

Финансов отчет

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ

31 ДЕКЕМВРИ 2016г.

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
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

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2016 г.

Настоящият доклад е изготвен съгласно чл. 39 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 набирание 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 01.01.2016 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2016 г. има настъпили промени в акционерното разпределение в капитала на дружеството(на 28.10.2016г. има прехвърлени 100 570 броя акции от „Ви Веста Холдинг“ ЕАД на „ЗК Надежда“ АД), като към датата на изготвяне на настоящия отчет, акционерната структура на Дружеството е следната:

Притежатели на акции в „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ са:	Разпределение на акциите в капитала в проценти:
„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД	-
„Застрахователна компания Надежда“ АД	92.39%
„Перла“ АД	7.55%
Андрей Петров Лазаров	0.06%
Общо	100.00%

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

1. Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060
2. „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

3. Тодор Банчев Тодоров, ЕГН 7502237543 - физическо лице-представител в Съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ

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:

„Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
„Вест ТВ (ВТВ)“ АД, ЕИК 200674467;
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
СТМ „Надежда“ ЕООД, ЕИК 200709530;
„Перла“ АД, ЕИК 119029248;
„Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
„Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„Застрахователна компания /ЗК/ Надежда“ АД, ЕИК 131282730;
„Съненерджи БГ“ ЕООД, ЕИК 201240961

- „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД – член на СД, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 участва в управителните органи на:

„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
„Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
„Вест ТВ/ВТВ/“ АД, ЕИК 200674467;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
„Перла“ АД, ЕИК 119029248;
„Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
„Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
„Съненерджи БГ“ ЕООД, ЕИК 201240961 - Управител

Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 – член на СД на „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АД СИЦ, ЕИК 131158049 като физическо лице участва в управителните органи на:

Ви-Веста Холдинг ЕАД ЕИК 831914521
„Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
„Вест ТВ/ВТВ“ АД, ЕИК 200674467;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„Застрахователна компания /ЗК/ Надежда“ АД, ЕИК 131282730;
„ВАМ-2011“ ЕООД – ЕИК 201725110 - Управител.
„Съненерджи БГ“ ЕООД ЕИК 201240961 – Управител
„Бул Био Б“ ЕООД , ЕИК 203220014 – Управител
„Медицински център-Надежда1“ ООД, ЕИК 131128593 - Прокурист

Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 притежава пряко или непряко над 25 % от капитала на следните дружества:

Ви-Веста Холдинг ЕАД, ЕИК 831914521
„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АД СИЦ, ЕИК 131158049;
„Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
„Вест ТВ (ВТВ)“ АД, ЕИК 200674467;
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
СТМ „Надежда“ ЕООД, ЕИК 200709530;
„Перла“ АД, ЕИК 119029248;
„Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
„Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„Застрахователна компания /ЗК/ Надежда“ АД ЕИК 131282730;
„Съненерджи БГ“ ЕООД ЕИК 201240961
„ВАМ-2011“ ЕООД – ЕИК 201725110
„Бул Био Б“ ЕООД , ЕИК 203220014
„Медицински център-Надежда1“ ООД, ЕИК 131128593

- **Тодор Банчев Тодоров**, ЕГН 7502237543 не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **Тодор Банчев Тодоров**, ЕГН 7502237543 не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.
- **Тодор Банчев Тодоров**, ЕГН 7502237543 не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети.

3. Кадрова структура

Персоналът на „Инвестмънт Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2016 г. се състои от двама души:

- Директор за връзки с инвеститорите – полувисше образование;
- Гл. счетоводител – 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 2016г. дружеството е осъществило приходи от дейността си в размер на 36 хил.лв.
Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2015 г. намаляват с
174 хил.лв. до 86 хил. лв. Разходите за възнаграждения се увеличават с 11 хил.лв.

5.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2015	2016	2016г./ 2015 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	0.0	5.0	0	0
2	Нетни приходи от продажби	257.0	36.0	0.1	14.0
3	Собствен капитал	1603.0	1608.0	1.0	100.4
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5048.0	5098.0	1.0	101.0
5	Обща сума на активите	6651.0	6706.0	1.0	100.8
6	Приходи	257.0	91.0	0.4	35.4
7	Разходи	257.0	86.0	0.3	33.1
8	Текущи (краткотрайни) активи	4621.0	4621.0	1.0	100.0
9	Краткосрочни задължения	313.0	358.0	1.1	114.4
10	Краткосрочни вземания	366.0	365.0	1.0	100.0

11	Парични средства	1.0	2.0	2.0	200.0
12	Текущи задължения	313.0	358.0	1.1	114.4
13	Брой на дните в периода	365.0	366.0	1.0	100.3
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0	0.1667	0	0
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0	0.0037	0	0
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0	0.0012	0	0
17	Коеф. на капитализация на активите	0	0.0009	0	0
Ефективност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	1	1.0706	1.07059	107.06
19	Коеф. на ефективност на приходите	1	0.9341	0.93407	93.407
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	14.7636	12.911	0.87449	87.449
21	Коеф. на бърза ликвидност	1.17252	1.0279	0.87668	87.668
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00319	0.0056	1.7486	174.86
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00319	0.0056	1.7486	174.86
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.31755	0.3156	0.9939	99.39
25	Коеф. на задлъжнялост	3.1491	3.1684	1.00614	100.61

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2016 г.

5.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

5.4 Разпределяне на дивиденди

През 2016г. дружеството не е разпределяло дивиденди.

5.5. Инвестиции в капиталите на други предприятия

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

Дружеството не е инвестирало капитал в обслужващото дружество.

5.6. Използване на ресурсите на дружеството

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

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма

7. Важни научни изследвания и разработки

Няма

8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. /Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2017г.

В настоящите пазарни условия на 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 31.12.2016 г.

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

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

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

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

11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 на НАРЕДБА № 2

11.1. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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“ АД СИЦ се формират изцяло от продажбата на активи (недвижими имоти). Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

11.2. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

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.

Към 31.12.2016г. дружеството има нетни приходи от дейността си в размер на 36 хил.лв. (подробно описание на приходите е дадено в раздел Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността, т. 5.1 и 5.2. на доклада)

11.3. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за сключени съществени сделки.
Няма такива.

11.4. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

11.4.1. 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.

- **Сделки със собственици**

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от Закона за ЗПП на ЦК	505	130
ЗК Надежда АД по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от Закона за ЗПП на ЦК	7	-
ЗК Надежда АД-право на строеж-Павлово/Бъкстон	-	1868

- **Сделки с други свързани лица**

Пан Инвест АД- Цесионен договор	-	75
Б.О.К. АД- Цесионен договор	-	11
Бетатур ООД- Цесионен договор	-	4
Бронз ООД- Цесионен договор	-	5
СТМ Надежда ЕООД- Цесионен договор	-	9

- **Сделки с ключов управленски персонал**

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения Заплати	28	16

Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>28</u>	<u>16</u>
Общо възнаграждение	<u>28</u>	<u>16</u>

11.5. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2016 година няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

11.6. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2016 г. дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

11.7. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

През 2016 г. дружеството не е извършвало инвестиции в страната и в чужбина и не е инвестирало средства в книжа и финансови инструменти.

11.8. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

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

-Лихвен процент-ОЛП + 5 пункта.

-Размер до 715 хил.лв.
-Краен срок на издължаване 31.01.2017г.
-Няма предоставени гаранции по договора за заем

- Дружеството има сключен договор за заем със ЗК Надежда АД, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от Закона за ЗПП на ЦК в размер на 50 хил.лв. и усвоена сума за 2016г. - 7 хил.лв.

11.9. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 2016 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 2016 година.

11.12. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

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

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

Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осъществи чрез

облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите.

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

11.14. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

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

11.15. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

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

Дружеството има избран Одитен комитет, съгласно чл.40ж във връзка с чл.40е от ЗНФО, който извършва възложените му по силата на закона задължения. Одитният комитет наблюдава ефективността на системата за вътрешен контрол и ефективността на системата за управление на риска в дружеството.

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

През отчетната финансова 2016 година не са извършени промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

11.17. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по
§ 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества
за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни
обезщетения.

- *Виктор Ангелов Серов - Председател на СД - начислено възнаграждение по договор за управление в размер на 20 400 лв. (възнаграждението не е изплатено) за отчетната 2016 година.*
- *Адв. Тодор Банчев Тодоров - член на СД - получено възнаграждение в размер на 7200 лв. за отчетната 2016 година.*

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.

Членовете на управителните органи и висшия ръководен състав не притежават акции на емитента.

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. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Съдебно дело № 4341/2016 г. на СГС – 18 с-в.

11.21. (Доп. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) За публичните дружества – данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Емилия Михайлова Мишева
Тел. 029621961 0889 201513
e-mail: office@in-properties-bq.com
гр. София 1700, кв. Витоша ВЕЦ-Симеоново № 999

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

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета на Заседание на СД проведено на 26.02.2004 год.

Ежегодно, на свое заседание, Съветът на директорите приема доклад относно изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконовни актове, регламентиращи дейността на Дружеството и следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на Дружеството. В „Инвестмънт Пропъртис“ АД СИЦ е изграден професионално ежемесечен контрол върху дейността му чрез анализи на бизнес планове за приходи, разходи, печалба, загуба, парични потоци, финансово-икономически показатели и маркетинг. Приети са установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленски решения от СД.

Съветът на директорите на Дружеството преценява, че засега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита се, че неговите усилия и усилията на директора за връзки с инвеститорите трябва да бъдат насочени към по-нататъшното цялостно и прецизно изпълнение на приетата програма.

Към настоящия доклад са приложени следните документи:

- Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал.8 от ЗППЦК;
- Доклад „Спазвай или обяснявай“, съгласно чл.100н, ал.8 т.2. от ЗППЦК;
- Приложение № 11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба № 2

София, 15.03.2017 г.

Ръководител:
(Виктор Серов)



Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	4.1	217	162
Права върху собственост	6.2	-	1 868
Разходи за придобиване на ДМА	4.3	1 868	-
Нетекущи активи		<u>2 085</u>	<u>2 030</u>
Текущи активи			
Незавършено производство	4.2	4 254	4 254
Вземания от свързани предприятия	7.2	340	341
Пари и парични еквиваленти	8	2	1
Други	7.3	25	25
Разходи за бъдещи периоди		-	-
Текущи активи		<u>4 621</u>	<u>4 621</u>
Общо активи		<u>6 706</u>	<u>6 651</u>

Изготвил: 
/Георги Манев/

Ръководител: 
/Виктор Серов/

Дата: 15.03.2017г.

Заверил съгласно одиторски доклад: 
(доцент Катя Златарева)

0610 Катя
Златарева
Регистриран одитор



Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	1 603	1 603
Резерви	9.2	-	-
Текуща печалба/загуба	9.3	5	-
Общо собствен капитал		1 608	1 603
Пасиви			
Нетекучи пасиви			
Задължения към свързани лица	20.4	715	710
Други задължения	12.1	4 025	4 025
Нетекучи пасиви		4 740	4 735
Текущи пасиви			
Получени аванси от клиенти	10	107	107
Краткосрочни задължения към свързани лица	20.4	238	193
Задължения към персонала и осигурителни институции	11.2	2	2
Други задължения	12.1	11	11
Задължения към доставчици	12.2	-	-
Текущи пасиви		358	313
Общо пасиви		5 098	5 048
Общо собствен капитал и пасиви		6 706	6 651

Изготвил: _____
/ Георги Манев /

Ръководител: _____
/ Виктор Серов /

Дата: 15.03.2017г.

Заверил съгласно одиторски
доклад: _____

(доцент Катя Златарева)

0610 Катя
Златарева
Регистриран одитор



Отчет за всеобхватният доход

	Пояснение	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Приходи			
Други приходи	13.1	36	257
Разходи			
Разходи за материали		-	-
Разходи за външни услуги	14	(6)	(12)
Разходи за персонала	11.1	(54)	(43)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	18	55	-
Други разходи	13.2	(4)	(182)
Печалба / (загуба) от продажба на активи	15	-	-
Оперативна печалба / (загуба)		27	20
Финансови разходи	16	(22)	(20)
Финансови приходи		-	-
Печалба преди данъци / (загуба)		5	-
Разходи за данъци, нетно		-	-
Печалба / (загуба)		5	-
Доход на акция	19		

Изготвил: _____
/Георги Манев/

Ръководител: _____
/Виктор Серов/

Дата: 15.03.2017г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____

(доцент Катя Златарева)

0610 Катя
Златарева
Регистриран одитор



Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	1 603	-	52	13	1 668
Разпределение на печалба за дивиденди			(52)	(13)	(65)
Печалба за годината до 31 декември 2015г.				-	-
Дивиденди			-	-	-
Салдо към 31 декември 2015г.	1 603	-	-	-	1 603

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2016г.	1 603	-	-	-	1 603
Разпределение на печалбата за дивиденди			-	-	-
Печалба /загуба до 31 декември 2016 г.				5	5
Общо признати приходи и разходи за периода					
Салдо към 31 декември 2016 г.	1 603	-	-	5	1 608

Изготвил: _____
/ Георги Манев /

Ръководител: _____
/ Виктор Серов /

Дата: 15.03.2017г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
(доцент Катя Златарева)

0610 Катя Златарева
Регистриран одитор



Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.


Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	-	-
Плащания към доставчици	(452)	(12)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(36)	(33)
Плащания за данъци	-	-
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	489	110
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>1</u>	<u>65</u>
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>-</u>	<u>-</u>
Финансова дейност		
Получени заеми	-	-
Плащания по банкови заеми	-	-
Плащания на лихви	-	-
Изплатени дивиденди	-	(65)
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>-</u>	<u>(65)</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	1	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1	1
Загуба от валутна преоценка на парични средства	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<u>8</u>	<u>1</u>

Изготвил: 
/Георги Манев/

Ръководител: 
/Виктор Серов/

Дата: 15.03.2017г.

Заверил съгласно одиторски доклад: 
(доцент Катя Златарева)

0610 Катя
Златарева
Регистриран одитор



Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

Пояснения

1 Обща информация

„ИНВЕСТИМЪНТ 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. Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355 изд. на 30.06.2010г. от МВР-София.

2. „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;

3. Тодор Банчев Тодоров, ЕГН 7502237543 - физическо лице-представител в Съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ избран след проведеното годишно общо събрание на акционерите на 26.05.2015г. и вписано в ТР с номер 20150603163348 от 03.06.2015г.

2 База за изготвяне на финансовия отчет

2.1.Изявление за съответствие

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ представя своя финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и запазва използването им като приложима база при изготвянето на финансовия отчет за 2016 г. Дружеството спазва принципите и постановките на закона за счетоводството, който е в сила от 01.01.2016 г. В съответствие с чл. 19 от Закона за счетоводството за 2016 г. „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ се категоризира като голямо предприятие.

2.2.База за съставяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на "Инвестмънт Пропъртис"АДСИЦ е изготвен 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 2016 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2016 г., не са настъпили промени в счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и транзакции.

Към датата на издаване за на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2016 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика, класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания - относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 (когато това се случи) според датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди.

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт е преминал през три фази. Фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви - с първите издания той подменя тези части на МСС 39, които се отнасят за класификацията и оценката на финансовите инструменти. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори.

- МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на

характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки - по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е добавената категория - с оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (за някои дългови и капиталови инструменти). Фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането - за целта е приета нова глава към МСФО 9, с която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга - по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Фаза 3 Методология на определяне на обезценката - промяната предлага приложение на модела на „очаквана загуба“, съгласно който всички очаквани загуби се признават през целия живот на един амортизируем финансов инструмент, а не само при изкристализирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. С последните промени на МСФО 9 се определя датата му на влизане да бъде 1 януари 2018 г.

- МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. - отложена процедура по приемане от ЕК за неопределен период). Тази промяна възниква във връзка не последователност между изискванията и правилата на МСФО 10 и на МСС 28 (ревизиран 2011 г.) в случаите трансакции от инвеститор към негово асоциирано или съвместно дружество. С нея основно се пояснява, че при трансакциите, които по съдържание са продажба или вноска на съвкупност от активи, но не са цялостен бизнес - печалбата или загубата се признава частично само до размера на дела на несвързаните инвеститори, а в случаите, когато трансакциите по същество са продажба или вноска на активи, които са бизнес по смисъла на МСФО 3 - печалбата или загубата се признава изцяло.

- МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 (променен) Оповестяване на участия в други предприятия и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно изключения при консолидация от инвестиционни дружества (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016 г. - не са приети от ЕК). Тази промяна възниква във връзка с уточненията относно възможността за освобождаване от консолидация - основно за: 1) дали едно инвестиционно дружество следва да отчита едно дъщерно дружество по справедлива стойност когато дъщерното дружество предоставя инвестиционни услуги на трети лица; 2) взаимодействието между промените за инвестиционни дружества и освобождаването от необходимостта за изготвяне на консолидиран финансов отчет според МСФО 10; 3) дали

едно не-инвестиционни дружество трябва да разгръща отчитането по справедлива стойност на свои съвместни или асоциирани дружества, които са инвестиционни дружества.

- МСФО 11 (променен) Съвместни споразумения - относно отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. - приет от ЕК). Това допълнение основно уточнява, че при придобиването от страна на инвеститор на дялове в съвместна дейност, която по съдържание представлява бизнес, следва да се прилагат изискванията и правилата на МСФО 3 за бизнес комбинации.

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията - сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора - обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди;

- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. - не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по

тези договори. Това е и съществена промяна в отчетната практика. При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт - като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, по-подробен анализ на условията на договорите им следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях да настъпят основания за прекласификация на лизинговите сделки.

- МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. - не е приет от ЕК). Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията предоставяна на ползвателите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнителни оповестявания да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (1) промени от финансова дейност, (и) промени от получаването или загубата на контрол над дъщерни дружества, (ш) ефекти от курсови разлики, (IV) промени в справедливите стойности, и (у) други промени. Изискванията за оповестяванията на промените в пасивите произлизащи от финансова дейност ще е необходимо да се представят отделно от промените при всички останали активи и пасиви;

- МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. - не е приет от ЕК) - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби. Тази промяна уточнява следното: 1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели - по цена на придобиване, водят до възникването на намаляеми временни разлики; 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефекти от намаления в резултат на намаляеми временни разлики; 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояването на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид.

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

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 условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където

предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, се оповестяват.

Индивидуалният финансов отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

2.3. 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 приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

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.

2.4. Консолидиран финансов отчет

“Инвестмънт Пропъртис”АДСИЦ не съставя консолидиран финансов отчет. Настоящият финансов отчет на дружеството за 2016 г. ще бъде консолидиран във финансовите отчети към „ЗК Надежда“ АД.

2.5. 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.

2.6. Инфлационно преизчисление на отчетните показатели

За 2016, 2015 г. и 2014 г. не са извършвани инфлационни преизчисления на отчетните показатели на дружеството, тъй като липсва хиперинфлационна стопанска среда.

2.7. 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 BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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 рабати, 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.

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

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

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

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

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, който е X години.

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

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.

3.10 Данъци върху дохода

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

3.11 Пари и парични еквиваленти

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

3.12 Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
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;

3.13 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 компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

3.14 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.

Финансов отчет
31 декември 2016 г.

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

3.15 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.

3.16 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

3.17 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

3.18 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2016 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.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2016 г.	162	-	1	-	163
Новопридобити активи				-	-
Преоценка	55				55
Отписани активи	-			-	-
Салдо към 31 декември 2016г.	217	-	1	-	218

Амортизация

инвестмънт пропъртис АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2016 г.

36

Салдо към 1 януари 2016 г.		(1)		(1)
Отписани активи				
Амортизация				
Салдо към 31 декември 2016г.	-	-	(1)	-
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	217	-	-	217

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 31.12.2016г. 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 31.12.2016г. е 79 100.00 лв.

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Обект Зона Б 19 - „Бизнес център - Виктория“	4 254	4 254
Общо :	4 254	4 254

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 31.12.2016 г. „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от правото на строеж и 32% от общата разгъната застроена площ на сградата. Строителство на обект „Бизнес център - Виктория“, състоящ се от офиси, магазини и гаражи с обща РЗП 9,705 кв. м., се намира на етап „груб строеж“.

4.3.Разходи за придобиване на ДМА:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Право на строеж на обект „Павлово-Бъкстон“	1 868	-

Финансов отчет
31 декември 2016 г.

Общо : 1 868 -

5 Инвестиционни имоти

Към 31.12.2016г. имотите на дружеството не са 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 2016г.	4	4
Новопридобити активи		
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2016г.	<u>4</u>	<u>4</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2016 г.	4	4
Отписани активи		
Амортизация	-	-
Салдо към 31 декември 2016г.	<u>4</u>	<u>4</u>
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	<u>-</u>	<u>-</u>

6.2 Права върху собственост

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Право на строеж“Павлово-Бъкстон“	-	1 868
Общо :	<u>-</u>	<u>1 868</u>

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 31.12.2016г. няма такива.

7.2 Вземания от свързани предприятия

Вземания от свързани предприятия към 31 декември 2016 г. са както следва:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Пан Инвест АД	309	309
Б.О.К. АД	12	13
Бетатур ООД	4	4
Бронз ООД	5	5
Ви Веста Холдинг ЕАД	1	1
СТМ Надежда ЕООД	9	9
	340	341

7.3 Други вземания

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Депозит по дело 455/2009	2	2
Други вземания	5	5
Вземания по ДДС/Изп.лист-Романов/	18	18
	25	25

8 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

31.12.2016 31.12.2015

	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	2	1
- евро	-	-
	<u>2</u>	<u>1</u>

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.

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '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 2016	<u>1 603</u>	<u>1 603</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	31.12.2016 Брой акции	31.12.2016 %	31.12.2015 Брой акции	31.12.2015 %
„Ви Веста Холдинг“ ЕАД	-	-	100570	62.74
„ЗК Надежда“ АД	148100	92.39	47530	29.65
„Перла“ АД	12100	7.55	12100	7.55
Андрей Петров Лазаров	100	0.06	100	0.06
	<u>160300</u>	<u>100</u>	<u>160300</u>	<u>100</u>

На 28.10.2016г. има прехвърлени 100 570 броя акции от „Ви Веста Холдинг“ ЕАД на „ЗК Надежда“ АД.

9.2 Резерви

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Резерви	-	-

-	-
---	---

9.3 Текуща печалба/загуба

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Текуща печалба/загуба	5	-
	<u>5</u>	<u>-</u>

10 Получени аванси от клиенти

По съществените получени аванси от клиенти по сключени предварителни договори за продажба на недвижими имоти към 31.12.2016 г. са както следва :

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Красимир Романов	107	107
	<u>107</u>	<u>107</u>

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

11 Персонал

11.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Разходи за заплати	(50)	(39)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
	<u>(54)</u>	<u>(43)</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:

инвестмента протъртиос лдсшц
Финансов отчет
31 декември 2016 г.

41

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Задължения за заплати	1	1
Задължения за осигуровки	1	1
Задължения към персонала и осигурителни институции	<u>2</u>	<u>2</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2017 г.

12 Други задължения

12.1 Други задължения

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Такси и разноски по дело К.Романов	10	10
Други	1	1
	<u>11</u>	<u>11</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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Задължения -доставчици	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

13 Други приходи и разходи

13.1 Други приходи

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Други приходи	36	257
	<u>36</u>	<u>257</u>

Сумата по позиция „Други приходи“ в размер на 36 хил.лв.са настъпили след отписване на задължения по изтекла давност към 31.12.2016г.

13.2 Други разходи

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Други разходи	3	182
	<u>3</u>	<u>182</u>

14 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Разходи за наем на офис и административно-правно обслужване	-	-
Разходи за експертни оценки	-	-
Разходи за реклама	-	-
Разходи за МДТ и ТБО	-	-
Нотариални такси	1	3
Такси КФН, БФБ, ЦД	3	3
Независим финансов одит	-	4
Други	2	2
	<u>6</u>	<u>12</u>

15 Печалба от продажба на активи

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Приходи от продажба на активи	-	-
Балансова стойност на продадените/отписани/ активи	-	-
Печалба от продажба на активи	<u>-</u>	<u>-</u>

16 Финансови разходи и финансови приходи

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

31.12.2016 31.12.2015

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ 43
 Финансов отчет
 31 декември 2016 г.

	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	22	20
Общо разходи за лихви по финансови инструменти, изчислени по метода на ефективния лихвен процент, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Други – банкови такси	-	-
Финансови разходи	<u>22</u>	<u>20</u>

17 Разходи за данъци

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

18. Промени в справедливата стойност на недвижимите имоти

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Промени в справедливата стойност на недвижимите имоти	55	-
Промени в справедливата стойност	<u>55</u>	<u>-</u>

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:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Счетоводна печалба/загуба	5	-
Корекция по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ		
- намален с приходите от преоценка на недвижимите имоти	(55)	-

Финансов отчет		44
31 декември 2016 г.		
- 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)	(50)	-
Среднопретеглен брой акции	160300	160300
Основен доход на акция (лева за акция)	(0.31)	-----
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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за заем, съгл. чл.114, ал.8, т.2 от Закона за ЗПП на ЦК	505	130
ЗК Надежда АД по договор за заем, съгл. чл.114, ал.8, т.2 от Закона за ЗПП на ЦК	7	-

инвестмънт протъртис АДЦИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2016 г.

45

ЗК Надежда АД-право на строеж-Павлово/Бъкстон - 1868

20.2.Сделки с други свързани лица

Пан Инвест АД- Цесионен договор	-	75
Б.О.К. АД- Цесионен договор	-	11
Бетатур ООД- Цесионен договор	-	4
Бронз ООД- Цесионен договор	-	5
СТМ Надежда ЕООД- Цесионен договор	-	9

20.3.Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	28	16
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>28</u>	<u>16</u>
Общо възнаграждение	<u>28</u>	<u>16</u>

20.4.Салда към края на периода

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Вземания от :		
- Собственици		
Ви Веста Холдинг	1	1
- Други свързани лица		
Пан Инвест АД	309	309
Б.О.К. АД	12	13
Бетатур ООД	4	4

инвестмънт протъртис АД/ОИЦ		46
Финансов отчет		
31 декември 2016 г.		
Бронз ООД	5	5
СТМ Надежда ЕООД	9	9
Общо вземания от свързани лица	340	341
Задължения към :		
- Собственици		
Ви-Веста Холдинг ЕАД -40 хил.лв. АПО,лихви -130 хил.лв/текущи/	170	196
Ви Веста Холдинг ЕАД – договор за заем/нетекущи/	715	186
Ви Веста Холдинг ЕАД – пр.договор обект Черноморец	-	36
ЗК Надежда АД– строително обезщетение с/у предоставено право на строеж/нетекущи/	-	442
ЗК Надежда АД – договор за заем/текущи/	7	-
- Други свързани лица		
-Управленски персонал		
за възнаграждения и социални осигуровки	61	43
Общо задължения към свързани лица	953	903

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

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

21.1.Валутен риск

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

21.2.Лихвен риск

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

21.3.Кредитен риск

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '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 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 покриват нуждите на Дружеството за периода.

Финансов отчет
31 декември 2016 г.

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 2016 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2016г.	Краткосрочни		Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Търговски и други задължения	356	4 740	-	
Общо	356	4 740	-	

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

31 декември 2015г.	Краткосрочни		Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Търговски и други задължения	311	4 735	-	
Общо	311	4 735	-	

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	31.12.2016	31.12.2015
		'000 лв.	'000 лв.
Вземания:			
Търговски и други вземания		365	366

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2016 г.

49

Пари и парични еквиваленти		1	1
		<u>366</u>	<u>367</u>
Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2016	31.12.2015
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски и други задължения		356	311
		<u>356</u>	<u>311</u>

22. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

23. Събития след датата на баланса

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