

„ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС „ АДСИЦ

**Финансов отчет
за периода 01.01.2008-30.09.2008г.**

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 септември 2008г.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
към 30 септември 2008 год.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Пояснения	30.09.2008	30.09.2007
Приходи от последваща оценка на инвест. имоти		0	-
Учредено право на строеж		-	803
Приходи от наем		50	31
Разходи за външни услуги	1	(120)	(24)
Разходи за персонала	2	(39)	(37)
Други приходи/(разходи) нето		(18)	(4)
Печалба/(загуба) от основна дейност		(127)	769
Финансови приходи/(разходи)		(19)	(1)
Балансова печалба/(загуба)		(146)	768

Финансовите отчети са изготвени на 23 октомври 2008 г., одобрени са от Съвета на директорите на 24 октомври 2008 год. дата и са подписани от:

Председател на Съвет на директорите:.....
 В.Серов

Изготвил:
 Н.Малинова

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 септември 2008г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 30 септември 2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)

Пояснения **30.09.2008 г.** **31.12.2007г.**

АКТИВИ

НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Машини , оборудване		0	1
Други Дълготрайни материални активи	8	4,005	2521
Дълготрайни материални активи-общо		4,005	2522
Дълготрайни нематериални активи		0	1
Инвестиционни имоти	7	2,950	2,950
		6,955	5,472

КРАТКОСРОЧНИ АКТИВИ

Данъци за възстановяване		-	26
Вземания от свързани предприятия		-	390
Вземания от клиенти и доставчици		47	1
Вземания от персонала		-	-
Други вземания		-	1
Разходи за бъдещи периоди		188	-
Парични наличности и еквиваленти	3	230	341
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ АКТИВИ		465	759
ОБЩО АКТИВИ		7,420	6,231

ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ

ПАСИВИ

Получени аванси от клиенти	4	1,622	819
Други задължения	4	1,383	1,554
Задължения към свързани предприятия		1,361	1,225
Задължения към клиенти и доставчици		-	10
Задължения по получени търговски заеми		-	-
Задължения по получени заеми към банки		400	-
Задължения към бюджета - ДДС		2	-
Задължения към персонала		5	1
Задължения към осигурителни предприятия		1	-
Приходи за бъдещи периоди		973	803
ОБЩО ПАСИВИ		5,747	4,412

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал	5	1,603	1,603
Финансов резултат		70	216
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		1,673	1,819
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		7,420	6,231

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 септември 2008г.

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕН КАПИТАЛ
Към 30 септември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	Основен Капитал	Финансов резултат	Всичко
01 януари 2008 г.	1,603	216	1,819
Текуща печалба/(загуба)	-	(146)	(146)
30 септември 2008 год.	1,603	70	1,673

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
Към 30 септември 2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)	Пояснения	30.09.2008г	30.09.2007г
Парични потоци от оперативна дейност		.	.
Паричен поток генериран от дейността		(477)	294
Възстановено/(платен) ДДС - нетно		(16)	(2)
Придобиване на инвестиционни имоти и ДМА		-	(146)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(493)	146
Парични потоци от финансиране на дейността			
Емисия на акции		382	-
Нетно увеличение/(намаление) на паричните наличности и еквиваленти		(111)	146
Паричните наличности и еквиваленти в началото на периода		341	30
Паричните наличности и еквиваленти в края на периода	3	230	176

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 септември 2008г.

ДАНИИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Инвестмънт Пропъртис”АДСИЦ (Дружеството), седалище и адрес на управление: гр.София, р-н Лозенец, Витоша ВЕЦ-Симеоново 999

Персоналът на дружеството се състои от трима служители.

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Представяне на финансовите отчети

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на МСФО.

Документалната обосновааност на всяка стопанска операция е изпълнена чрез съставяне на нейния присъщ счетоводен документ.

Принцип на действащо предприятие: Счетоводният отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължат дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата стойност на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управителите на Дружеството считат, че е подходящо счетоводният отчет да бъде изготвен на база на принципа на действащото предприятие.

Основна валута.

Отчетна валута за Дружеството е националната валута на България – лев. Настоящите финансови отчети са изготвени в лева.

Парични наличности и еквиваленти.

За целта на изготвяне на отчета за паричния поток паричните средства и паричните еквиваленти се състоят от парични средства в каса и по банкови сметки.

Сделки в чуждестранна валута: Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката: отрицателни и положителни валутно-курсови разлики при уреждане на взаимоотношенията се отчитат в отчета за приходите и разходите. Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за приходите и разходите.

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 септември 2008г.

Значими валутни курсове:

	30 септември 2008	31 декември 2007
	Лева	Лева
1 щатски долар се равнява на	1.367430	1.3331220
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

Други нематериални дълготрайни активи

Разходи по придобиване на вещни права и други нематериални дълготрайни активи се капитализират и амортизират по линейния метод за 5 години. Нематериалните активи не се преоценяват.

Вземания:

Търговските вземания се отчитат по първоначална стойност, намалена с евентуални провизии за трудносъбираеми вземания, базирана на преглед, извършен от ръководството на салдата към края на годината. Несъбираемите вземания се признават на разход в периода, в който бъдат установени.

Приходи и разходи:

Приходите и разходите се начисляват текущо, при тяхното извършване.

При признаването им се спазва принципа за съпоставимост на приходите с разходите и МСС.

Поддръжка и ремонти

Поддръжка, ремонти и незначими подобрения се отчитат в отчета за приходи и разходи. Значими модернизации и подобрения, които удължават живота и срока на годност и увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират.

Отчитане на разходи за наеми

Наемните договори за ДМА, при които рисковете и изгодите, свързани със собствеността се поемат от наемодателя се определят като оперативен лизинг. Плащанията във връзка с оперативния лизинг се отнасят като разход в отчета за приходите и разходите на равни вноски за периода на наемния договор. При прекратяване на лизинговия договор преди изтичане на лизинговия период, всяко плащане под формата на неустойка се признава като разход в периода, в който договорът е прекратен.

Счетоводна политика за отчитане на свързани лица.

Транзакциите между Дружеството и свързани лица са нормална търговска практика, която се урежда на договорен принцип. Сделките между свързаните лица в счетоводната политика се преценяват през призмата на принципа за предимство на съдържанието пред юридическата форма и изискването на МСС 27. В ценови аспект сделките между Дружеството и свързани лица се основават върху използването на един от следните методи: а/ метода на съпоставимата неконтролирана цена, която се основава на цената на сходни стоки, продадени на сходен пазар между несвързани лица; б/ метод на препродажбата цена, който се прилага, когато след сделката между две свързани лица стоката ще се продаде на трето несвързано лице; в/ метод "разходи плюс", чиято същност е в това, че към извършените реални разходи на доставчика се добавя подходяща надценка, която осигурява нормата на печалба при подобни сделки между несвързани лица. Взаимоотношенията между Дружеството и свързани лица задължително се оповестяват като приложение към годишния финансов отчет в разрез: вид на сделката и елементи на сделката.

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 септември 2008г.

Данъчно облагане и изискване за дивидент.

Дружеството е учредено съгласно закона дружествата със специална инвестиционна цел и е освободено от облагане с корпоративен данък, ако разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си. За тази цел Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност. Тези сделки са договаряни при пазарни условия, а тези, които са свързани с недвижими имоти въз основа на оценка на независим оценител.

ФИНАНСОВО УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА:

Финансов риск: Той произтича от несигурността на инвестицията във връзка с капиталовата структура на Дружеството. Може да възникне от неправилно съотношение между дълговия и собствен капитал на Дружеството при финансовата му дейност. Може да възникне и от промяна от размера на лихвените равнища по кредитите и др. допълнителни финансираня и от тук възможността за погасяване на финансовите разходи на Дружеството. Във връзка с това управлението на финансите в Дружеството трябва се извършва при спазване на правила за предпазване от съществуващите рискове:

Риск от възвръщаемост на инвестициите: За целта Дружеството за всяка инвестиция трябва да изчислява очакваните и получени бъдещи доходи в резултат на направените инвестиции за определен срок или за срока на живот на инвестиционния обект. Бъдещите доходи се определят от размера на нетните парични потоци, получени в резултат на инвестициите, т.е. нетния доход плюс амортизационните отчисления за всяка година от експлоатационния живот на проекта.

Управление на лихвения риск: Управлението на лихвения риск включва текуща оценка на същия. Като средство за ограничаване на риска се прилага фиксиран и плаващ лихвен процент при сделки договорените нива, на които могат да се променят.

Ликвиден риск: Ликвидния риск е свързан с възможността Дружеството да няма достатъчно парични средства за изпълнение на задълженията си в резултат на несъответствие между входящи и изходящи парични потоци. За избягване на риска Дружеството трябва да поддържа положителен баланс между входящи и изходящи парични потоци.

Ценови риск: Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти. Политиката на Дружеството е да инвестира само в имоти с високо качество.

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ****30 септември 2008г.**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1	Разходи за външни услуги	30.09.2008 г.	30.09.2007 г.
	Разходи за реклама и публикации	(40)	(1)
	Консултантски, правни, технически и други професионални услуги	(77)	(11)
	Абонаменти и такси	(2)	(5)
	Наеми	(1)	(7)
		(120)	(18)
2	Разходи за персонала	30.09.2008 г.	30.09.2007г.
	Възнаграждения на персонала	(34)	(30)
	Разходи за осигуровки	(5)	(7)
		(39)	(37)
3	Парични наличности и еквиваленти	30.09.2008г.	31.12.2007г.
	Пари в брой	4	1
	Пари в банки	226	340
	Блокирани парични средства/Безсрочни депозити	-	-
		230	341
4	Текущи задължения	30.09.2008 г.	31.12.2007г.
	Други задължения		
	Задължения към свързани лица	1,361	1,225
	Задължения за персонала	5	1
	Задължения по осигуровки на персонала	1	-
	Задължения към доставчици и клиенти	-	10
	Задължения по заеми към банки	400	-
	Данъчни задължения	2	-
		1,769	1,236
	Получен аванс от клиенти	1,622	819
		3,391	2,055
	Други	1,383	1,554
	Общо Текущи задължения	4,774	3,609
5	Основен капитал и доход на акция		
	Основен капитал		

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 септември 2008г.

	Брой акции	Стойност (хил. лева)
Към 01 януари 2008 г.	160,300	1,603
Към 30 септември 2008 г.	160,300	1,603
<p>Основният доход на акция се изчислява, като се раздели нетният доход, принадлежащ на акционерите, на средно претегления брой на обикновените акции в обръщение през периода.</p>		
	30.09.2008	31.12.2007
Нетна печалба/(загуба), принадлежащи на акционерите (хил.лева)	70	216
Средно претеглен брой на обикновените акции (в хиляди броя)	160,300	160,300
Основен доход на акция (лева на акция)	0.44	1.35
6 Сделки със свързани лица	30.09.2008г.	31.12.2007г.
6.1 Вземания от свързани лица		
Ви-Веста Холдинг ЕАД- обезщетение по договор за продажба на право на строеж		75
Ви-Веста Холдинг ЕАД- по продажба на апартамент –авансово плащане и за ДА		15
Общо:	-	90
6.2 Задължения към свързани лица		
Ви-Веста Холдинг ЕАД-по договор за административно-правно обслужване и наем	25	6
Ви-Веста Холдинг ЕАД за ДМА		1176
Ви-Веста Холдинг ЕАД - строително обезщетение с/у предоставено право на строеж	375	
ЗОК Надежда -строително обезщетение с/у предоставено право на строеж	404	
Ви-Веста Инвест АД-по договор за изпълнение	515	43
Котрон ЕООД	42	
Общо:	1,361	1,225
7 Инвестиционни имоти	30.09.2008 г.	31.12.2007г.

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

30 септември 2008г.

На 01.01.	2,800	1,214
Придобити през годината		1,586
Общо имоти без последваща оценка	2,800	2,800
Общо последваща оценка на имоти 2007 г.		150
Общо имоти с годишна последваща оценка към 31.	2,950	2,950

Данни за имотите:

-1/3 идеални части от незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „булевард България – Мотописта” целият с площ 2,386,67 кв.м. за 689 807 лв;

-1/3 идеални части от незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „булевард България – Мотописта” целият с площ 1,193.33 кв.м., 246 294.00 лв

-незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Павлово-Бъкстон”, с площ 1,030 кв.м. за 961 127 .64 лв

- незастроен урегулиран поземлен имот в гр.София, в местността „Горна баня”, с площ 1,820 кв.м. за 625 493.81 лв

Общо преоценка на УПИ от 2006 год.: 277 556 лева

Общо преоценка на УПИ от 2007 год.: 150 000 лева

**8 Други ДМА- В този раздел са отразени
Разходи за придобиване на ДМА във връзка с инвестиционното строителство**

	30.09.2008г.	31.12.2007г.
Обект Зона Б 19 с включено придобито право на строеж	3,278	1,794
Обект Борово	724	724
Обект Павлово - Бъкстон	2	2
Обект Горна Баня	1	1
Общо други ДМА :	4,005	2,521

Данни за придобито Право на строеж и съответно Вещното право на Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ :

1. Придобити 75 % 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, с обща разгърнатата площ от 9,705 кв.м.

2. Придобити 9.95 % идеални части от правото на строеж на незавършено строителство, обособена част от жилищна сграда,находящ се в гр.София, кв. Борово, с обща разгърнатата от 17472 кв.м , като в частта за Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ -1,737 кв.м.

9 Поети ангажименти

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ реализира ангажимента за доизграждане на обектите:

1. Жилищно- административна сграда в кв. Борово , гр. София

2. Бизнес-търговски център в кв. Зона Б-19, гр. София.

Изготвил:

Н.Малинова

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 септември 2008г.

23.10.2008г.
гр. София

Председател на Съвета на директорите:.....
В.Серов