

Финансов отчет

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2010 г.

Съдържание

| | Страница |
|---|----------|
| Годишен доклад за дейността | 1 |
| Отчет за финансовото състояние | 16 |
| Отчет за всеобхватния доход (представен в единен отчет) | 18 |
| Отчет за промените в собствения капитал | 19 |
| Отчет за паричните потоци | 20 |
| Пояснения към финансовия отчет | 21 |

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

Доклад за дейността на “ Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2010 г.

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

1. Информация за дружеството

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

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

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и 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 01.01.2010 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12. 2010 г. има настъпили промени в капитала на дружеството, а именно: Андрей Петров Лазаров придобива 100 бр.акции с номинал 10 лв. от „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, като към датата на изготвяне на настоящия отчет, акционерната структура на Дружеството е следната:

| | |
|--|----------------|
| „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД | 57.99% |
| „Здравно осигурителна компания Надежда“ АД | 29.65% |
| „Перла“ АД | 12.35% |
| Андрей Петров Лазаров | 0.01% |
| Общо | 100.00% |

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

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

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

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

- **„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521**, не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521**, притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
 - „Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
 - „Ви-Веста Инвест“ АД, ЕИК 831461633;
 - „Ви-Веста Инженеринг“ АД, ЕИК 831461640;
 - „Вест ТВ (ВТВ)“ АД, ЕИК 200674467;
 - „БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
 - „Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
 - СТМ „Надежда“ ЕООД, ЕИК 200709530;
 - „Перла“ АД, ЕИК 119029248;
 - „Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
 - „Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
 - „КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
 - „Бриз“ АД, ЕИК 107005015;
 - „Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда“ АД ЕИК 131282730;

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

„Медицински центрове Надежда“ ЕООД ЕИК 131128593;
„Траконс Комерс“ ЕООД, ЕИК 126175680.

- **„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД** – член на СД и **Виктор Ангелов Серов** ЕГН 5405027060 – представител на член на СД, участват в управителните органи на:
„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
„Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
„Ви-Веста Инженеринг“ АД, ЕИК 831461640;
„Вест ТВ/ВТВ/“ АД, ЕИК 200674467;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
„Перла“ АД, ЕИК 119029248;
„Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
„Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„Бриз“ АД, ЕИК 107005015;
„Медицински центрове Надежда“ ЕООД ЕИК 131128593 – прокурист.
„Здравно осигурителна компания/ЗОК/ Надежда“ АД, ЕИК 131282730;
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
„Б.Б.Б. Газ“ АД, ЕИК 130799739;
- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда“ АД ЕИК 131282730** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда“ АД ЕИК 131282730**, притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
„Медицински центрове Надежда“ ЕООД, ЕИК 131128593.
- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда“ АД ЕИК 131282730** участва чрез свой представител в управлението на друго дружество като член на Съвета на директорите, а именно:
„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049, чрез своя представител Виктор Ангелов Серов.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети.

3. Кадрова структура

Персоналът на „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2010 г. се състои от трима души:

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

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

- Гл. експерт „Недвижими имоти“ – висше икономическо образование.

4. Организационна структура

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

5. Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността

5.1. Общ преглед

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

5.2. Основни финансови данни

| | Показатели: | 2009 | 2010 | 2010г./ 2009 г. | |
|----|-------------------------------------|---------|---------|-----------------|---------|
| | | година | година | стойност | процент |
| | | '000 лв | '000 лв | '000 лв | % |
| 1 | Текуща печалба | 535.0 | 46.0 | 0.1 | 8.6 |
| 2 | Нетни приходи от продажби | 3816.0 | 3203.0 | 0.8 | 83.9 |
| 3 | Собствен капитал | 3404.0 | 1649.0 | 0.5 | 48.4 |
| 4 | Пасиви (дългосрочни и краткосрочни) | 6989.0 | 6936.0 | 1.0 | 99.2 |
| 5 | Обща сума на активите | 10393.0 | 8585.0 | 0.8 | 82.6 |
| 6 | Приходи | 3816.0 | 3203.0 | 0.8 | 83.9 |
| 7 | Разходи | 3281.0 | 3157.0 | 1.0 | 96.2 |
| 8 | Текущи (краткотрайни) активи | 50.0 | 8302.0 | 166.0 | 16604.0 |
| 9 | Краткосрочни задължения | 6989.0 | 6936.0 | 1.0 | 99.2 |
| 10 | Краткосрочни вземания | 50.0 | 1143.0 | 22.9 | 2286.0 |
| 11 | Парични средства | 16.0 | 4.0 | 0.3 | 25.0 |
| 12 | Текущи задължения | 6989.0 | 6936.0 | 1.0 | 99.2 |
| 13 | Брой на дните в периода | 365 | 365 | 1.0000 | 100.00 |

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

| Показатели: | | 2009 | 2010 | 2010г./ 2009 г. | |
|-------------------------------|--|---------|---------|-----------------|----------|
| | | година | година | стойност | процент |
| | | '000 лв | '000 лв | '000 лв | % |
| Рентабилност: | | | | | |
| 14 | Коеф. на рентабилност на приходите от продажби | 0.1401 | 0.0143 | 0.10243 | 10.24366 |
| 15 | Коеф. на рентабилност на собствения капитал | 0.15716 | 0.0278 | 0.17748 | 17.74896 |
| 16 | Коеф. на рентабилност на пасивите | 0.07654 | 0.0066 | 0.08663 | 8.663831 |
| 17 | Коеф. на капитализация на активите | 0.05147 | 0.0053 | 0.10408 | 10.40889 |
| Ефективност: | | | | | |
| 18 | Коеф. на ефективност на разходите | 1.16306 | 1.0145 | 0.87232 | 87.23288 |
| 19 | Коеф. на ефективност на приходите | 0.85980 | 0.9856 | 1.14635 | 114.6356 |
| Ликвидност: | | | | | |
| 20 | Коеф. на обща ликвидност | 0.00715 | 1.1969 | 167.309 | 16731.00 |
| 21 | Коеф. на бърза ликвидност | 0.00944 | 0.16536 | 17.5115 | 1751.15 |
| 22 | Коеф. на незабавна ликвидност | 0.00228 | 0.00057 | 0.25191 | 25.1910 |
| 23 | Коеф. на абсолютна ликвидност | 0.00228 | 0.00057 | 0.25191 | 25.1910 |
| Финансова автономност: | | | | | |
| 24 | Коеф. на финансова автономност | 0.48705 | 0.23774 | 0.48813 | 48.8131 |
| 25 | Коеф. на задлъжнялост | 2.05317 | 4.20618 | 2.04862 | 204.862 |

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2010 г.

5.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

5.4 Разпределяне на дивиденди

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

5.5. Инвестиции в капиталите на други предприятия

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

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

Дружеството не е инвестирало капитал в обслужващото дружество.

5.6. Използване на ресурсите на дружеството

Дружеството се финансира както със собствени средства, така и с привлечени средства. Към 31 Декември 2010 г. Дружеството няма дългосрочни задължения.

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма

7. Важни научни изследвания и разработки

Няма

8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. /Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2011г.

В условията на финансова криза, която засегна сериозно пазара на имоти у нас, основната цел на Дружеството е запазване на спечелените пазарни позиции и доверие както на клиенти, така и на доставчици. За постигане на тази цел ръководството на Дружеството ще се стреми към пълно изпълнение на поетите ангажменти към настоящи и бъдещи клиенти и изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти, имайки предвид финансовата криза и етапа ѝ на развитие.

9. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет до датата на публикуването му, не са настъпили важни и/или значителни за дейността на предприятието събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

10. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2010 г.

- **Инвестиционен проект „Борово“**

Жилищна сграда с офиси, търговски площи и гаражи на обект „Борово“, находящ се в гр.София, ж.к. „Борово“ с обща РЗП 17 472 кв. м. Сградата е с Разрешение за ползване от 02.12.2009 г. Към 31.12.2010г., всички обекти собственост на Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ са прехвърлени.

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

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

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

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

Обектът се намира на етап: „изготвени проекти във фаза технически проект“ за строителство върху урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Павлово-Бъкстон“, с площ 1 030 кв. м. с РЗП 3 605 кв. м. без сутерена.С нотариален акт 141/22.07.2010г. имотът е продаден на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД на цена 1 124 925 лв. без ДДС.

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

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

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

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

Като дружество със специална инвестиционна цел „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ реализира приходи предимно от продажба на недвижими имоти и доходи от наеми, аренда и отдаване на ползване върху собствените на дружеството имоти срещу заплащане. През 2010 г. приходите на дружеството са в размер на 3 203 хил.лв. (подробно описание на приходите е дадено в раздел **Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността**, т. 5.1 на доклада)

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. *Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.*

• **Сделки със свързани лица**

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите на Дружеството, ключов управленски персонал и други свързани лица описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

11.4.1.Сделки със собственици

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

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

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

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

11.4.2. Сделки с други свързани лица

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

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

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

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

През 2010 година няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

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

През 2010 г. дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

11.7. *Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и*

недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

През 2010 г. Дружеството не е извършвало инвестиции в страната и в чужбина и не е инвестирало средства в книжа и финансови инструменти.

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

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

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

Към 31.12.2010 г. банковият кредит е погасен.

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

През 2010 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

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

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

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

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2010.

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

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 привличения ресурс, при отчитане необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите.

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

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

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

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

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

На основание чл.40ж във връзка с чл.40е от ЗНФО дружеството избра одитен комитет на ОСА от 17.06. 2009 г.(с тригодишен мандат), който да извърши възложените му по силата на закона задължения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

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

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

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2010 г. няма съществени промени в цената на акциите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ, които се търгуват на пазар на дружествата със специална инвестиционна цел, организиран от „Българска фондова борса- София“ АД.

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

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета на Заседание на СД проведено на 26.02.2004 год. На заседание на СД, проведено на 24.03.2010 г. е приет доклад за изпълнението на основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в Националния кодекс. Докладът е приложен като отделен документ към отчета за дейността на дружеството.

За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконови актове, регламентиращи дейността на Дружеството и следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на Дружеството. В „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е изграден професионално ежемесечен контрол върху дейността му чрез анализи на бизнес планове за приходи, разходи, печалба, загуба, парични потоци, финансово-икономически показатели и

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

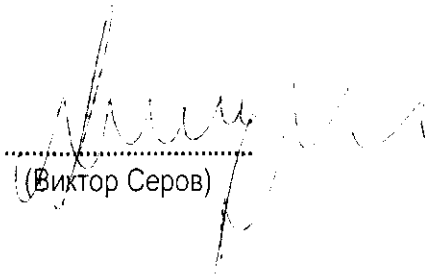
„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2010 г.

маркетинг. Приети са установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленски решения от СД. Съветът на директорите на Дружеството преценява, че засега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита се, че неговите усилия и усилията на директора за връзки с инвеститорите трябва да бъдат насочени към по-нататъшното цялостно и прецизно изпълнение на приетата програма.

София, 25.02.2011 г.

Ръководител:

(Виктор Серов)



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

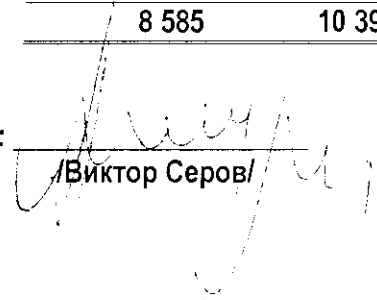
Отчет за финансовото състояние

| | Пояснения | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--|-----------|------------------------|------------------------|
| Активи | | | |
| Нетекущи активи | | | |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 4.1 | 283 | 5 157 |
| Инвестиционни имоти | 5.1 | - | 4 696 |
| Нематериални активи | 6 | - | - |
| Нетекущи активи | | 283 | 9 853 |
| Текущи активи | | | |
| Търговски вземания-предоставени аванси | 7.1 | 43 | 43 |
| Стоки | 5.2 | 3 208 | - |
| Продукция | | - | 474 |
| Предоставени аванси | | - | 7 |
| Незавършено производство | 4.2 | 3 947 | - |
| Вземания от свързани предприятия | 7.2 | 1 100 | - |
| Пари и парични еквиваленти | 8 | 4 | 16 |
| Други | | - | - |
| Разходи за бъдещи периоди | | - | - |
| Текущи активи | | 8 302 | 540 |
| Общо активи | | 8 585 | 10 393 |

Изготвил:


 /Георги Манев/

Ръководител:


 /Виктор Серов/

Дата: 25.02.2011

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

Отчет за финансовото състояние

| Пояснения | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. | |
|--|------------------------|------------------------|---------------|
| Собствен капитал | | | |
| Акционерен капитал | 9.1 | 1 603 | 1 603 |
| Неразпределена печалба | | - | 1 801 |
| Текуща печалба/загуба | | 46 | - |
| Общо собствен капитал | | 1 649 | 3 404 |
| Пасиви | | | |
| Текущи пасиви | | | |
| Краткосрочни заеми | 9.2 | - | 360 |
| Търговски задължения | | - | - |
| Получени аванси от клиенти | 10 | 457 | 1 606 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 19.4 | 2 437 | 968 |
| Данъчни задължения | | - | 20 |
| Задължения към персонала и осигурителни институции | 11.2 | 10 | 5 |
| Други задължения | 12 | 3 958 | 3 956 |
| Приходи за бъдещи периоди | | 74 | 74 |
| Текущи пасиви | | 6 936 | 6 989 |
| Общо пасиви | | 6 936 | 6 989 |
| Общо собствен капитал и пасиви | | 8 585 | 10 393 |

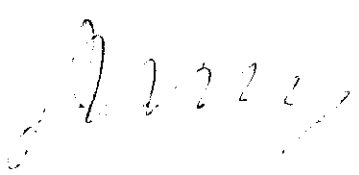
Изготвил:


 /Георги Манев/

Ръководител:


 /Виктор Серов/

Дата: 25.02.2011




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

Отчет за всеобхватният доход

| | Пояснение | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|---|-----------|------------------------|------------------------|
| Приходи | | - | - |
| Други приходи | | 5 | - |
| Разходи за материали | | - | (1) |
| Разходи за външни услуги | 14 | (158) | (139) |
| Разходи за персонала | 11.1 | (59) | (68) |
| Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти | | (205) | (1748) |
| Други разходи | | (6) | (14) |
| Печалба / (загуба) от продажба на активи | 15 | 505 | 2 556 |
| Оперативна печалба/ (загуба) | | 82 | 586 |
| Финансови разходи | 16 | (36) | (51) |
| Финансови приходи | 16 | - | - |
| Печалба преди данъци / (загуба) | | 46 | 535 |
| Разходи за данъци, нетно | 17 | - | - |
| Печалба/ (загуба) | | 46 | 535 |
| Доход на акция | 18 | 0.29 лв | 11.23 лв |

Изготвил:


 / Георги Манев /

Ръководител:


 / Виктор Серов /

Дата: 25.02.2011

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

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 2009 г. | 1 603 | - | - | 1516 | 3 119 |
| Разпределение на печалба за резерви | | | 28 | (28) | |
| Печалба за годината до 31 декември 2009 г. | | | | 535 | 535 |
| Дивиденди | | | | (250) | (250) |
| Салдо към 31 декември 2009 г. | 1 603 | - | 28 | 1773 | 3404 |

| Всички суми са в '000 лв. | Основен капитал | Премиен резерв | Други резерви | Неразпределена печалба | Общо капитал |
|--|-----------------|----------------|---------------|------------------------|--------------|
| Салдо към 1 януари 2010 г. | 1 603 | - | 28 | 1773 | 3404 |
| Разпределение на печалбата за дивиденди | | | (28) | (1773) | (1801) |
| Печалба /загуба до 31 декември 2010 г. | | | | 46 | 46 |
| Общо признати приходи и разходи за периода | | | | | |
| Салдо към 31 декември 2010 г. | 1 603 | - | - | 46 | 1 649 |

Изготвил:

/ Георги Манев /

Ръководител:

/ Виктор Серов /

Дата: 25.02.2011

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

19

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

Отчет за паричните потоци

| Пояснения | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Оперативна дейност | | |
| Постъпления от клиенти | 5 033 | 444 |
| Плащания към доставчици | (2 855) | (121) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | (54) | (72) |
| Плащания за данъци | (53) | (32) |
| Други плащания от оперативна дейност | (3) | (16) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | 2 068 | 203 |
| 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 | 476 | 17 |
| Плащания по банкови заеми | (722) | (57) |
| Плащания на лихви | (33) | (50) |
| Изплатени дивиденди | (1 801) | (246) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | (2 080) | (336) |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | (12) | (133) |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината | 16 | 149 |
| Загуба от валутна преоценка на парични средства | - | - |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода | 8 4 | 16 |

Изготвил:

/Георги Манев/

Ръководител:

/Виктор Серов/

Дата: 25.02.2011

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

20

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 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, както следва:

1. „Ви – Веста Холдинг” ЕАД, ЕИК 831914521, гр. София, вписано по ф.д. № 7458 по описа на Софийски градски съд за 1990 година, 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 година, 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 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.

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

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.

3.2 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 при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

3.3 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги. Приходите от основните продукти и услуги са представени в Пояснение 13. и 17.

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 доходите. Печалбите или загубите в резултат на продажба на нетекущи активи са отразени в Отчета за доходите на ред „печалба / (загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

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 „финансови 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.

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

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 разходи, 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.

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 доходите 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.

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

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 години и три месеца |
| • Автомобили | 4 години |
| • Стопански инвентар | 6 години и шест месеца |
| • Компютри | 2 години |
| • Други | 6 години и шест месеца |

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

3.7 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 доходите 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 доходите за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

3.8 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.

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 скоросен 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 .3.3.

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

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

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 доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е X години.

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 3.3.

3.10 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 доходите 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.

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

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.

3.11 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

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

3.12 Данъци върху дохода

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

3.13 Пари и парични еквиваленти

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

3.14 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;
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;

3.15 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.

3.16 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 доходите.

Банковите заеми са взети с цел краткосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразени в баланса 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.

3.17 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.

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

3.18 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 пояснен .3.18.

3.19 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.

3.19.1 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2010 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения .4. и .6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

| | Земя | Сгради | Компютърно оборудване | Разходи за придобиване на ДМА | Общо |
|----------------------------|----------|----------|-----------------------|-------------------------------|----------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Отчетна стойност | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2010 г. | 1 214 | - | 1 | 3 943 | 5 158 |

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

| | | | | |
|---|-------|---|-----|---------|
| Новопридобити активи | | | 4 | 4 |
| Преоценка | (63) | | | (63) |
| Отписани активи | (868) | | - | (868) |
| Активи с променено предназначение | | | - | (3 947) |
| Салдо към 31 декември 2010г. | 283 | - | 1 | (3 947) |
| Амортизация | | | | |
| Салдо към 1 януари 2010 г. | | | (1) | (1) |
| Отписани активи | | | | |
| Амортизация | | | | |
| Салдо към 31 декември 2010г. | - | - | (1) | - |
| Балансова стойност към 31 декември 2010 г. | | | | |
| | 283 | - | - | 283 |

В състава на земята 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. След отписване на прехвърлени 71.5% от 1/3 идеални части от урегулиран поземлен имот /УПИ IX-436 а/ в гр.София, балансовата стойност на земята е 187 595.29 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. След отписване на прехвърлени 71.5% от 1/3 идеални части от урегулиран поземлен имот /УПИ XII-436 а/ в гр.София, балансовата стойност на земята е 95 095.71 лв.

Активите, чието предназначение е променено от нетекущи в текущи е в резултат на решение на Съвет на директорите продиктувано от икономическата ситуация и логика на пазара на недвижими имоти.

4.1 Разходите по придобиване са разходи направени във връзка с изграждането на следните обекти:

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| Обект Зона Б 19 - „Бизнес център - Виктория“ | - | 3 937 |
| Обект Павлово - Бъкстон | - | 5 |
| Обект Горна Баня | - | 1 |
| Общо : | - | 3 943 |

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

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

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| Обект Зона Б 19 - „Бизнес център - Виктория” | 3 946 | - |
| Обект Павлово - Бъкстон | - | - |
| Обект Горна Баня | 1 | - |
| Общо : | 3 947 | - |

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 31.12.2010 г. „Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ притежава 30 % 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”.

Обект Борово

Към 31.12.2010г. дружеството не притежава идеални части от правото на строеж от жилищна сграда,находящ се в гр.София, кв. Борово, с обща разгърнатата площ от 17 472 кв.м. Към 31.12.2010г., всички обекти собственост на Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ са прехвърлени.

Обект Павлово – Бъкстон

Обектът се намира на етап „проектиране на технически проект” за строителство на урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Павлово-Бъкстон”, с площ 1,030 кв.м. с РЗП 3 605 кв.м. без сутерена. С нотариален акт 141/ 22.07.2010г. имотът е продаден на „Ви Веста Холдинг” ЕАД на цена 1 124 925 лв. без ДДС.

Обект Горна Баня

Обектът се намира на етап разрешение от гл.архитект на гр.София за изработване на ПУП и смяна на предназначението /офиси и търговски площи/ имота находящ се в гр.София, в местността „Горна баня”, с площ 1,820 кв.м.с общо РЗП 6 370 кв.м.без сутерена. С нотариалне акт 144/22.07.2010г. е продадено правото на строеж на 70% от правоимането на „ЗОК Надежда” АД за сумата от 539 691.60 лв., а останалите 30% с нотариалне акт 145/22.07.2010г.на „Перла”АД за сумата от 231 269.40лв.

5.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват следните урегулирани поземлени имоти, които се намират в гр. София и се държат единствено с инвестиционна цел:

-незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Павлово-Бъкстон”, с площ 1,030 кв.м.,придобит през 2007 г. по цена на придобиване 961 127 .64 лв.Към 31.12.2010г.,собствеността е прехвърлена на Ви Веста Холдинг ЕАД.

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

Справедливата стойност е определена на базата на налични текущи цени на активни пазари. Затова техники за оценяване, включващи оценка на бъдещите приходи, не беше необходимо да се прилагат за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Промени в балансовите стойности, отразени в Баланса, могат да бъдат представени както следва:

| | Инвестиционни ИМОТИ '000 лв. |
|--|---|
| Балансова стойност към 1 януари 2009 г. | 6 444 |
| Новопридобити активи | - |
| Нетна загуба от промяна в справедлива стойност | (1748) |
| Балансова стойност към 31 декември 2009 г. | <u>4 696</u> |
| Новопридобити активи | - |
| Излезли активи | 1 346 |
| Активи променили предназначението си | <u>3 350</u> |
| Балансова стойност към 31 декември 2010 г. | <u>-</u> |

Активите, чието предназначение е променено от нетекущи в текущи е в резултат на решение на Съвет на директорите продиктувано от икономическата ситуация и логика на пазара на недвижими имоти.

5.2. Стоки

-незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Горна баня”, с площ 1,820 кв.м.,придобит през 2007 г. по цена на придобиване 625 493.81 лв.Към 31.12.2010г. е прехвърлено правото на строеж на 70% от правоимането на „ЗОК Надежда” АД, а останалите 30% на „Перла”АД.Балансова стойност към 31.12.2010г.-210021.00лв.

-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 31.12.2010г.-1702611.00.00лв.

-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 31.12.2010г.-1295849.00лв.

Към 31.12.2010г. има промяна в справедливата стойност на горепосочените стоки в размер на 142 хил.лв.

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Горна Баня-1820 кв.м. | 210 | - |

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

| | | |
|---------------------------|--------------|----------|
| УПИ-Овча Купел-3514 кв.м. | 1 702 | - |
| УПИ-Овча Купел-2398 кв.м | 1 296 | - |
| Общо : | 3 208 | - |

6. 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 | Общо |
|--------------------------------|----------|----------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Отчетна стойност | | |
| Салдо към 1 януари 2010 г. | 4 | 4 |
| Новопридобити активи | | |
| Отписани активи | | |
| Салдо към 31 декември 2010 г. | 4 | 4 |
| Амортизация и обезценка | | |
| Салдо към 1 януари 2010 г. | 4 | 4 |
| Отписани активи | | |
| Амортизация | - | - |
| Салдо към 31 декември 2010г. | 4 | 4 |
| Балансова стойност към | | |
| 31 декември 2010 г. | - | - |

7. Търговски вземания

7.1 Търговски вземания – предоставени аванси на доставчици

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------------|------------|------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Търговски вземания, брутно | 43 | 43 |
| Търговски вземания | 43 | 43 |

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

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

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

Търговски вземания към 31 декември 2010 г. са както следва:

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| АДА-2000 ЕООД | 22 | 22 |
| Инженерно бюро цвят ЕООД | 21 | 21 |
| | <u>43</u> | <u>43</u> |

7.2 Вземания от свързани предприятия

Вземания от свързани предприятия към 31 декември 2010 г. са както следва:

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Ви Веста Инвест ЕАД | 1096 | - |
| Ви Веста Холдинг ЕАД | 4 | - |
| | <u>1100</u> | <u>-</u> |

5 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Парични средства в брой и в банки: | | |
| - български лева | 4 | 6 |
| - евро | - | 10 |
| | <u>4</u> | <u>16</u> |

6 Собствен капитал

6.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 160300 на брой обикновени, безналични акции с номинална стойност в размер на 10 лв. за акция. Всички акции са с

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '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 | <u>1 603</u> | <u>1 603</u> |

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

| | 31.12.2010 Брой акции | 31.12.2010 % | 31.12.2009 Брой акции | 31.12.2009 % |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| „Ви Веста Холдинг“ ЕАД | 92870 | 57.99 | 92970 | 58.00 |
| „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 | | |
| | <u>160300</u> | <u>100</u> | <u>160300</u> | <u>100</u> |

6.2 Краткосрочни заеми

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Краткосрочни банкови овърдрафти | - | 360 |
| | <u>-</u> | <u>360</u> |

През 2008 г. Дружеството получи банков кредит овърдрафт в размер на 400 000 лв. съгласно сключен договор за кредит с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД. Лихвата по кредита е платима на 21-во число на всеки месец и представлява сбор от посочената по-долу база и договорна надбавка:

- База – тримесечен Софибор ;
- Договорна надбавка – 4.5 процентни пункта.

Всички плащания по кредита се извършват в български лева. За обезпечаване на кредита Дружеството е учредило ипотека в полза на банката върху собствен урегулиран поземлен имот VIII-96 от кв.258, местност „Павлово-Бъкстон“ с площ 1030 кв. м.

Към 31.12.2010г. банковият кредит е погасен.

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

7 Получени аванси от клиенти

По съществените получени аванси от клиенти по сключени предварителни договори за продажба на недвижими имоти към 31.12.2010 г. са както следва :

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Елка Георгиева Кръстева | - | 249 |
| Влади Янакиев Кирилов | 91 | - |
| Бора Солюшънс ООД | 88 | 88 |
| | <u>179</u> | <u>337</u> |

8 Персонал

8.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Разходи за заплати | (51) | (57) |
| Разходи за социални осигуровки | (8) | (11) |
| | <u>(59)</u> | <u>(68)</u> |

8.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| Задължения за заплати | 8 | 5 |
| Задължения за осигуровки | 2 | - |
| Задължения към персонала и осигурителни институции | <u>10</u> | <u>5</u> |

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2011 г.

9 Други задължения

| 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|------------------------|------------------------|
|------------------------|------------------------|

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

| | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Виолета Петрова Петкова | 3 | 3 |
| ЕТ "Диамант-ЦН" | 2 | 2 |
| Други | 2 | - |
| Областна Управа на Област София | 3 951 | 3 951 |
| | 3 958 | 3 956 |

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

10 Приходи от продажби

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| Приходи от продажба | - | - |
| Други | 5 | - |
| | 5 | - |

11 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Разходи за наем на офис и административно-правно обслужване | (20) | (20) |
| Разходи за експертни оценки | (2) | (2) |
| Разходи за реклама | (76) | (90) |
| Разходи за МДТ и ТБО | (44) | (11) |
| Нотариални такси | (7) | (6) |
| Такси КФН, БФБ, ЦД | (4) | (4) |
| Независим финансов одит | (2) | (1) |
| Други | (3) | (5) |
| | (158) | (139) |

12 Печалба от продажба на активи

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| Приходи от продажба на активи | 3198 | 3816 |
| Балансова стойност на продадените/отписани/ активи | (2693) | (1260) |
| Печалба от продажба на активи | 505 | 2556 |

Инвестмънт Пролъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

13 Финансови разходи и финансови приходи

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

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|------------|------------|
| | 0 | 9 |
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност | (31) | (50) |
| 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 | (5) | (1) |
| Финансови разходи | (36) | (51) |

14 Разходи за данъци

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

15 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:

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|------------|------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Счетоводна печалба/загуба | 46 | 535 |
| Корекция по чл. 10, ал.3 от ЗДСИЦ | | |
| - намален с приходите от преоценка на недвижимите | - | - |

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

| | | |
|---|--------|--------|
| Имоти | | |
| - увеличен с разходите от преоценка на недвижимите Имоти | 205 | 1748 |
| - намален с печалба от продажба на недвижими имоти | (505) | (2556) |
| - увеличен с разликата между продажната цена и сбора на историческата цена на недвижимите имоти и всички последващи разходи, водещи до увеличение на балансовата стойност | 505 | 2556 |
| Печалба, подлежаща на разпределение (в лева) | 251 | 2283 |
| Среднопретеглен брой акции | 160300 | 160300 |
| Основен доход на акция (лева за акция) | 1.57 | 14.24 |
| Доход на акция за разпределение съгласно Изискванията на чл.247а от Търговския закон | 0.29 | 11.23 |

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

16 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.

16.1 Сделки със собственици

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| „Ви Веста Холдинг“ ЕАД – по договор за наем и административно-правно обслужване | 24 | 21 |
| „Ви Веста Холдинг“ ЕАД – по договор за продажба на магазин-3 на обект „Борово“ | - | 103 |
| „ЗОК Надежда АД“ – сделка за доброволна делба | - | 162 |
| „ЗОК Надежда АД“ - получен аванс по предварителен договор за покупка | - | 162 |

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

| | | |
|---|-------|-----|
| на недвижим имот | | |
| „ЗОК Надежда АД“-начисляване на дивидент от печалбата за 2008 | - | 74 |
| „Ви Веста Холдинг“ ЕАД-начисляване на дивидент от печалбата за 2008 | - | 141 |
| „Перла“АД-начисляване на дивидент от печалбата за 2008 | - | 31 |
| Виолета Петрова Петкова-начисляване на дивидент от печалбата за 2008 | - | 3 |
| „Ви Веста Холдинг“-начисляване на дивидент от печалбата за 2009г. | 1 041 | - |
| „ЗОК Надежда“- начисляване на дивидент от печалбата за 2009г. | 534 | - |
| „Перла АД“-начисляване на дивидент от печалбата за 2009г. | 222 | - |
| „Ви Веста Холдинг“-продажба на УПИ-Павлово Бъкстон | 1357 | - |
| „ЗОК Надежда“АД-продажба на 70% от правото на строеж УПИ-Горна Баня | 540 | - |
| „Перла“АД-продажба на 30% от правото на строеж УПИ-Горна Баня | 231 | - |
| Андрей Петров Лазаров-начисляване на дивидент за 2009г. | 1 | - |
| Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за заем,съгл.чл.114,ал.8,т.2 от Закона за ЗПП на ЦК | 160 | - |
| Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор консултанска услуга | 6 | - |

16.2 Сделки с други свързани лица

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

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

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

16.3 Сделки с ключов управленски персонал

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

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| Краткосрочни възнаграждения Заплати | 17 | 21 |

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

| | | |
|----------------------------------|-----------|------------|
| Разходи за социални осигуровки | 5 | 4 |
| Общо краткосрочни възнаграждения | <u>22</u> | <u>25</u> |
| Общо възнаграждение | <u>22</u> | <u>125</u> |

16.4 Салда към края на периода

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| Вземания от : | | |
| - Собственици | | |
| Ви Веста Холдинг | 4 | 4 |
| Виктор Серов | - | 3 |
| - Други свързани лица | | |
| Ви Веста Инвест ЕАД | 1096 | - |
| Общо вземания от свързани лица | 1100 | 7 |
| Задължения към : | | |
| - Собственици | | |
| Ви-Веста Холдинг ЕАД – 374 хил.лв.стр.обезщетение, 37 хил.лв. АПО | 411 | 388 |
| Ви Веста Холдинг ЕАД – договор за заем | 114 | - |
| ЗОК Надежда АД– строително обезщетение с/у предоставено право на строеж | 442 | 442 |
| - Други свързани лица | | |
| Ви-Веста Инвест АД – 22 хил.лв.проектански услуги | 1346 | 30 |
| 1324 хил.лв.аванс за прехвърляне на правото на строеж | | |
| Овча Купел УПИ-III | | |
| Вест ТВ/ВТВ/ЕАД – по договор за реклама | 124 | 108 |
| - Управленски персонал за възнаграждения и социални осигуровки | | |
| Общо задължения към свързани лица | 2 437 | 968 |

17 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 .

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2010 г.

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.

17.1 Валутен риск

Сделките на дружеството се осъществяват в български лева и в евро, което е с фиксиран курс към българския лев. Поради това Дружеството не е изложено на валутен риск.

17.2 Лихвен риск

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

17.3 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:

| | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Групи финансови активи – балансови стойности: | | |
| Пари и парични средства | 4 | 16 |
| Търговски и други вземания | 1 143 | 50 |
| Балансова стойност | 1 147 | 66 |

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,

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2010 г.

тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

17.4 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 2010 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

| 31 декември 2010 г. | Краткосрочни | | Дългосрочни | |
|------------------------------|--------------|------------------|--------------|--|
| | До 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години | |
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | |
| Търговски и други задължения | 6 852 | - | - | |
| Общо | 6 852 | - | - | |

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

| 31 декември 2009 г. | Краткосрочни | | Дългосрочни | |
|------------------------------|--------------|------------------|--------------|--|
| | До 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години | |
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | |
| Други задължения към банки | 262 | - | - | |
| Търговски и други задължения | 6 530 | - | - | |
| Общо | 6 890 | - | - | |

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.

17.5 Категории финансови активи и пасиви

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

| Финансови активи | Пояснение | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
|--|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Вземания: | | | |
| Търговски и други вземания | | 1143 | 50 |
| Пари и парични еквиваленти | | 4 | 16 |
| | | <u>1147</u> | <u>66</u> |
| Финансови пасиви | Пояснение | 31.12.2010 '000 лв. | 31.12.2009 '000 лв. |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | | |
| Текущи пасиви: | | | |
| Заеми | | - | 360 |
| Търговски и други задължения | | 6 852 | 6 530 |
| | | <u>6 852</u> | <u>6 890</u> |

18 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.

19 Събития след датата на баланса

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