

Пояснения

1 Обща информация

„ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажба.[32k]

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел по фирмено дело № 11419/31.10.2003 г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, кв. „Витоша“, ВЕЦ-Симеоново 999. Акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Дружеството има едностепенна форма на управление. Съветът на директорите е в състав:

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

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

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на индивидуална основа в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на

Европейския съюз.

От възприемането на международните стандарти и тълкуванията не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството, освен въвеждането на някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да води до промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти, с изключение на оценките, отнасящи се за дълготрайните активи на дружеството.

2.1. Основни предположения

Настоящият финансов отчет на Дружеството е изготвен на база историческа цена, модифицирана в определени случаи с преоценката на някои активи и/ или пасиви по тяхната справедлива стойност към датата на съставяне на финансовия отчет, като това е посочено в съответните съпровождащи бележки.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който се приема като отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако изрично не е указано друго.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ не съставя консолидиран финансов отчет. Настоящият финансов отчет на дружеството към 31 декември 2018 г. ще бъде консолидиран във финансовите отчети към групата на Ви Веста Холдинг ЕАД.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година, като за статиите в Отчета за финансовото състояние и Отчета за изменение на собствения капитал, както и пояснителните бележки за тях, са представени сравнителни данни към началото на най-ранния сравнителен период.

Където е необходимо, сравнителните данни са рекласифицирани, за да се постигне

съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4.Инфлационно преизчисление на отчетните показатели

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

2.5.Функционална валута и признаване на курсови разлики

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

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

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

3 Счетоводна политика

3.1 Общи положения

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

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

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

3.2 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 или строителството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали, като част от финансовите разходи в Отчета за доходите.

3.5 Нематериални активи

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

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

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

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

- софтуер 2 години
- други 6 години и шест месеца

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

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

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

3.6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

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.

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

За периодите след 1 януари 2019 г. Дружеството прилага МСФО 16 „Лизинг“, приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., който заменя действащите досега МСС 17 „Лизинг“, КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР-15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР-27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“.

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 квалификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в

местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата като „промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като други приходи и други разходи.

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

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата на инвестиционни имоти, се признават в Отчета за 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.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като други приходи и други разходи.

Дружеството прилага промените в МСС 40 „Инвестиционни имоти“, настъпили с приемането им от ЕС на 14 март 2018 г. и отнасящи се за периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Промените се отнасят до изискването за предоставяне на допълнителни пояснения относно условията и критериите, при които се допуска трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Тези условия и критерии се отнасят и за сградите в строеж в случай, че настъпва промяна в тяхното предназначение.

3.10 Финансови инструменти

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Дружеството прилага МСФО 9 за бъдещи периоди с дата на първоначално прилагане - 1 януари 2018 г. Дружеството не е преизчислявало сравнителната информация, която продължава да се отчита съгласно МСС 39. Изискванията към класификацията и оценяването на МСФО 9 не оказват съществено влияние върху Дружеството, като то продължава да отчита по справедлива стойност всички финансови активи, преди това отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 39.

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.

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 Данъци върху дохода

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

3.12 Пари и парични еквиваленти

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

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

3.18 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 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2018 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. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4 Материални дълготрайни активи

4.1 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.

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Годишен финансов отчет за 2018 година

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари 2018 г.	217	-	1	1868	2086
Новопридобити активи	-			-	-
Преоценка	-			-	-
Отписани активи	-			-	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	217	-	1	1868	2086

Амортизация

Салдо към 1 януари 2018 г.			(1)		(1)
Аморт-я на отписани активи					
Начислена през годината					-
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	-	(1)	-	(1)

**Балансова стойност към
31 декември 2018 г.**

217	-	0	1868	2085
------------	----------	----------	-------------	-------------

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

- 28.5% от 1/3 идеални части от урегулиран поземлен имот /УПИ IX-436 а/ в гр.София, в местността „Булевард «България» – Мотописта” целият с площ 2,386,67 кв.м., придобит през 2006 г. по цена на придобиване 689 807 лв. 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 към 31.12.2017 г. е 138 200.00 лв.

- 28,5 % от 1/3 идеални части от урегулиран поземлен имот / УПИ XVII-436 а / в гр.София, в местността „Булевард «България» – Мотописта” целият с площ 1,193.33 кв.м., придобит през 2006 г. по цена на придобиване 246 294.00 лв. 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 към 31.12.2017 г. е 79 100.00 лв.

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

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

Обект Зона Б 19 – „ Бизнес център-Виктория”

„Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ притежава идеални части от правото на строеж на незавършено строителство, обособена част от „Делови и търговски център”, находящ се в гр.София, квартал Зона Б-19. Към 31.12.2018 г. Дружеството притежава 100 % от правото на строеж и 32% от общата разгъната застроена площ на сградата. Строителство на обект

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Годишен финансов отчет за 2018 година

„Бизнес център - Виктория”, състоящ се от офиси, магазини и гаражи с обща РЗП 9.705 кв. м., се намира на етап „груб строеж”.

4.3. Разходи за придобиване на ДМА:

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

5 Инвестиционни имоти

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

6 Нематериални дълготрайни активи

6.1 Лицензии

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

	Лиценз	Общо
	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2018 г.	4	4
Новопридобити активи		
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2018 г.	4	4
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2018 г.	(4)	(4)
Амортизация на отписани активи	-	-
Начислена през годината амортизация	-	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	(4)	(4)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	0	0

6.2 Права върху собственост

	31.09.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Право на строеж "Павлово-Бъкстон"	1 868	1 868
Общо :	1 868	1 868

През месец септември 2015г. дружеството придобива 100% от правото на строеж за изграждане на жилищна сграда с офиси,магазини и подземни гаражи в УПИ VIII-96 от квартал 258, гр.София.

7 Търговски вземания

7.1 Търговски вземания – предоставени аванси на доставчици

Към 31.12.2018г. няма предоставени аванси на доставчици.

7.2 Вземания от свързани предприятия

Вземания от свързани предприятия към 31 декември 2018 г. са както следва:

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

7.3 Други вземания

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

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Годишен финансов отчет за 2018 година

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

8 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

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

9 Собствен капитал

9.1 Акционерен капитал

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	1 603	1 603
- издадени през годината	-	-
Акции издадени и напълно платени	1 603	1 603
Общо акции, оторизирани към 31 декември 2018	1 603	1 603

Основните акционери на Дружеството са както следва:

	31.12.2018 Брой акции	31.12.2018 %	31.12.2017 Брой акции	31.12.2017 %
„ЗК Надежда“ АД	148100	92.39	148100	92.39
„Перла“ АД	12100	7.55	12100	7.55
Андрей Петров Лазаров	100	0.06	100	0.06
	160300	100	160300	100

През отчетния период няма регистрирана промяна в собствеността на акциите на Дружеството.

9.2 Резерви

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Резерви	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

9.3 Текуща печалба/загуба

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Текуща печалба/загуба	(90)	(104)
	<u>(90)</u>	<u>(104)</u>

10 Получени аванси от клиенти

По съществените получени аванси от клиенти по сключени предварителни договори за продажба на недвижими имоти към 31.12.2018 г. са както следва :

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Красимир Романов	107	107
	<u>107</u>	<u>107</u>

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

11 Персонал

11.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

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

11.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

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

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

12 Други задължения

12.1 Други задължения

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

Такси и разноските на К.Романов са по дело 2390/2012г. и са начислени след получена покана за доброволно изпълнение на ЧСИ Росица Апостолова.

12.2 Задължения към доставчици

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Задължения към доставчици	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

13 Други приходи и разходи

13.1 Други приходи

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

Други приходи	0	4
	<u>0</u>	<u>4</u>

Сумата по статия „Други приходи“ в размер на 4 хил.лв. е начислена след отписване на задължения с изтекла давност през първо полугодие на 2017 г.

13.2 Други разходи

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Други разходи	2	3
	<u>2</u>	<u>3</u>

14 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за наем на офис и административно-правно обслужване	-	-
Разходи за експертни оценки	-	(1)
Разходи за реклама	-	-
Разходи за МДТ и ТБО	(2)	(1)
Нотариални и съдебни такси	(1)	(2)
Такси КФН,БФБ,ЦД	(3)	(3)
Независим финансов одит	(2)	(4)
Други	-	(2)
	<u>(8)</u>	<u>(13)</u>

15 Печалба от продажба на активи

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

16 Финансови разходи и финансови приходи

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Годишен финансов отчет за 2018 година

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(41)	(41)
Общо разходи за лихви по финансови инструменти, изчислени по метода на ефективния лихвен процент, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Други – банкови такси	-	-
Финансови разходи	(41)	(41)

17 Разходи за данъци

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

18.Промени в справедливата стойност на недвижимите имоти

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Промени в справедливата стойност на недвижимите имоти	-	-
Промени в справедливата стойност	-	-

19.Доход на акция и дивиденди

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

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

31.12.2018 31.12.2017

	‘000 лв. (90)	‘000 лв. (104)
Счетоводна печалба/загуба		
Корекция по чл. 10, ал.3 от ЗДСИЦ		
- намален с приходите от преоценка на недвижимите Имоти	-	-
- увеличен с разходите от преоценка на недвижимите Имоти	-	-
- намален с печалба от продажба на недвижими имоти	-	-
- увеличен с разликата между продажната цена и сбора на историческата цена на недвижимите имоти и всички последващи разходи, водещи до увеличение на балансовата стойност	-	-
Печалба, подлежаща на разпределение (в хил.лева)	(90)	(104)
Среднопретеглен брой акции	160300	160300
Основен доход на акция (лева за акция)	(0.56)	(0.65)
Доход на акция за разпределение съгласно Изискванията на чл.247а от Търговския закон	-	-

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

След корекцията съгл. чл.10 от ЗДСИЦ печалбата, подлежаща на разпределение, е отрицателна величина.

20.Сделки със свързани лица

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

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

20.1.Сделки със собственици

31.12.2018 31.12.2017

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

20.2.Сделки с други свързани лица

31.12.2018 31.12.2017
'000 лв. '000 лв.

През периода няма извършени сделки с други свързани лица.

20.3.Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	22	28
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>22</u>	<u>28</u>
Общо възнаграждения	<u>22</u>	<u>28</u>

20.4.Салда към края на периода

31.12.2018 31.12.2017
'000 лв. '000 лв.

Вземания от :

- Собственици

Ви Веста Холдинг	1	1
------------------	---	---

- Други свързани лица

Пан Инвест АД	309	309
Б.О.К. АД	13	13
Бетатур ООД	4	4
Бронз ООД	5	5

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Годишен финансов отчет за 2018 година

СТМ Надежда ЕООД	9	9
Общо вземания от свързани лица	341	341
Задължения към :		
- Собственици		
Ви Веста Холдинг ЕАД – главница по договор за заем	61	22
Ви Веста Холдинг ЕАД – лихва по договор за заем	5	4
ЗК Надежда АД – главница по договор за заем	981	981
ЗК Надежда АД – лихви по договор за заем	76	36
- Други свързани лица		
-Управленски персонал		
за възнаграждения и социални осигуровки	19	-
Общо задължения към свързани лица	1142	1043

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

В оперативната и инвестиционната си дейност на Дружеството и поради 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. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от оперативното ръководство на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като минимизира тези рискове. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват с оглед реализиране на дълготрайна възвращаемост.

21.1.Валутен риск

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

21.2.Лихвен риск

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

21.3.Кредитен риск

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

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

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

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

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

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

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

21.4. 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 ежемесечно.

Сумата на паричните средства, които Дружеството държи в брой, се определя от необходимостта от ликвидни средства през периода от следващите 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените задължения) на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2018 г.

Краткосрочни

Дългосрочни

„Инвестмънт пропъртис“АДСИЦ
Годишен финансов отчет за 2018 година

	До 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Търговски и други задължения	1 288	4 025	-
Общо	1 288	4 025	-

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

31 декември 2017 г.

	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Търговски и други задължения	218	5 006	-
Общо	218	5 006	-

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.

21.5. Категории финансови активи и пасиви

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

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

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

22. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

23. Събития след датата на баланса

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