Финансов отчет

Инвестмънт Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2011 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	1
Отчет за финансовото състояние	14
Отчет за всеобхватния доход (представен в единен отчет)	16
Отчет за промените в собствения капитал	17
Отчет за паричните потоци	18
Пояснения към финансовия отчет	19

Доклад за дейността на " Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2011 г.

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

1. Информация за дружеството

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

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

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Към 01.01.2011 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.
Към 31.12.2011 г. няма настъпили промени в капитала на дружеството, 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	57.99%
„Здравно осигурителна компания Надежда" АД	29.65%
„Перла" АД	12.35%
Андрей Петров Лазаров	0.01%
Общо	**100.00%**

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

1. „Ви – Веста Холдинг" ЕАД, ЕИК 831914521, гр. София, вписано по ф.д. № 7458 по описа на Софийски градски съд за 1990 г., със седалище и адрес на управление: София, кв. „Лозенец", р-н „Витоша – ВЕЦ Симеоново" 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355, изд. на 30.06.2010г. от МВР-София;

2. „Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда" АД, ЕИК 131282730, гр. София, стара регистрация по ф.д. № 8341/2004г. по описа на Софийски градски съд за 1990 г., със седалище и адрес на управление: София, кв. „Лозенец", р-н „Витоша – ВЕЦ Симеоново" 999,представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355 изд. на 30.06.2010г. от МВР-София.

3. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525, притежаващ л.к. № 640105174, изд. на 24.04.2010 г.от МВР-София.

Членовете на СД могат да придобиват акции и облигации, издадени от дружеството, при равни условия с всички останали акционери и инвеститори.

Дружеството се представлява от „Ви-Веста Холдинг" ЕАД чрез избрания представител на това дружество – Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

2. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

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

- **„Ви-Веста Холдинг" ЕАД, ЕИК 831914521,** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

- **„Ви-Веста Холдинг" ЕАД, ЕИК 831914521**, притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
  „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)" АДСИЦ, ЕИК 131158049;
  „Булвеста Холдинг" АД, ЕИК 1211531884;
  „Пан- Инвест" АД, ЕИК 831461633;
  „Ви-Веста Инженеринг" АД, ЕИК 831461640;
  „Вест ТВ (ВТВ)" АД, ЕИК 200674467;
  „БОК-Българска Охранителна компания"АД, ЕИК 831926915;
  „Буленерджи" ЕАД, ЕИК 121795154;
  СТМ „Надежда"ЕООД,ЕИК200709530;
  „Перла" АД, ЕИК 119029248;
  „Бронз" ООД, ЕИК 131173414;
  „Бетатур" ООД, ЕИК 131171801;
  „КМВ Компания за минерални води Видена" АД, ЕИК 830176193;
  „Здравно осигурителна компания /ЗОК/ Надежда" АД ЕИК 131282730;
  „Медицински центрове Надежда" ЕООД ЕИК 131128593;
  „Съненерджи БГ" ЕАД ЕИК 201240961
  „ВАМ-2011" ЕООД – ЕИК 201725110
- **„Ви-Веста Холдинг" ЕАД** – член на СД и **Виктор Ангелов Серов** ЕГН 5405027060 – представител на член на СД, участват в управителните органи на:
  „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)" АДСИЦ, ЕИК 131158049;
  „Булвеста Холдинг" АД, ЕИК 1211531884;
  „Ви-Веста Инженеринг" АД, ЕИК 831461640;

„Вест ТВ/ВТВ/" АД, ЕИК 200674467;
„Буленерджи" ЕАД, ЕИК 121795154;
„Перла" АД, ЕИК 119029248;
„Бронз" ООД, ЕИК 131173414;
„Бетатур" ООД, ЕИК 131171801;
„КМВ Компания за минерални води Видена" АД, ЕИК 830176193;
„Медицински центрове Надежда" ЕООД ЕИК 131128593 – прокурист.
„Здравно оссигурителна компания/ЗОК/ Надежда"АД, ЕИК 131282730;
„БОК-Българска Охранителна компания"АД, ЕИК 831926915;
„Б.Б.Б. Газ" АД, ЕИК 130799739
„Съненерджи БГ" ЕООД ЕИК 201240961 - Управител
„ВАМ-2011" ЕООД - ЕИК 201725110 - Управител

- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда" АД ЕИК 131282730**

не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда" АД ЕИК 131282730,** притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
  „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)" АДСИЦ, ЕИК 131158049;
  „Медицински центрове Надежда" ЕООД, ЕИК 131128593.
- **„Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда" АД ЕИК 131282730** участва чрез свой представител в управлението на друго дружество като член на Съвета на директорите, а именно:
  „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)" АДСИЦ, ЕИК 131158049, чрез своя представител Виктор Ангелов Серов.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети.

3. Кадрова структура

Персоналът на „Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2011 г.се състои от трима души:

- Директор за връзки с инвеститорите – полувисше образование;
- Гл. счетоводител – висше икономическо образование;
- Брокер „Недвижими имоти" – висше икономическо образование.

4. Организационна структура

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

5. Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността

5.1. Общ преглед

Към 31.12.2011 г. приходите на Дружеството са в размер на 355 хил.лв. Те са резултат от продажба на УПИ-Горна баня-261 хл.лв ,начисляване на неустойка по неизпълнение на ангажимент на клиент с предварителен договор на обект „Зона Б-19"-44 хил.лв. и 50 хил.лв. от преоценка на недвижими имоти.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2010 г. намаляват със 2802 хил.лв. до 319 хил. лв.. Разходите за външни услуги намаляват с 114 хил.лв.

5.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2010	2011	2011г./ 2010 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	46.0	16.0	0.3	34.8
2	Нетни приходи от продажби	3203.0	355.0	0.1	11.1
3	Собствен капитал	1649.0	1619.0	1.0	98.2
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	6936.0	7459.0	1.1	107.5
5	Обща сума на активите	8585.0	9078.0	1.1	105.7
6	Приходи	3203.0	355.0	0.1	11.1
7	Разходи	3157.0	339.0	0.1	10.7
8	Текущи (краткотрайни) активи	8302.0	8781.0	1.1	105.8
9	Краткосрочни задължения	6862.0	320.0	0.0	4.7
10	Краткосрочни вземания	1143.0	1794.0	1.6	157.0
11	Парични средства	4.0	1.0	0.3	25.0
12	Текущи задължения	6862.0	320.0	0.0	4.7
13	Брой на дните в периода	365	365	1	100
	Рентабилност:				
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.01436	0.0450	3.13827	313.8273
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.02789	0.0098	0.35427	35.42712
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.00663	0.0021	0.32343	32.34376
17	Коеф. на капитализация на активите	0.00535	0.0017	0.32893	32.89366
	Ефективност:				
18	Коеф. на ефективност на разходите	1.01457	1.0471	1.03215	103.2158
19	Коеф. на ефективност на приходите	0.98563	0.9549	0.96884	96.88436
	Ликвидност:				
20	Коеф. на обща ликвидност	1.20985	27.4406	22.6809	2268.09
21	Коеф. на бърза ликвидност	0.16715	5.60937	33.5584	3355.84
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00058	0.00312	5.36093	536.093
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00058	0.00312	5.36093	536.093
	Финансова автономност:				
24	Коеф. на финансова автономност	0.23774	0.21705	0.91296	91.2966
25	Коеф. на задлъжнялост	4.20618	4.60716	1.09533	109.533

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

Източник: *Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2011 г.*

5.3. Промяна в акционерния капитал
Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

5.4 Разпределяне на дивиденти
През месец юни 2011г., след проведено редовно годишно общо събрание на акционерите се взе решение за разпределяне на дивиденти от реализираната печалба от 2010г. на право имащите в размер на 46 хил.лв.,при дивидент на 1 акция в размер на 0.29 лв.

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 2012г.

В условията на финансова криза, която засегна сериозно пазара на имоти у нас, основната цел на Дружеството е запазване на спечелените пазарни позиции и доверие както на клиенти, така и на доставчици.За постигане на тази цел ръководството на Дружеството ще се стреми към пълно изпълнение на поетите ангажименти към настоящи и бъдещи клиенти и изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти, имайки предвид финансовата криза и етапа й 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 31.12.2011 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.

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

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

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

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

Като дружество със специална инвестиционна цел „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/" реализира приходи предимно от продажба на недвижими имоти и доходи от наеми, аренда и отдаване на ползване върху собствените на дружеството имоти срещу заплащане.
През 2011 г. приходите на дружеството са в размер на 355 хил.лв. (подробно описание на приходите е дадено в раздел **Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността,** т. 5.1 на доклада)

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

През 2011 година дружеството е сключило една сделка с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК, одобрени с решение на ОСА, както следва:

На 29.07.2011г. се сключи по нотариален ред сделка с участието на "Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/" АДСИЦ, съгласно решение на Общото събрание на акционерите на "Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/" АДСИЦ, проведено на 07.06.2011г. Сделката е със следните параметри:

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

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

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

Обект на сделката: **Недвижим имот**, представляващ Урегулиран поземлен имотУПИ IX-485 с площ по графични данни 1 820 кв.м., находящ се в гр.София, местност «Горна Баня», кв. 117а по плана на гр. София, по регилация утвърдена със Заповеди № РД-09-50-515/14.10.1996г. и РД-09-238/20.08.1999г., при граници: околовръстен път, бул. Никола Петков, УПИ VIII-485, УПИ IV-418.

Цена на сделката: **260 995 /двеста и шестдесет хиляди деветстотин деветдесет и пет/ лева, без ДДС**.

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

- **Сделки със свързани лица**

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

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

11.4.1.Сделки със собственици

	31.12.2011 '000 лв.	31.12.2010 '000 лв.
„Ви Веста Холдинг" ЕАД – по договор за наем и административно-правно обслужване	-	24
„Ви Веста Холдинг"-начисляване на дивидент от печалбата за 2009г.	-	1041
„ЗОК Надежда"- начисляване на дивидент от печалбата за 2009г.	-	534
„Перла АД"-начисляване на дивидент от печалбата за 2009г.	-	222
„Ви Веста Холдинг"-продажба на УПИ-Павлово Бъкстон	-	1357
„ЗОК Надежда"АД-продажба на 70% от правото на строеж УПИ-Горна Баня	-	540
„Перла"АД-продажба на 30% от правото на строеж УПИ-Горна Баня	-	231
Андрей Петров Лазаров-начисляване на дивидент за 2009г.	-	1
Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за заем,съгл.чл.114,ал.8,т.2 от Закона за ЗПП на ЦК	709	160

Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за покупко-продажба на УПИ IX-1820 кв.м-Горна баня	313	-
„Ви Веста Холдинг"-начисляване на дивидент от печалбата за 2010г	26	-
„ЗОК Надежда"- начисляване на дивидент от печалбата за 2010г.	14	
„Перла АД"-начисляване на дивидент от печалбата за 2010г.	6	-

11.4.2. Сделки с други свързани лица

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

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

	31.12.2011 '000 лв.	**31.12.2010 '000 лв.**
Пан Инвест АД/„Ви Веста Инвест" АД/ – по договор за обслужване, поддържане, строеж и подобрения на недвижими имоти	-	1328
Пан Инвест АД/„Ви Веста Инвест" АД / – прехвърляне на имоти Зона Б-19	-	1096
„Вест ТВ/ВТВ/АД – по договор за реклама	-	91

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

През 2011 година няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

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

През 2011 г. дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

11.7.*Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.*

През 2011 г. Дружеството не е извършвало инвестиции в страната и в чужбина и не е инвестирало средства в книжа и финансови инструменти.

11.8.*Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.*
Дружеството има сключен договор за заем със Ви Веста Холдинг ЕАД при следните условия:
-Лихвен процент-ОЛП + 5 пункта.
-Размер до 750 хил.лв.
-Краен срок на издължаване 31.12.2012г.
-Няма предоставени гаранции по договора за заем.

11.9.*Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.*
През 2011 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 2011.

11.12.*Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.*
Ръководството на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на по-голям текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

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

Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осъществи чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на 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.*Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.*

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

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

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

11.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.
Няма настъпили промени в управителните органи на дружеството през 2011 година.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнагражденията, получени през 2011 година от членовете на Съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/"АДСИЦ:

Трите имена	Позиция	Сума – лв.
Виктор Ангелов Серов	Председател на СД	12000
Митьо Петров Виделов	Член на СД	3000

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

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

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

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

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

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

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

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

11.22. *Промени в цената на акциите на дружеството.*
Към 31.12.2011 г. няма съществени промени в цената на акциите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/" АДСИЦ, които се търгуват на пазар на дружествата със специална инвестиционна цел, организиран от „Българска фондова борса- София" АД.

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

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

проведено на 24.03.2010 г. е приет доклад за изпълнението на основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложени в Националния кодекс.
За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконови актове, регламентиращи дейността на Дружествотои следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на Дружеството. В „Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ е изграден професионално ежемесечен контрол върху дейността му чрез анализи на бизнес планове за приходи, разходи, печалба, загуба, парични потоци, финансово-икономически показатели и маркетинг. Приети са установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленски решения от СД. Съветът на директорите на Дружеството преценява, че засега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита се, че неговите усилия и усилията на директора за връзки с инвеститорите трябва да бъдат насочени към по-нататъшното цялостно и прецизно изпълнение на приетата програма.

София, 20.02.2012 г.

Ръководител: .....
(Виктор Серов)

ИН - ПРОПЪРТИС * АДСИЦ * СОФИЯ

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2011 '000 лв.	31.12.2010 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	4	297	283
Инвестиционни имоти	5	-	-
Нематериални активи	6	-	-
Нетекущи активи		**297**	**283**
Текущи активи			
Търговски вземания-предоставени аванси	7.1	43	43
Стоки	5.1	3 035	3 208
Незавършено производство	4.1	3 951	3 947
Вземания от свързани предприятия	7.2	1 747	1 100
Пари и парични еквиваленти	8	1	4
Други	7.3	4	-
Разходи за бъдещи периоди		-	-
Текущи активи		**8 781**	**8 302**
Общо активи		**9 078**	**8 585**

Изготвил: _____ **Ръководител:** _____

/Георги Манев/ **/Виктор Серов/**

Дата: 20.02.2012г.

ИН - ПРОПЪРТИС * АДСИЦ * СОФИЯ

0003 Михаил Динев ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ-СЧЕТОВОДИТЕЛ

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2011 '000 лв.	31.12.2010 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	1 603	1 603
Неразпределена печалба		-	-
Текуща печалба/загуба		16	46
Общо собствен капитал		**1 619**	**1 649**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	19.4	3 114	-
Други задължения	12.1	3 951	-
Нетекущи пасиви		**7 065**	**-**
Текущи пасиви			
Получени аванси от клиенти	10	222	457
Краткосрочни задължения към свързани лица	19.4	82	2 437
Данъчни задължения		-	-
Задължения към персонала и осигурителни институции	11.2	9	10
Други задължения	12	7	3 958
Приходи за бъдещи периоди		74	74
Текущи пасиви		**394**	**6 936**
Общо пасиви		**7 459**	**6 936**
Общо собствен капитал и пасиви		**9 078**	**8 585**

Изготвил: _____
/ Георги Манев /

Ръководител: _____
/Виктор Серов/

Дата: 20.02.2012г.

0003 Михаил Динев
ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ-СЧЕТОВОДИТЕЛ

ИН-ПРОПЪРТИС * АДСИЦ * СОФИЯ

Отчет за всеобхватният доход

	Пояснение	31.12.2011 '000 лв.	31.12.2010 '000 лв.
Приходи			
Други приходи	13	44	5
Разходи за материали		-	-
Разходи за външни услуги	14	(44)	(158)
Разходи за персонала	11.1	(63)	(59)
Промени в справедливата стойност на текущи и нетекущи активи		50	(205)
Други разходи		(1)	(6)
Печалба / (загуба) от продажба на активи	15	50	505
Оперативна печалба/ (загуба)		**36**	**82**
Финансови разходи	16	(20)	(36)
Финансови приходи	16	-	-
Печалба преди данъци / (загуба)		**16**	**46**
Разходи за данъци, нетно	17	-	-
Печалба/ (загуба)		**16**	**46**
Доход на акция	18	**0.10 лв**	**0.29 лв**

Изготвил: _____ **Ръководител:** _____

/ Георги Манев / **/Виктор Серов/**

Дата: 20.02.2012г.

ИН-ПРОПЪРТИС * АДСИЦ * СОФИЯ

0003 Михаил Динев ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ-СЧЕТОВОДИТЕЛ

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 2010 г.	**1 603**	-	**28**	**1 773**	**3 404**
Разпределение на печалба за резерви					
Печалба за годината до 31 декември 2010г.				46	46
Дивиденти			(28)	(1 773)	(1 801)
Салдо към 31 декември 2010 г.	**1 603**	-	-	**46**	**1 649**

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2011г.	**1 603**	-	-	**46**	**1 649**
Разпределение на печалбата за дивиденти			-	(46)	(46)
Печалба /загуба до 31 декември 2011 г.				**16**	**16**
Общо признати приходи и разходи за периода					
Салдо към 31 декември 2011 г.	**1 603**	-	-	**16**	**1 619**

Изготвил: _____ **Ръководител:** _____

/ Георги Манев / **/Виктор Серов/**

Дата: 20.02.2012г.

Михаил Димов
ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ-СЧЕТОВОДИТЕЛ

ИН-ПРОПЪРТИС АДСИЦ СОФИЯ

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци

	Пояснения	31.12.2011 '000 лв.	31.12.2010 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		418	5 033
Плащания към доставчици		(904)	(2 855)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(47)	(54)
Плащания за данъци		(20)	(53)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		600	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**47**	**2 068**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	-
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	-
Финансова дейност			
Получени заеми		-	476
Плащания по банкови заеми		-	(722)
Плащания на лихви		(4)	(33)
Изплатени дивиденти		(46)	(1801)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(50)**	**(2 080)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(3)	(12)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		4	16
Загуба от валутна преоценка на парични средства		-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	8	**1**	**4**

Изготвил: _____ **Ръководител:** _____

/Георги Манев/ **/Виктор Серов/**

Дата: 20.02.2012г.

ИН-ПРОПЪРТИС АДСИЦ * СОФИЯ *

0003 Михаил Динев
ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ-СЧЕТОВОДИТЕЛ

Пояснения

1 Обща информация

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

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

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

1. "Ви – Веста Холдинг" ЕАД, ЕИК 831914521, гр. София, вписано по ф.д. № 7458 по описа на Софийски градски съд за 1990 година, , със седалище и адрес на управление: София, кв. "Лозенец", р-н "Витоша - ВЕЦ Симеоново" 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355 изд. на 30.06.2010г. от МВР-София.

2. "Здравно осигурителна компания /ЗОК/ НАДЕЖДА" АД, ЕИК 131282730, гр. София, стара регистрация по ф.д. № 8341/2004г. по описа на Софийски градски съд за 1990 година, със седалище и адрес на управление: София, кв. "Лозенец", р-н "Витоша - ВЕЦ Симеоново" 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 притежаващ л.к. № 640461355 изд. на 30.06.2010г. от МВР-София.

3. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525 притежаващ л.к. № 640105174, изд. на 24.04.2010 от МВР-София.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз.

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.