма настъпили промени;

18. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Дейността на Дружеството не изисква разработването на специфична система за вътрешен контрол и система за управление на риска. Независимо от това, целта при изготвяне на финансовите отчети е да бъде осигурено адекватно събиране, обработване и представяне на достоверна, систематизирана и навременна информация, която да бъде отразена счетоводно, в съответствие с приложимите нормативни актове;

19. Информация за промените в управителните органи на Дружеството през отчетната финансова година



През 2008 г. Не са извършвани промени в управителните органи на Дружеството;

20. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството

За отчетната 2008 г е изплатено възнаграждение в размер на 2681,57 лв на Изпълнителния директор Мариета Минкова. На останалите членове на съвета на директорите не е изплащано възнаграждение.

Няма допълнителни награди или ползи за нито един от членовете на Съвета на директорите;

21. Притежавани от членовете на Съвета на директорите през годината акции на Дружеството, както и права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/ или облигации на Дружеството

- a. Деница Михайлова Петкова – председател на съвета на директорите притежава 20 000 броя безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни акции, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 лев всяка една от капитала на „Инвест пропърти“ АДСИЦ;
- b. Мариета Бориславова Минкова – изпълнителен директор притежава 10 400 броя акции безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни акции, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 лев всяка една от капитала на „Инвест пропърти“ АДСИЦ;
- c. Димчо Боянов Климентов - заместник председател на съвета на директорите притежава 3 000 броя безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни акции , с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 лев всяка една от капитала на „Инвест пропърти“ АДСИЦ;

Емитента не е предоставял опции върху никакви свои ценни книжа.

22. 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 членовете на Съвета на директорите не е известно Дружеството да е сключвало договорености, които биха довели до промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.



23. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството;

Към момента на изготвяне на Доклада няма никакви висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента.

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

На 8.11.2006 г за директор за връзка с инвеститорите бе назначена БИЛЯНА ИВАНЧЕВА ГЕОРГИЕВА с ЕГН: 7508131939, от гр.Враца, с л.к. № 117528590/ 15.6.2000 г. – МВР - Враца ;

Гр.Враца – 3000  
Ул."Христо Ботев" № 20  
+35992661686 телефон  
+35992623400 факс  
[info@investproperty.bg](mailto:info@investproperty.bg)

25. Промени в цената на акциите на Дружеството.

През 2008 г. не е осъществявана активна търговия с акции на Дружеството на „БФБ-София“ АД. Малкият брой сключени сделки не позволява да се направи анализ на движението на цената на акциите на компанията.

Настоящият доклад е приет с Решение на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АД СИЦ на заседание, проведено на 27 март 2009 г. (Протокол № 53от 27.03.2009 г.)

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ**

.....  
ДЕНИЦА ПЕТКОВА

.....  
ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

.....  
МАРИЕТА МИНКОВА