

Съдържание

Финансов отчет

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2012 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Отчет за финансовото състояние	15
Отчет за всеобхватния доход (представен в единен отчет)	17
Отчет за промените в собствения капитал	18
Отчет за паричните потоци	19
Пояснения към финансовия отчет	20

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

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

1. Информация за дружеството

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК131158049 като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша“, ВЕЦ-Симеоново 999.

Адресът за кореспонденция на Дружеството е гр. София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша“ ВЕЦ-Симеоново 999, тел. 962 05 36, факс 962 87 58, e-mail: office@in-properties-bg.com.

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Към 01.01.2012 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

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

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

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

1. „Ви – Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521, гр. София, вписано по ф.д. № 7458 по описа на Софийски градски съд за 1990 г., със седалище и адрес на управление: София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355, изд. на 30.06.2010г. от МВР-София;

2. „Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда“ АД, ЕИК 131282730, гр. София, стара регистрация по ф.д. № 8341/2004г. по описа на Софийски градски съд за 1990 г., със седалище и адрес на управление: София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355 изд. на 30.06.2010г. от МВР-София.

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

Членовете на СД могат да придобиват акции и облигации, издадени от дружеството, при равни условия с всички останали акционери и инвеститори.

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

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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

- „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521, не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521, притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
 - „Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
 - „Вест ТВ (ВТВ)“ АД, ЕИК 200674467;
 - „БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
 - „Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
 - СТМ „Надежда“ ЕООД, ЕИК 200709530;
 - „Перла“ АД, ЕИК 119029248;
 - „Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
 - „Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
 - „КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
 - „Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда“ АД ЕИК 131282730;
 - „Съненерджи БГ“ ЕАД ЕИК 201240961
 - „ВАМ-2011“ ЕООД – ЕИК 201725110
 - „Пан-Инвест“ АД – ЕИК 831461633 (от 01.01.2012 г. до 20.12.2012 г. Ви-Веста Холдинг ЕАД притежава повече от 25 % от капитала, а от 20.12.2012 притежаваните акции представляват 16,16 % от капитала, вследствие на извършена продажба на акции)
- „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД – член на СД и Виктор Ангелов Серов ЕГН 5405027060 – представител на член на СД, участват в управителните органи на:
 - „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;

„Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
„Вест ТВ/ВТВ“ АД, ЕИК 200674467;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
„Перла“ АД, ЕИК 119029248;
„Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
„Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„Здравно осигурителна компания/ЗОК/ Надежда“ АД, ЕИК 131282730;
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
„Съненерджи БГ“ ЕООД ЕИК 201240961 - Управител
„ВАМ-2011“ ЕООД - ЕИК 201725110 – Управител

- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда“ АД ЕИК 131282730** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда“ АД ЕИК 131282730**, притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
 - „Медицински центрове Надежда“ ЕООД, ЕИК 131128593.
- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда“ АД ЕИК 131282730** участва чрез свой представител в управлението на друго дружество като член на Съвета на директорите, а именно:
„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049, чрез своя представител Виктор Ангелов Серов.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети.

3. Кадрова структура

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

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

4. Организационна структура

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

5. Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността

5.1. Общ преглед

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

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

5.2. Основни финансови данни

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

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2012 г.

5.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

5.4 Разпределяне на дивиденди

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

5.5. Инвестиции в капиталите на други предприятия

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

Дружеството не е инвестирало капитал в обслужващото дружество.

5.6. Използване на ресурсите на дружеството

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

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма

7. Важни научни изследвания и разработки

Няма

8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. /Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2013г.

В условията на финансова криза, която засегна сериозно пазара на имоти у нас, основната цел на Дружеството е запазване на спечелените пазарни позиции и доверие както на клиенти, така и на доставчици. За постигане на тази цел ръководството на Дружеството ще се стреми към пълно изпълнение на поетите 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 31.12.2012 г.

- **Инвестиционен проект „Делови и бизнес център Виктория“**

Извършва се строителство на обект „Бизнес център Виктория“ с офиси, магазини и гаражи в гр.София, Зона Б-19 с обща РЗП 9 705 кв. м. Строителството е завършено до етап „груб строеж“, с опция за изпълнение на довършителните работи. Обектът е на етап издадени Акт 14 и Констативен протокол от район „Възраждане“ за етап – изпълнен груб строеж.

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

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

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

11.2. *Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.*

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

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

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

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

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

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

Купувач: «Бронз»ООД с ЕИК 131173414.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. *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

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

11.4.2. Сделки с други свързани лица

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

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

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

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

11.6. *Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.*

През 2012 г. дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

11.7. *Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.*

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

11.8. *Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.*

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

-Лихвен процент-ОЛП + 5 пункта.

-Размер до 750 хил.лв.

-Краен срок на издължаване 31.12.2013г.

-Няма предоставени гаранции по договора за заем.

11.9. *Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.*

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

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

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

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

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2012.

11.12. *Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.*

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

11.13. *Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.17. *Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:*

- а) *получени суми и непарични възнаграждения;*
- б) *условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;*
- в) *сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.*

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

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

11.18. *За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.*

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

11.19. *Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.*

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

11.20. *Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.*

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

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

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

11.22. Промени в цената на акциите на дружеството.

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

12. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета на Заседание на СД проведено на 26.02.2004 год. Ежегодно, в дружеството се изготвят доклади за изпълнението на основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в Националния кодекс.

За отчетната 2012 година прилагането на програмата се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконовни актове, регламентиращи дейността на Дружеството и следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на Дружеството. В „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е изграден професионално ежемесечен контрол върху дейността му чрез анализи на бизнес планове за приходи, разходи, печалба, загуба, парични потоци, финансово-икономически показатели и маркетинг. Приети са установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленски решения от СД. Съветът на директорите на Дружеството преценява, че засега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита се, че неговите усилия и усилията на директора за връзки с инвеститорите трябва да бъдат насочени към по-нататъшното цялостно и прецизно изпълнение на приетата програма.

София, 18.02.2013 г.

Ръководител:

(Виктор Серов)



Отчет за финансовото състояние


	Пояснения	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	304	297
Инвестиционни имоти	6	-	-
Нематериални активи	7	-	-
Нетекущи активи		304	297
Текущи активи			
Търговски вземания-предоставени аванси	8.1	-	43
Стоки	6.1	3 105	3 035
Незавършено производство	5.1	3 791	3 951
Вземания от свързани предприятия	8.2	1 713	1 474
Пари и парични еквиваленти	9	1	1
Други	8.3	2	4
Разходи за бъдещи периоди		-	-
Текущи активи		8 612	8 781
Общо активи		8 916	9 078

Изготвил: 
 /Георги Манев/

Ръководител: 
 /Виктор Серов/

Дата: 18.02.2013г.

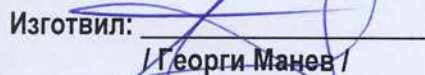
0003 Михаил Динев
 Регистриран одитор


Заверил съгласно одиторски доклад: 
 (професор Михаил Динев)




Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	1 603	1 603
Други резерви		16	-
Текуща печалба/загуба		24	16
Общо собствен капитал		1 640	1 619
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	20.4	2 921	3 114
Други задължения	13.1	3 951	3 951
Нетекущи пасиви		6 872	7 065
Текущи пасиви			
Получени аванси от клиенти	11	184	222
Краткосрочни задължения към свързани лица	20.4	131	82
Данъчни задължения		-	-
Задължения към персонала и осигурителни институции	12.2	4	9
Други задължения	13	8	7
Приходи за бъдещи периоди		74	74
Текущи пасиви		401	394
Общо пасиви		7 273	7 459
Общо собствен капитал и пасиви		8 916	9 078

Изготвил: 
 /Георги Манев/

Ръководител: 
 /Виктор Серов/

Дата: 18.02.2013г.


Заверил съгласно одиторски доклад: 
 (професор Михаил Динев)



Отчет за всеобхватният доход

Пояснение	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Приходи		
Други приходи	14	5
Разходи за материали		-
Разходи за външни услуги	15	(45)
Разходи за персонала	12.1	(52)
Промени в справедливата стойност на текущи и нетекущи активи		78
Други разходи		(1)
Печалба / (загуба) от продажба на активи	16	66
Оперативна печалба / (загуба)		51
Финансови разходи	17	(27)
Финансови приходи	17	-
Печалба преди данъци / (загуба)		24
Разходи за данъци, нетно	18	-
Печалба / (загуба)		24
Доход на акция	19	0.15 лв
		0.10 лв

Изготвил: 
 / Георги Манев /

Ръководител: 
 / Виктор Серов /

Дата: 18.02.2013г.

Заверил съгласно одиторски доклад:


 (професор Михаил Динев)

0003 Михаил Динев
 Регистриран одитор



Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2011 г.	1 603	-	-	46	1 649
Разпределение на печалба за дивиденди				(46)	(46)
Печалба за годината до 31 декември 2011г.				16	16
Салдо към 31 декември 2011 г.	1 603	-	-	16	1 619

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2012г.	1 603	-	-	16	1 619
Разпределение на печалбата за фонд резервен			16	(16)	-
Печалба /загуба до 31 декември 2012 г.				24	24
Общо признати приходи и разходи за периода					
Салдо към 31 декември 2012 г.	1 603	-	16	24	1 643

Изготвил: _____
 / Георги Манев /

Ръководител: _____
 / Виктор Серов /

Дата: 18.02.2013г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
 (професор Михаил Динев)

0003 Михаил Динев
 Регистриран одитор




Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	46	418
Плащания към доставчици	(59)	(904)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(48)	(47)
Плащания за данъци	-	(20)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	61	600
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-	47
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Получени заеми	-	-
Плащания по банкови заеми	-	-
Плащания на лихви	-	(4)
Изплатени дивиденди	-	(46)
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	(50)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	-	(3)
Загуба от валутна преоценка на парични средства	1	4
Пари и парични еквиваленти в края на периода	-	-
8	1	1

Изготвил: 
 /Георги Манев/

Ръководител: 
 /Виктор Серов/

Дата: 18.02.2013г.

Заверил съгласно одиторски доклад: 
 (професор Михаил Динев)

0003 Михаил Динев
 Регистриран одитор



Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

Пояснения

1 Обща информация

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131158049 като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, кв. „Витоша“, ВЕЦ – Симеоново 999.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Дружеството има едностепенна форма 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. № 8341/2004 г. 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.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовият отчет е изготвен в български лева, която е функционалната валута на Дружеството и е приет от ръководството на 26.01.2013 г.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения

Дружеството прилага следните стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2012 г.:

- МСФО 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“ ;
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ ;
- МСФО 8 „Оперативни сегменти“;
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ ;
- МСС 19 „Доходи на наети лица“;
- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“ ;
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне“ ;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“;
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги“;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти“;
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие“;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти“;
- КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция“;
- МСФО 4 „Застрахователи договори“ ;
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“;
- КРМСФО 9 „Преценка на внедрени деривативи“

3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети(изменения)

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Публикувани са и други нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети (в сила от 1 януари 2013 г.)

Този стандарт заменя КРМСФО 12 и части от МСС27.

МСФО 11 „Съвместни споразумения“ (в сила от 1 януари 2013 г.)

Този стандарт заменя КРМСФО 13 и МСС31. Фокусира се върху правата и задълженията на дружества под съвместни споразумения пред правната форма.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия “ (в сила от януари 2013 г.)

Този стандарт определя изискванията за оповестяване към МСФО10 и 11 и заменя съществуващите изисквания за оповестяване според МСС28.

МСФО 13 „Оценка по справедлива стойност“ (в сила от 1 януари 2013 г.)

Стандарта осигурява ръководството как концепцията за справедлива стойност да бъде приложена в практиката.

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2 Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет. През 2012 г. са представени два сравнителни периода, поради прилагане на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007): за Отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2011 г.)

4.3 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си („функционална валута“). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

4.4 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за всеобхватния доход.

Приходи от лихви се отчитат на принципа на начислението.

4.5 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

4.6 Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното

възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други 6.5 години

Амортизацията е включена в „разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Машини 3.25 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6.5 години
- Компютри 2 години

- Други 6.5 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.8 Отчитане на лизинговите договори

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в баланса на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи и реда определен от МСС 16 и МСС 38. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в Отчета за всеобхватния доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в баланса на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в Отчета за всеобхватния доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.9 Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.10 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, които се отчитат по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за всеобхватния доход по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата като „промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи“ и „други разходи“ и се признават както е описано в Пояснение 4.4.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата на инвестиционни имоти, се признават в Отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

4.11 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за всеобхватния доход или директно в собствения капитал на Дружеството.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за всеобхватния доход при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

4.12 Материални запаси

Материалните запаси включват дълготрайни активи, държани за продажба. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или изграждането им и други преки разходи. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.13 Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

4.14 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки.

4.15 Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за всеобхватния доход, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Дружеството е задължено по силата на чл.10 от Закона за дружествата със специална *инвестиционна цел да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:*

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

4.16 Пенсионни и други задължения към персонала

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

4.17 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за всеобхватния доход.

Банковите заеми са взети с цел краткосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

4.18 Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

4.19 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

4.20 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.20.1 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2012 г. ръководството определя полезния живот на активите, който

представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.20.2 Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва оценки на лицензиран оценител при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5.Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването може да бъде представена както следва:

	Земя '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Разходи за придобиване на ДМА '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2012г.	297	1	-	298
Преоценка	7	-	-	7
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2012 г	304	1	-	305
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2012 г.	-	(1)	-	(1)
Салдо към 31 декември 2009 г	-	(1)	-	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2012 г.	304	-	-	304

В състава на земите са включени следните притежавани от Дружеството имоти:

- 28.5% от 1/3 идеални части от урегулиран поземлен имот /УПИ IX-436 а/ в гр.София, в местността „булевард България – Мотописта“ целият с площ 2,386,67 кв.м., придобит през 2006 г. по цена на придобиване 689 807 лв. и направена преоценка през 2006 г. в размер на 119 298.63 лв. През 2010г. са прехвърлени 71.5% от 1/3 идеални части от урегулиран поземлен имот /УПИ IX-436 а/ в гр.София. Балансовата стойност на земята към 31.12.2012г. е 203 011.00 лв.

- 28,5 % от 1/3 идеални части от урегулиран поземлен имот / УПИ XVII-436 а / в гр.София, в местността „булевард България – Мотописта“ целият с площ 1,193.33 кв.м., придобит през 2006 г. по цена на придобиване 246 294.00 лв. и направена преоценка през 2006 г. – 158 257.44 лв. През 2010г. са прехвърлени 71.5% от 1/3

идеални части от урегулиран поземлен имот /УПИ XII-436 а/ в гр.София.Балансовата стойност на земята към 31.12.2012г. е 100 826 лв.

5.1.Незавършено производство са разходи направени във връзка с изграждането на следните обекти:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Обект Зона Б 19 - „Бизнес център - Виктория“	3 791	3 951
Общо :	3 791	3 951

Обект Зона Б 19 – „ Бизнес център-Виктория“

Дружеството притежава идеални части от правото на строеж на незавършено строителство, обособена част от „Делови и търговски център“, находящ се в гр.София, квартал Зона Б-19, като към 31.12.2012 г. „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ притежава 27 % от правото на строеж . Строителство на обект „Бизнес център - Виктория“, състоящ се от офиси, магазини и гаражи с обща РЗП 9,705 кв. м., се намира на етап „груб строеж“.

6.Инвестиционни имоти

Към 31.12.2012г. имотите на дружеството не са държани с инвестиционна цел.

6.1 Стоки

Към 31.12.2012г. в баланса на дружеството се водят следните активи като стоки:

-незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Овча купел“, с площ 3,514 кв.м.,придобит през 2008 г. по цена на придобиване 2 037 026 лв. Балансова стойност към 31.12.2012г.-1 767 609 лв.

-незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Овча купел“, с площ 2,398 кв.м.,придобит през 2008 г. по цена на придобиване 1 548 208 лв. Балансова стойност към 31.12.2012г.-1 337 686 лв.

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
УПИ-Овча Купел-3514 кв.м.	1 768	1 727
УПИ-Овча Купел-2398 кв.м	1 337	1 308
Общо :	3 105	3 035

7. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Дружеството включват лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Балансовата му стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2012 г.	4	4
Новопридобити активи		
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2012 г.	<u>4</u>	<u>4</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2012 г.	4	4
Отписани активи		
Амортизация	-	-
Салдо към 31 декември 2012г.	<u>4</u>	<u>4</u>
Балансова стойност към 31 декември 2012 г.	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Търговски вземания

8.1 Търговски вземания – предоставени аванси на доставчици

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	-	43
Търговски вземания	<u>-</u>	<u>43</u>

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Търговски вземания към 31 декември 2012 г. са както следва:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
АДА-2000 ЕООД	-	22
Инженерно бюро цвят ЕООД	-	21
	<hr/>	<hr/>
	-	43

8.2 Вземания от свързани предприятия

Вземания от свързани предприятия към 31 декември 2012 г. са както следва:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Пан Инвест АД/Ви Веста Инвест АД/ Б.О.К.АД	1 096 1	1 096 -
Ви Веста Холдинг ЕАД	616	651
	<hr/>	<hr/>
	1 713	1 747

8.3 Други вземания

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
ДДС за възстановяване	-	2
Депозит по дело 455/2009	2	2
	<hr/>	<hr/>
	2	4

9. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
------------------------	------------------------

Парични средства в брой и в банки:

- български лева	1	1
- евро	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

10. Собствен капитал

10.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 160 300 на брой обикновени, безналични акции с номинална стойност в размер на 10 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	1 603	1 603
- издадени през годината	-	-
Акции издадени и напълно платени	<u>1 603</u>	<u>1 603</u>
Общо акции, оторизирани към 31 декември 2012	<u>1 603</u>	<u>1 603</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	31.12.2012 Брой акции	31.12.2012 %	31.12.2011 Брой акции	31.12.2011 %
„Ви Веста Холдинг“ ЕАД	92870	57.99	92870	57.99
„Здравно осигурителна компания Надежда“ АД	47530	29.65	47530	29.65
„Перла“ АД	19800	12.35	19800	12.35
Андрей Петров Лазаров	100	0.01	100	0.01
	<u>160300</u>	<u>100</u>	<u>160300</u>	<u>100</u>

11. Получени аванси от клиенти

По същественият получени аванси от клиенти по сключени предварителни договори за продажба на недвижими имоти към 31.12.2012 г. са както следва :

31.12.2012	31.12.2011
------------	------------

	'000 лв.	'000 лв.
Красимир Романов	89	89
Валентина Йорданова	59	59
Симона-82 ЕООД	-	23
	<u>148</u>	<u>171</u>

12. Персонал

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Разходи за заплати	(46)	(55)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(8)
	<u>(52)</u>	<u>(63)</u>

12.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Задължения за заплати	3	8
Задължения за осигуровки	1	1
Задължения към персонала и осигурителни институции	<u>4</u>	<u>9</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2013г.

13. Други задължения/текущи/

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Виолета Петрова Петкова	3	3
ЕТ „Диамант-ЦН“	2	2
Други	3	2
	<u>8</u>	<u>7</u>

13.1. Други задължения/нетекущи/

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Областна Управа на Област София	3951	3951
	<u>3951</u>	<u>3951</u>

Задължението към ОУ на Област София е предоставено строително обезщетение по два договора за замяна на недвижими имоти.

14. Приходи

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Други приходи	5	44
	<u>5</u>	<u>44</u>

Нетната сума на други приходи в размер на 5 хил.лв са от продажба на техническа документация на обект Павлово-Бъкстон и извършена посредническа услуга.

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Разходи за наем на офис и административно-правно обслужване	(28)	(4)
Разходи за експертни оценки	(1)	(2)
Разходи за реклама	-	-
Разходи за МДТ и ТБО	-	(20)
Нотариални такси	(3)	(3)
Такси КФН, БФБ, ЦД	(4)	(3)
Независим финансов одит	(2)	(2)
Други	(7)	(10)
	<u>(45)</u>	<u>(44)</u>

16. Печалба от продажба на активи

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Приходи от продажба на активи	228	261
Балансова стойност на продадените/отписани/ активи	(162)	(211)
Печалба от продажба на активи	<u>66</u>	<u>50</u>

17. Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(26)	(20)
Общо разходи за лихви по финансови инструменти, изчислени по метода на ефективния лихвен процент, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Други финансови разходи	(1)	
Финансови разходи	<u>(27)</u>	<u>(20)</u>

18. Разходи за данъци

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

19. Доход на акция и дивиденди

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акционерите, е както следва:

	31.12.2012	31.12.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Счетоводна печалба/загуба	24	16
Корекция по чл. 10, ал.3 от ЗДСИЦ		
- намален с приходите от преоценка на недвижимите Имоти	(78)	(50)
- увеличен с разходите от преоценка на недвижимите Имоти	-	-
- намален с печалба от продажба на недвижими имоти	(66)	(50)
- увеличен с разликата между продажната цена и сбора на историческата цена на недвижимите имоти и всички последващи разходи, водещи до увеличение на балансовата стойност	66	50
Печалба, подлежаща на разпределение (в лева)	(54)	(34)
Среднопретеглен брой акции	160300	160300
Основен доход на акция (лева за акция)	(0.34)	(0.21)
Доход на акция за разпределение съгласно Изискванията на чл.247а от Търговския закон	-----	-----

Дружеството е задължено съгл. чл.10 от ЗДСИЦ да разпредели най-малко 90 % от печалбата, подлежаща на разпределение.

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

20. 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.

20.1.Сделки със собственици

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

20.2.Сделки с други свързани лица

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

- Бронз ООД, част от групата на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД
- Б.О.К. АД, част от групата на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД

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

20.3.Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	10	15
Разходи за социални осигуровки	-	1

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2012г.

40

Общо краткосрочни възнаграждения	10	16
Общо възнаграждение	10	16

20.4.Салда към края на периода

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Вземания от :		
а. Собственици		
Ви Веста Холдинг	616	651
б. Други свързани лица		
Пан Инвеста АД/Ви Веста Инвест АД/ Б.О.К.АД	1 096 1	1 096 -
Общо вземания от свързани лица	1 713	1 747
Задължения към :		
в. Собственици		
Ви-Веста Холдинг ЕАД – 374 хил.лв.стр.обезщетение, нетекущи	374	374
Ви-Веста Холдинг ЕАД -78 хил.лв. АПО, лихви -43 хил.лв/ текущи /	121	60
Ви-Веста Холдинг ЕАД, Предв.договор/паркоместа/ Зона Б- 19/нетекущи/	-	198
Ви Веста Холдинг ЕАД – договор за заем/нетекущи/	635	652
ЗОК Надежда АД– строително обезщетение с/у предоставено право на строеж/нетекущи/	442	442
с. Други свързани лица		
Пан Инвест АД/Ви-Веста Инвест АД/ – аванс за прехвърляне на правото на строеж/нетекущи/	1324	1324
Пан Инвест АД/Ви-Веста Инвест АД/ – 22 хил.лв.проектански услуги		
Овча Купел УПИ-III/нетекущи/	22	22
Вест ТВ/ВТВ/ЕАД – по договор за реклама/нетекущи/	124	124
- Управленски персонал за възнаграждения и социални осигуровки/ текущи /	10	-
Общо задължения към свързани лица	3 052	3 196

21. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

а. Валутен риск

Сделките на дружеството се осъществяват в български лева и в евро, което е с фиксиран курс към българският лев. Поради това Дружеството не е изложено на валутен риск. Към 31.12.2012г. в дружеството няма финансови активи и пасиви в чуждестранна валута.

б. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране.

с. Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични средства	1	1
Търговски и други вземания	1 715	1 794
Балансова стойност	1 716	1 795

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

d. Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2012 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2012 г.	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	397	6872	-
Общо	387	6872	-

В предходния период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2011 г.

	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	385	7065	-
Общо	385	7065	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

е. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2012	31.12.2011
		'000 лв.	'000 лв.
Вземания:			
Търговски и други вземания		1 715	1 794
Пари и парични еквиваленти		1	1
		<u>1 716</u>	<u>1 795</u>
Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2012	31.12.2011
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Заеми		-	-
Търговски и други задължения		397	385
		<u>397</u>	<u>385</u>

22. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
 - да осигури адекватна рентабилност за акционерите.
- като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

23. Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития след датата на съставяне на баланса .