

До
Акционерите на
„Инвест Пропърти“ АД СИЦ
гр. Враца

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Извърших одит на приложения финансов отчет на „Инвест Пропърти“ АД СИЦ, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007 г. и отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Отговорността на одитора се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения одит. Одитът бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

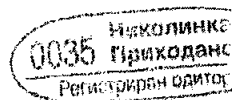
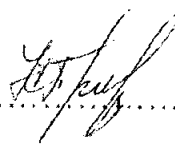
Считам, че извършения одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това удостоверявам, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Инвест Пропърти“ АД СИЦ към 31 декември 2007 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

28.02.2008
гр. Враца

д.е.с., регистриран одитор



ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА



Вид на отчет: консолидирован / неконсолидирован
Отчетный период:

ELIK no BULICAT	106616726
PT-05-	1280

(B. S. H. L. J. B.)

(R 5441, 57B.)

АКТИВН		Код на реда	Тръжн период	Преходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ		Код на реда	Тръжн период	Преходен период
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		6	1	2	А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		6	1	2
1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване					1. Основен капитал				
2. Зема (терен)		1-0011	3447	2072	Земели и внесен капитал т.ч.:		1-0411	1666	650
3. Сгради и конструкции		1-0012	4400		обикновени акции		1-0411-1	1666	650
4. Съоръжения		1-0014			привилегирани акции		1-0411-2		
5. Търговски инвентар		1-0015			изпуснати собствени обикновени акции		1-0417		
6. Стопански инвентар		1-0017-1	1		изпуснати собствени привилегирани акции		1-0417-1		
7. Разходи за придобиване и извършване на дълготрайни материални активи		1-0018	111		Нареден капитал		1-0416		
8. Други		1-0017			Общо за група I		1-0410	1666	650
Общо за група I:		1-0010	7959	2072	11. Резерв				
II. Инвестиционни имоти		1-0041			1. Премияни резерви при емисиите на ценни книжа		1-0421	29	29
III. Бюджетни активи		1-0016			2. Резерв от подписани оферти на акциите и пасивите		1-0422	3165	
IV. Неидентифицирани активи					3. Целеви резерви, в т.ч.:		1-0423	0	0
1. Права върху собственост		1-0021			общ резерв		1-0424		
2. Препродажи		1-0023			сублимпирани резерви		1-0425		
3. Преходи от равновесна дейност		1-0024	3		Общо за група II:		1-0426	3194	29
4. Други		1-0020	3		III. Финансов резултат		1-0427		
Общо за група IV:		1-0020	3		4.1. Изпуснати печалба (загуба) в т.ч.:		1-0431	-40	0
V. Търговски резултати		1-0051			неизразявана печалба		1-0432		
1. Промислен резултат		1-0052			непокрят загуба		1-0433	-40	
2. Остатъчен резултат		1-0053			единоразов ефект от промени в счетоводната политика		1-0434	213	
Общо за група V:		1-0050	0		2. Тръжн печалба		1-0435		
VI. Финансови активи		1-0031	0		Общо за група III:		1-0430	173	-40
1. Инвестиции в:		1-0032							
дълготрайни предприятия		1-0033			ОБЩО ЗА УЧАСТИЕ "А" (I+II+III)		1-0400	5033	639
асоциирани предприятия		1-0034							
други предприятия		1-0035							
2. Държави до настъпване на плащане		1-0042	0		Б. МАЛИНСТВЕНО УЧАСТИЕ		1-0400-1		
държавни ценни книжа		1-0042-1							
облигации, в т.ч.:		1-0042-2			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
банковски облигации		1-0042-3			1. Търговски и други дължения		1-0511		
други инвестиции, държави до настъпване на плащане		1-0042-4			1. Заключени към свързани предприятия		1-0512		
3. Други		1-0042-5			2. Заключени по порученки		1-0512-1		
Общо за група VI:		1-0040	0		3. Заключени по ЗУЧК		1-0512-1		
VII. Върхове и други заемания		1-0044			4. Заключени по поручени търговски звени		1-0514		
1. Вземания от свързани предприятия		1-0044			5. Дължения по облигационни звени		1-0515		
2. Вземания по търговски документи		1-0045			6. Други		1-0517	2	2
3. Вземания по финансов заем		1-0046-1			Общо за група I		1-0510	2	2
4. Други		1-0046							
Общо за група VII:		1-0040-1	0		II. Други нетекучи пасиви		1-0510-1		
VIII. Разходи за бъдещи периоди		1-0060			III. Приходи за бъдещи периоди		1-0520		
IX. Активи по отсрочени данъци		1-0060-1			IV. Пасиви по отсрочени данъци		1-0516		
					V. Финансирания		1-0520-1		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"		1-0100	7962	2076	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)		1-0500	2	2

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА



Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ		б	1	2	в		б	1	2
I. Материални активи					I. ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
1. Материали	1-0071				1. Търговски и други задължения				
2. Прочувши	1-0072				1. Задължения по получени заемни књи и кредитни финансови институции		1-0612	4185	1604
3. Стоки	1-0073				2. Текущи задължения		1-0510-2		
4. Незавършено производство	1-0074				3. Текущи задължения към сродни предприятия		1-0630	265	9
5. Високопотенциални активи	1-0075				4. Задължения по получени търговски заемни задължения към доставчици и клиенти		1-0614		
6. Други	1-0076				5. Прочувши		1-0613-1	29	9
Общо за група I.	1-0077	0			6. Задължения към персонал		1-0615		
II. Търговски и други активи					7. Задължения към осигурителни предприятия		1-0616		
1. Разходи от сродни предприятия	1-0081				8. Други		1-0617	236	
2. Разходи от клиенти и доставчици	1-0082				9. Прочувши		1-0618	37	
3. Предоставени аванси	1-0083-1				10. Други		1-0619		
4. Разходи по предоставяния търговски кредити	1-0083-2				Общо за група I		1-0619	4487	1613
5. Съдебни и присъдени наказания	1-0084				II. Други текущи пасиви				
6. Данъци за въвеждане	1-0085				III. Приходи за бъдещи периоди		1-0700		
7. Разходи от персонала	1-0086-1				IV. Финансирания		1-0700-1		
8. Други	1-0086				Общо за група II		1-0619-1		
Общо за група II	1-0087	0			III. Приходи за бъдещи периоди		1-0700		
III. Финансови активи					IV. Финансирания		1-0700-1		
1. Финансови активи, дължими за търговане в т.ч.	1-0093	0			Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
2. Дължими от клиенти	1-0093-1				Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
3. Други	1-0093-2				Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
4. Финансови активи, дължими за продажба	1-0093-3				Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
5. Други	1-0093-4				Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо за група III	1-0094	0			Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
IV. Търговски средства и парични средства					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
1. Парични средства в брой	1-0151	6			Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
2. Парични средства в оброчни депозити	1-0152	1554			Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
3. Банковски парични средства	1-0153				Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
4. Парични еквиваленти	1-0154				Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо за група IV	1-0155	1560			Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
V. Разходи за бъдещи периоди	1-0160				Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо за РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	1-0200	1560			Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)	1-0300	9522			Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
ПАСИВИ (А + Б + В):					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613
Общо АКТИВИ (А + Б)					Общо за РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)		1-0750	4487	1613

[illegible]

Задача № 2 - Отчет из источника свод с нагрудником

Дата и составитель: 1990 Составитель

0005
ИЗДАНИЕ
ИЗДАНИЕ

ВЪРНОС
ОРИГИНАЛА



ОТЧЕТ ЗА ТЯГНУТИЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИ МЕТОД

Име на отчиташото се предприятие:
Вид на отчет: консолидиран /неконсолидиран
Отчетен период:

ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ АДСИ
неконсолидиран
31.12.2007
ЕИК по БУ/СТАТ
РГ-05-
106616726
1280
(в млн. лв.)

ПАРНИЦИ ПОТОЦИ	код из реда	Текущ период	Презходен период
A. Парични потоци от оперативна дейност	6		
1. Постъпления от продажби	3-201		
2. Продадени на достъпни	3-201-1		-13
3. Продадени на достъпни, свързани с финансови активи, другите с него	3-202		
4. Продадени, свързани с възстановявания	3-203		-5
5. Продадени, възстановени данъци (без корпоративен данък върху дивиденди)	3-206		
6. Продадени корпоративни данъци върху печалбата	3-206-1		2
7. Продадени данъци	3-204		
8. Продадени банкови такси и такси върху кредиторски такси за оборотни средства	3-204-1		
9. Курсови разлики	3-205		1
10. Други постъпления, плащания от оперативна дейност	3-208		-3
Нетен паричен поток от оперативна дейност (A)	3-220		-16
B. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Продадени на дълготрайни активи	3-201		-3452
2. Продадени от продажби на дълготрайни активи	3-201-1		1602
3. Продадени данъци	3-202		
4. Възстановени (продадени) предоставени такси, в т.ч. по финансов ливинг	3-202-1		
5. Продадени данъци по предоставени такси	3-202-2		
6. Продадени на инвестирани	3-202-3		
7. Продадени от продажби на инвестирани	3-202-4		
8. Продадени дивиденди от инвестирани	3-203		
9. Курсови разлики	3-205		
10. Други постъпления, плащания от инвестиционна дейност	3-208		-1 850
Нетен поток от инвестиционна дейност (B)			-3 070
C. Парични потоци от финансово дейност			
1. Продадени при обръщане на ценни книжа	3-201		1016
2. Продадени при обръщане на ценни книжа	3-201-1		679
3. Продадени от продажби	3-203		3278
4. Продадени данъци	3-203-1		-697
5. Продадени данъци по дълготрайни активи	3-204		-278
6. Продадени данъци	3-204-1		
7. Продадени данъци	3-207		-35
8. Други постъпления, плащания от финансово дейност	3-208		2263
Нетен паричен поток от финансово дейност (C)			2 263
1. Изменение на паричните средства през периода (A+B+C)			177
D. Парични средства в началото на периода			1 560
E. Парични средства в края на периода, в млн. лв.			1 737
Изменение в кеша и по банков сметки	3-200-1		177
Изменение парични средства	3-200-2		

Дата на съставяне:

15.02.2008

Составител:
Ръководител:

[Signature]

ВАРНО С
ОРИГИНАЛА



0035
0035
0035

30.04.2008
30.04.2008
30.04.2008

ОУЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИ КАПИТАЛ

Ние на отчитаното се предприемате:

ИЗВЕЩ ПРОПЪРТИ АДСП

ЕИК по БУЛСТАТ 106616726

Вид на отчети: консолидирани/неконсолидирани

неконсолидирани

РГ-05- 1280

Отчетен период:

31.12.2007

(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви						Патрувани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (резерв)	резерв от послужаващи оценки	целесен резерв			печалба	загуба				
					общ	специални издани	други						
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Код на реда - б	1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	+0426-1	1-0400	1-0400-1		
Сaldo в началото на отчетния период	4-01	650	29	0	0	0	0	-40		639	0		
Промените в началните салда по реда:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1									0			
Фундаментални промени	4-15-2									0			
Коригиращо салдо в началото на отчетния период	4-01-1	650	29	0	0	0	0	-40	0	639	0		
Нетна печалба/загуба за периода	4-05						213	0		213	0		
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
дивиденди	4-07									0			
други	4-07-1									0			
2. Покриване на загуби	4-08									0			
3. Последващи оценки на депотрайни материали и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	3 165	0	0	0	0	3 165	0		
увеличения	4-10				3 165					3 165			
намалявания	4-11									0			
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
увеличения	4-13									0			
намалявания	4-14									0			
5. Ефект от отсрочени данни	4-16-1									0			
6. Други изменения	4-16	1016								1016			
Сaldo към края на отчетния период	4-17	1 666	29	0	3 165	0	213	-40	0	5033	0		
7. Промени от промени на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18									0			
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сархификации	4-19									0			
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	1 666	29	0	3 165	0	213	-40	0	5033	0		

Забелжително: На реда "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 31.12.2007

Съставяне: ИКОИДА

Ръководител:

30.12.2007

ВАРНО С
СРИГИНАЛА

30.12.2007

Име на отчиташото се предприятие ИНВЕСТ ПРОФИТЪЛ АДСНД
Отчетен период: 31.12.2007

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

ЕИК по БУЛСТА 106616726
Пл-05-1280

СПРАВКА ПО ОБРАЗЕЦ № 3

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реал	Отчетна стойност на нетекучите активи				Преоценка		Преоценка стойността (4+5-6)	Амортизация				Преоценка		Преоценка амортизация стойност за в края на периода (11+12-13)	Балансова амортизация стойност за текущия период (7-14)
		в началото на периода	на постъпване през периода	на излизане през периода (1+2-3)	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление		в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода (8+9-10)	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление		
I. Нематериални активи																
1. Земли (терени)	5-1001	2072	295	660	1707	1740		3447				0			0	3447
2. Сгради и конструкции	5-1002		3046		3046	1425	71	4400				0			0	4400
3. Машини и оборудване	5-1003				0			0				0			0	0
4. Съоръжения	5-1004				0			0				0			0	0
5. Транспортни средства	5-1005				0			0				0			0	0
6. Стопански инвентар	5-1007-1		1		1			1				0			0	1
7. Р-ли за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2		111		111			111				0			0	111
8. Други	5-1007				0			0				0			0	0
Обща сума I:	5-1015	2072	3453	660	4865	3165	71	7959	0	0	0	0	0	0	0	7959
II. Инвестиционни активи	5-1017				0			0				0			0	0
III. Бюджетни активи	5-1016				0			0				0			0	0
IV. Нематериални активи	5-1017				0			0				0			0	0
1. Права върху собственост	5-1018				0			0				0			0	0
2. Прогнози от разволя дейност	5-1019				0			0				0			0	0
3. Други	5-1020	4	4		4			4	4	1	0	1			0	3
Обща сума IV:	5-1020	4	4	0	4	0	0	4	0	1	0	1	0	0	0	3
V. Финансови активи (без дългосрочни вложения)																
1. Инвестиции в:	5-1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дъщерни предприятия	5-1033				0			0				0			0	0
смесени предприятия	5-1034				0			0				0			0	0
асоциирани предприятия	5-1035				0			0				0			0	0
други предприятия	5-1036				0			0				0			0	0
Държавни дялове и участия	5-1038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Държавни ценни книжки	5-1038-1				0			0				0			0	0
облигации, в т.ч.	5-1038-2				0			0				0			0	0
облигации облигации	5-1038-3				0			0				0			0	0
Други инвестиции, държавни до	5-1038-4				0			0				0			0	0
настъпване на ползък	5-1038-5				0			0				0			0	0
Други	5-1038-6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обща сума V:	5-1045	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI. Търговска репутация	5-1050				0			0				0			0	0
Обща сума (I+II+III+IV+V+VI)	5-1060	2076	3453	660	4869	3165	71	7963	0	1	0	1	0	0	0	7962

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекучи материални активи в чужбина, не са обект на отчетна информация за всяка страна.

Дата на съставяне: 31.12.2007

ВАРНОС
ОРИГИНАЛ

ИНВЕСТ ПРОФИТЪЛ АДСНД
ГР. ВАРНА

СНИЖАВА СЕРВИС
ПЕРИОДИЧЕН

СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

Име на отчитаното се предприятие:

ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ АДСНЦ

ЕИК по БУЛСТАТ

106616726

Отчетен период:

31.12.2007

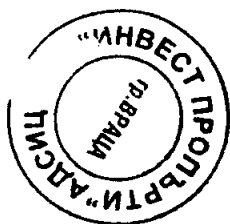
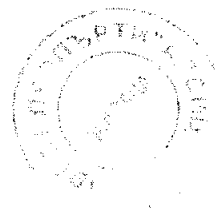
РГ-05-

1280

А. ВЗЕМАНИЯ

(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
I. Невъвнесен капитал	6-2010			0
II. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.	6-2021	0	0	0
- предоставени заеми	6-2022			0
- продажба на активи и услуги	6-2241			0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024			0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.	6-2026	0	0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
Всичко за II:	6-2020	0	0	0
III. Данъчни активи				0
Активи по отсрочени данъци	6-2030			0
IV. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.	6-2031	0	0	0
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033			0
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035			0
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036			0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Присъдени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.	6-2041	0	0	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044			0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.	6-2047	0	0	0
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051			0
Всичко за IV:	6-2060	0	0	0
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	0	0	0

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА


Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Потекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2114	0	0	0	0
- банки, в т.ч.	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120			0	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.	6-2123	2	2	2	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	6-2130	2	0	2	0
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122			0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	0	0	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144	4185	4185	0	7334
- към банки, в т.ч.	6-2145	4185	4185	0	7334
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от истекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	265	265	0	0
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	29	29	0	
Задължения по получени аванси	6-2150			0	
Задължения към персонала	6-2151			0	
Данъчни задължения, в т.ч.	6-2152	236	236	0	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	236	236	0	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157			0	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	37	37	0	
Всичко за III:	6-2170	4487	4487	0	7334
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	4489	4487	2	7334

В. ПРОВИЗИИ

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение		В края на периода
			2	3	
а	б	1			4
Провизии за правни задължения	6-2210				0
Провизии за конструктивни задължения	6-2220				0
Други провизии	6-2230				0
Обща сума (1+2+3):	6-2240	0	0	0	0

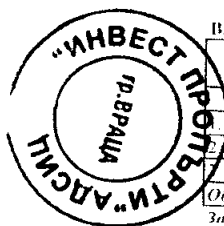
Всички данни и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне:

15.02.2007.

Съставител:

Ръководител:



ОРИГИНАЛ

Име на отчитаното се предприятие:
Отчетен период:

ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ
31.12.2007

СПРАВКА
ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖКА
ЕИК по БУЛИСТАТ 106616726
РГ-05-1280

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойности на ценните книжа			процесна стойност
		обикновени	привилегирани	конвертируеми	отчетна стойност	увеличение	проценка	
	2	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							0
общински облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039							0
Обща сума I:		0	0	0	0	0	0	0
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001							0
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006							0
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							0
5. Държавни ценни книжа	7-3008							0
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							0
7. Други	7-3010							0
Обща сума II:		0	0	0	0	0	0	0

Забележка: Изпрепригната, която прилежава, съдържащи ценни книжа с характер на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, съставят отчетна справка за всяка страна

Дата на съставяне: 31.12.2007

Съставителят:

Ръководителят:

ВАРНО С
ДАГИНАЛА



СПРАВКА
за инвестициите в дъщерни, смесени, асоциирани и други предприятия

СПРАВКА ПО ОБРАЗЕЦ № 8

Име на отчитаното се предприятие:
Отчетен период:

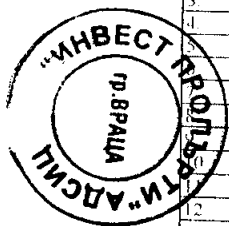
ИНВЕСТ ПРОПЪРТЪН АДСНЦ
31.12.2007

ЕИК по БУЛСТАТ
РГ-05-

106616726
1280

(в хил. лв.)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
A. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4001		0		0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4006		0		0
III. Инвестиции в асоциирани					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	8-4011		0		0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	8-4016		0		0



ВАРНО С
ОРИГИНАЛ

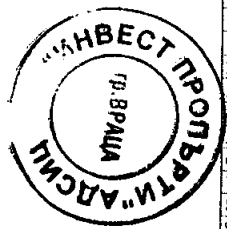


Обща сума за страната (I+II+III+IV):	8-4025	0	0	0
Б. В ЧУЖБИНА				
I Инвестиции в дъщерни предприятия				
1				0
2				0
3				0
4				0
5				0
6				0
7				0
8				0
9				0
10				0
11				0
12				0
13				0
14				0
15				0
Обща сума I:	8-4030	0	0	0
II Инвестиции в смесени предприятия				
1				0
2				0
3				0
4				0
5				0
6				0
7				0
8				0
9				0
10				0
11				0
12				0
13				0
14				0
15				0
Обща сума II:	8-4035	0	0	0
III Инвестиции в асоциирани предприятия				
1				0
2				0
3				0
4				0
5				0
6				0
7				0
8				0
9				0
10				0
11				0
12				0
13				0
14				0
15				0
Обща сума III:	8-4040	0	0	0
IV Инвестиции в други предприятия				
1				0
2				0
3				0
4				0
5				0
6				0
7				0
8				0
9				0
10				0
11				0
12				0
13				0
14				0
15				0
Обща сума IV:	8-4045	0	0	0
Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):	8-4050	0	0	0

Дата на съставяне: 15.01.2018

Съставител:

Ръководител:



ВАРНО С
ОРИГИНАЛА



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

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 2007 г.

1. 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 .

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 същото.

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 INVE.

2. Ликвидност на Дружеството към 31.12.2007 г.

Общата ликвидност е съотношението между текущи активи и текущи пасиви на дружеството. Текущите активи на "Инвест пропърти" АДСИЦ представляват само парични средства, което е определящо за еднаквия размер на коефициента на обща ликвидност, кратка и абсолютна ликвидност или коефициента на ликвидност към 31.12.2007г. е 0.35. Текущите активи или паричните средства към края на периода са 1559579 лв., а текущите пасиви са 4487821 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 2007г. 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 2007 г. финансов резултат.

Извършените през отчетния период инвестиции в недвижими имоти възлизат на 7959 хил.лв. от които разходи за придобиване – 7847 хил.лева и разходи за придобиване – 111 хил. лева.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 213 хил.лв, която е формирана от продажба на недвижими имоти и постъпления от наем на помещение в гр. Видин.

През 2008 г. се очаква постъпления от продажба на имотите в гр. Видин и на урегулираните парцели в гр. Враца. Постъпления под формата на аванси очакваме непосредствено след узаконяване на проектите и от жилищната сграда в гр. Враца на ул."Втори юни", чието строителство започва през месец март 2008г.

През 2007 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. Подготовка и окомплектоване на документация за увеличение на капитала според изискванията и целите на дейността.
5. Закупуване на недвижимите имоти съобразно стратегията и инвестиционната политика на дружеството.
6. Подготовка и организация за провеждане на Извънредно и Редовно общо събрание на акционерите.
7. Проучване, водене на преговори и подготовка за сключване на договор за кредитиране и осигуряване на средства за финансиране на сделки съобразно стратегията на дружеството.

През 2006 г. дружеството беше регистрирано с капитал от 500 000 лв, който съгласно изискванията на закова за дружествата със специална и инвестиционна цел беше увеличен в рамките на минималния размер, а именно със 150 000 лв. към 18.10.2006 г. и с 1 016 400 лв към май 2007г;

Общата стойност на активите на дружеството е 9 522 000 лева. Дружеството е инвестирало в урегулирани имоти в гр. Враца и гр. Видин, които са на обща стойност 1 706 613 лв и в сгради в гр. Видин на стойност 3 046 675 лв. Преоценката на имотите е на стойност 3 165 000 хил.лв. Останалата част са парични средства в разплащателните сметки на дружеството.

Отпуснатият заем в размер на 2 500 000 евро с гратисен период една година, който има възможност да бъде погасяван с постъпления от продажба на последваща емисия акции и от продажба на имоти. През май беше погасена именно от увеличение на капитала сума в размер на 697 000 лв. Решението за ползване на кредит беше наложено от необходимостта от парични средства за покупка на имота с по-голяма площ в момент, в който цената му беше под пазарната и съответно предполага добри постъпления при препродажбата му. През месец декември 2007 беше осъществена първата продажба на дружеството – продаден парцел в източна промишлена зона на гр. Враца на стойност 1 335 000 лв. печалбата от които е 675 хил.лв. Тази печалба покри всички натрупани до момента разходи, които са предимно от лихви и такси по кредита.

Годишната печалба на дружеството е 213 066,65 лв.

Ц.ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

През периода от 01.01.2008 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад бе сключен договор за строителство между „Максима инвест“ ООД, гр. Враца– обслужващо дружество на “ Инвест пропърти” АДСИЦ и «КОРЕКТ» ООД, гр.Враца за застрояване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1024.65, находящ се в гр.Враца, , с адрес: ул.”Втори юни” № 18, с площ 1 943 кв.м., собственост на «Инвест пропърти» АДСИЦ

III.ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Дружеството няма действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

IV.ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През настоящата 2008 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 отчетната 2007 бяха изработени и одобрени - Проект за изменение на действащия подробен устройствен план /регулация и застрояване и проект за застрояване; В настоящата 2008 Дружеството ще инвестира средства 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;Декември 2007 един от терените е продаден. През настоящата 2008 Дружеството ще инвестира в изграждане на инфраструктура около останалите поземлени имоти.

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 отчетната 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 настоящата 2008 Дружеството ще подобри състоянието на част от сградите и ще реализира продажба на имотите;

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

В зависимост от състоянието на пазара на недвижими имоти и конкретните възможности е вероятно през 2008 г. Дружеството да придобие и други недвижими имоти, както и да стартира реализацията на нови проекти от типа на вече реализираните.

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

На основание чл. 100п, 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 21.02.2007 г. Съветът на директорите прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Инвест пропърти“ АДСИЦ за 2007 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 2007 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 подзаконовни 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

ВИДРУГА 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 вещни 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 горензложеното, постигнатите през годината приходи от продажби в размер на 1 335 000 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

В тази връзка все повече ще нарастват постъпленията от продажби,

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

На 21.02.2007 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца е закупи с нотариален акт за покупко-продажба следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м. ,заедно с построените в него сгради, подоробно описани в нотариален акт № 86, том II, рег. № 1555, дело № 200 от 2007 г.

На 21.12.2007 г. е продаден недвижим имот собственост на дружеството, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1027.282, находящ се в гр. Враца, общ. Враца, обл. Враца , по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, имотът е образуван, чрез прилагане на ЧИПУП/ ПРЗ/, одобрен със Заповед № 1600/ 26.11.2007 г. на Кмета на Община Враца, Адрес: Източна промишлена зона, с площ от 13 615 кв.м., трайно предназначение: Урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за производствен, складов обект, стар идентификатор: кв.1, п.5, при съседни 12259.1027.285, 12259.1027.281, 12259.1027.284, 12259.1027.283, 12259.914.91, а по документи: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V /пет/ в кв. 1 /едно/, “Източна промишлена зона” по плана на гр. Враца, за средноетажно застрояване с предназначение за предимно производствена дейност, одобрен със заповед за ЧИПУП № 1600 от 26.11.2007 г. с площ от 13 602 /тринадесет хиляди шестстотин и два/ кв.м , за сумата от 1 335 000,00 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 31844лв, което представлява 0.34 % от активите. За 2007г. 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 40 % в „Рокфейс дизайн” ООД-гр.София и е управител на същото;

Димчо Боянов Климентов- към настоящия момент е Управител на „Учтехпром” ЕООД, 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;

На 21.02.2007 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ, гр. Враца е закупи с нотариален акт за покупко-продажба следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м. ,заедно с построените в него сгради, подробно описани в нотариален акт № 86, том II, рег. № 1555, дело № 200 от 2007 г. Сделката попада под обхвата на чл.114, ал.2, т.5 от ЗНПЗК - Заинтересовано лице е Михаил Александров Петков. Същият е акционер в „Инвест

пропърти" АДСИЦ, притежаващ към момента на сделката 53.08 % от капитала и същевременно е едноличен собственик на „Борса имоти" ЕООД, гр. Враца – юридическо лице, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „Вида снаб" ЕООД, гр. Видин – страна по предлаганата сделка. На 07.02.2007 г е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти" АДСИЦ, гр.Враца и е взето решение за закупуване на гореописания недвижим имот, за сумата от 3 200 000 лв;

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 инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/ начините на финансиране;

Основните му инвестиции са подробно описани в т. IV;

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

На 23.02.2007 г. дружеството сключи Анекс към договор за банков кредит от 22.12.2006 г. между „Инвест пропърти" АДСИЦ – Враца и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД, като обезпечение по договора е следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м. ,заедно с построените в него сгради. Кредита е в размер на 1 680 000 евро. Срока на погасяване е 25.12.2008 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

На 27.4.2007 г. приключи успешно второто увеличение на капитала със записани 1 016 400 безналични акции, с номинал от 1 лв. и е вписано с решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г. 697 000 лв. от постъпилите средства бяха внесени за погасяване на част от кредита на Дружеството и текущи разходи.

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

Дружеството е публикувало прогноза за очакваните финансови резултати за 2007 г. в актуализацията на проспекта, представляваща част от годишния доклад за 2006 г. Следва да отбележим, че постигнатият финансов резултат за 2007 г. – печалба в размер на 213 066 лв. е далеч от прогнозирания.

В по-рано публикуваните прогнози на „Инвест пропърти“ АДСИЦ предвиждахме увеличение на капитала през отчетната 2007 г. с 5 200 000 лв. Събраните от емисията 1 016 400 лв. се оказаха недостатъчни за реализиране на предварителните планове. Дружеството предвиждаше печалбата от трите си проекта около 3 млн. лева..

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 2 057 400 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.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на привлечения капитал; Стремехът на Съвета на директорите е и за в бъдеще в инвестиционния портфейл на Дружеството да бъдат включвани активи, които се придобиват на изгодна за него цена.

При 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 2008 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 малко вероятно да се наложи Дружеството да предоговори вече 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

Няма настъпили 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 2007 г е изплатено възнаграждение в размер на 2 548 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

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

Дружеството не знае за 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 висащи 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 избрана **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

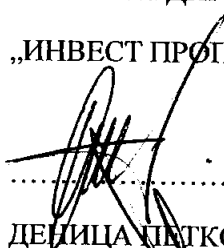
25. Промени в цената на акциите на Дружеството.

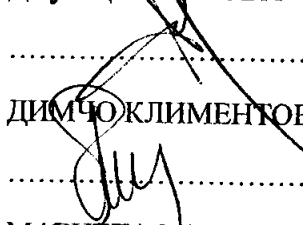
През 2007 г. не е осъществявана активна търговия с акции на Дружеството на „БФБ-София” АД. Малкият брой сключени сделки не позволява да се направи анализ на движението на цената на акциите на компанията.

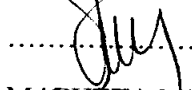
Настоящият доклад е приет с Решение на Съвета на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ на заседание, проведено на 24 март 2008 г. (Протокол № 39 от 24.03.2008 г.)

Гр.Враца

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ


.....
ДЕНИЦА ПЕТКОВА


.....
ДИМЧО КЛИМЕНТОВ


.....
МАРИЕТА МИНКОВА