

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 продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел по фирмено дело № 11419/31.10.2003 г. на Софийски градски съд. 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:

1. Пламен Георгиев Цеков, ЕГН 6403143382, - председател;
2. „Застрахователна компания „Надежда“АД, ЕИК 131282730, гр. София, вписано по ф.д. № 8341 по описа на Софийски градски съд за 2004 г., със седалище и адрес на управление: София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ 999, представлявано от Пламен Георгиев Цеков, ЕГН 6403143382 - член;
3. Захари Петров Наумов, ЕГН 8411256420 – член.

Съветът на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ е избран на годишното общо събрание на акционерите, проведено на 16.07.2017г. и вписано в ТР с номер 20170720150458 от 20.07.2017г.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Инвестмънт Пропъртис“АДСИЦ е изготвен, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО) и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международни счетоводни стандарти (МСС) и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от Комитета за Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от Европейската комисия.

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Междинен финансов отчет към 31 декември 2018 г.

данни към началото на най-ранния сравнителен период.

Където е необходимо, сравнителните данни са рекласифицирани, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4.Инфлационно преизчисление на отчетните показатели

За 2018, 2017 и 2016 г. не са извършвани инфлационни преизчисления на отчетните показатели на дружеството, тъй като липсва хиперинфлационна стопанска среда.

2.5.Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение DEM/BGN 1.00, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение EUR/BGN 1.95583.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

3 Счетоводна политика

3.1 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.

3.4 Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали, като част от финансовите разходи в Отчета за доходите.

3.5 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 доходите за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите 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 години и шест месеца

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 700.00 лв.

3.6 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.

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.

3.9 Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

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 доходите 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“.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите 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.

3.10 Данъци върху дохода

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

3.11 Пари и парични еквиваленти

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

3.12 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 доходите, 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;

преструктуриране 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.

3.16 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 .

3.17 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.

3.18 Полезен живот на амортизируемите активи

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Междинен финансов отчет към 31 декември 2018 г.

прехвърлени 71.5% от 1/3 идеални части от урегулиран поземлен имот /УПИ XII-436 а/
в гр.София, балансовата стойност на земята към 31.12.2017 г. е 79 100.00 лв.

4.2.Незавършено производство включва разходите, направени във връзка с изграждането на следните обекти:

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Обект Зона Б 19 - „Бизнес център - Виктория”	4 256	4 256
Общо :	4 256	4 256

Обект Зона Б 19 – „ Бизнес център-Виктория”

„Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ 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. Към 31.12.2018 г. Дружеството притежава 100 % от правото на строеж и 32% от общата разгъната застроена площ на сградата. 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”.

4.3.Разходи за придобиване на ДМА:

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Право на строеж на обект „Павлово-Бъкстон”	1 868	1868
Общо :	1 868	1868

5 Инвестиционни имоти

Към 31.12.2018 г. в баланса на дружеството няма имоти, класифицирани като държани с инвестиционна цел.

6 Нематериални дълготрайни активи

6.1 Лицензии

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:

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Междинен финансов отчет към 31 декември 2018 г.

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Пан Инвест АД	309	309
Б.О.К. АД	13	13
Бетатур ООД	4	4
Бронз ООД	5	5
Ви Веста Холдинг ЕАД	1	1
СТМ Надежда ЕООД	9	9
	341	341

7.3 Други вземания

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Депозит по дело 455/2009	2	2
Други вземания	4	5
Вземания по ДДС /Изп.лист-Романов/	18	18
	24	25

8 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	1	1
- евро	-	-
	1	1

9 Собствен капитал

9.1 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.

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Междинен финансов отчет към 31 декември 2018 г.

Красимир Романов

107	107
<u>107</u>	<u>107</u>

Задължението на К.Романов от 107 хил.лв. с ДДС е по дело 2390/2012г. Начислени след получена покана за доброволно изпълнение на ЧСИ Росица Апостолова, изготвена на основание изпълнителен лист по горесцитираното дело.

11 Персонал

11.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за възнаграждения	(37)	(48)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)
	<u>(39)</u>	<u>(51)</u>

11.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Задължения за заплати	20	15
Задължения за осигуровки	0	0
Задължения към персонала и осигурителни институции	<u>20</u>	<u>15</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени в рамките на една година.

12 Други задължения

12.1 Други задължения

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Такси и разноски по дело К.Романов	10	10
Такса смет	20	15
Лихви по ЗМДТ	7	5
	<u>37</u>	<u>30</u>

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Междинен финансов отчет към 31 декември 2018 г.

Разходи за МДТ и ТБО	(2)	(1)
Нотариални и съдебни такси	(1)	(2)
Такси КФН,БФБ,ЦД	(3)	(3)
Независим финансов одит	(2)	(4)
Други	-	(2)
	<u>(8)</u>	<u>(13)</u>

15 Печалба от продажба на активи

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от продажба на активи	-	-
Балансова стойност на продадените/отписани/ активи	-	-
Печалба от продажба на активи	<u>-</u>	<u>-</u>

16 Финансови разходи и финансови приходи

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(41)	(41)
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 – банкови такси	-	-
Финансови разходи	<u>(41)</u>	<u>(41)</u>

17 Разходи за данъци

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

18.Промени в справедливата стойност на недвижимите имоти

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Междинен финансов отчет към 31 декември 2018 г.

След корекцията съгл. чл.10 от ЗДСИЦ 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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
ЗК Надежда АД – постъпления по договор за заем	-	974
Ви Веста Холдинг ЕАД – постъпления по договор за заем	40	21
Ви Веста Холдинг ЕАД – погашения по договор за заем	-	715
Ви Веста Холдинг ЕАД – погашения по договор за АПО	-	170

20.2.Сделки с други свързани лица

31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
------------------------	------------------------

През периода няма извършени сделки с други свързани лица.

20.3.Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	22	28

Дългосрочните финансови инвестиции се управляват с оглед реализиране на дълготрайна възвращаемост.

21.1.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.

21.2.Лихвен риск

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

21.3.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:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични средства	1	1
Търговски и други вземания	365	366
Балансова стойност	366	367

Дружеството редовно следи за изпълнение 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.

Финансови активи	Пояснение	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Търговски и други вземания		365	366
Пари и парични еквиваленти		1	1
		<u>366</u>	<u>367</u>

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: Текущи пасиви:			
Търговски и други задължения		1 288	218
		<u>1 288</u>	<u>218</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.