

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към финансов отчет на
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца
към 31.12.2007 г.

I. Общи бележки

Настоящия счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална и инвестиционна цел на 26.04.2006 г. с решение на Врачански Окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г.

II. Анализ на финансовото състояние на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.07 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 9522 хиляди лева. Дружеството е инвестирало в урегулирани имоти в гр. Враца и гр. Видин, които са на обща стойност 1 706 613 лв и в сгради в гр. Видин на стойност 3 046 675 лв. Преоценката на имотите е на стойност 3 165 хил.лв. Останалата част са парични средства в разплащателните сметки на дружеството.

Отпуснатият заем в размер на 2 500 000 евро с гратисен период една година, който има възможност да бъде погасяван с постъпления от продажба на последваща емисия акции и от продажба на имоти. През май беше погасена именно от увеличение на капитала сума в размер на 697 хил.лв. Решението за ползване на кредит беше наложено от необходимостта от парични средства за покупка на имота с по-голяма площ в момент, в който цената му беше под пазарната и съответно предполага добри постъпления при препродажбата му. През годината беше променено обезпечението по кредита – сградата в гр. София беше заменена със сграда в гр. Враца.

През месец декември 2007 беше осъществена първата продажба на дружеството – продаден парцел в източна промишлена зона на гр. Враца на стойност 1 335 000 лв. печалбата от които е 675 хил.лв. Тази печалба покри всички натрупани до момента разходи, които са предимно от лихви и такси по кредита.

Годишната печалба на дружеството е 213 066,65 лв.

III. Инвестиционни имот

Към 31.12.2007г. „Инвест Пропърти” АДСИЦ е вложило 437 188 лв. в терен в идеален център на гр.Враца с площ 1943 кв.м.. Теренът ще бъде използван за построяването на жилищна сграда с разгърната застроена площ около 7 200 кв.м. През м. ноември беше представен от проектантската фирма “Арсенов и КО”ЕООД проекта на сградата, документацията е одобрена от Община Враца.

През декември 2006 година дружеството закупи 11 броя незастроени поземлени имоти в Източна промишлена зона на гр.Враца, които през ноември 2007 препарцелира и оформи нови 5 окрупнени терена и един отреди за трафопост. Един от тези терени е предмет на продажбата на дружеството през декември 2007 и в момента то притежава 5 броя незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр.Враца с обща площ 21 429 кв.м. на стойност 1 039 004 лв.

Третият имот представлява поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 43 200 кв. м., ведно с построените в него сгради. Покупката стана през м. февруари, а през септември беше одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той беше разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Стойността на имотите в гр. Видин е за земята – 230 421 лв, а на сградите – 3 046 675 лв. след натрупването и на направените последващи разходи по тях. Една от сградите в гр. Видин е отдадена под наем на Митници-Видин за съхраняване на конфискувани стоки за неопределен срок.

Дружеството има направени разходи за подобряване на инфраструктурата на парцелите в гр. Враца в източна промишлена зона на стойност 20 553 лв., а за парцела отреден за застрояване има направени разходи на стойност 110 837 лв. Двете суми са отразени в баланса като разходи за придобиване на дълготрайни активи.

IV. Търговски и други вземания

Няма търговски вземания.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 30.09.2007 г.

1. Парични средства в брой	5822 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки в лева	1553628 лв
3. Парични средства в разплащателна сметка в евро	128 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2007 г. е 1666400 броя обикновени поимени безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Дружеството извърши две увеличения на капитала си - първоначалното задължително увеличение със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка е вписано с решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г. и второто увеличение с 1016400 безналични акции с номинал също от 1 лв.

VII. Резерви

“Инвест Пропърти” АДСИЦ формира премийни резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29165 лв във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000.

Беше направена преоценка от лицензирани оценители на имотите на дружеството, като стойностите им към 31.12.2007г. са следните:

- земи – 3 446 910 лв.
- сгради – 4 399 940 лв.

Общата стойност на преоценъчния резерв е 3 164 478 лв. Някой от активите са оценени на по-ниска стойност от стойността на придобиването, т.е. обезценени. Сумата на обезценката е отразена като други разходи за дейността.

VIII. Нетекущи задължения

В нетекущи задължения е паричната гаранция на членовете на съвета на директорите в размер на 2250 лв, която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ.

IX. Текущи задължения

Задълженията на дружеството са както следва:

1. Задължение по получен заеми към банки -	4185182 лв
Първият транш от заемът към "Райфайзенбанк(България)»ЕАД е усвоен при покупката на парцел в гр. Враца, ул."Мездренско шосе". Вторият е усвоен при покупката на имотите в гр. Видин. Като обезпечение по кредита са ипотекирани всички закупени имоти заведени в баланса на дружеството в нетекущи активи. След емитиране на акции в дружеството постъпиха средства с които беше погасен част от заема.	
2. Задължение към доставчици	29017 лв
"Вида Снаб"ЕООД -	5836 лв
"Максима Инвест"ООД -	23180 лв
3. Данъчни задължение	
ДДС за м. декември -	236363 лв
4. Други задължения -	36865 лв
Предоставени авансови суми от клиент по договор за покупка на парцел	

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е печалба в размер на 213066,65 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми	1600 лв
2. Приходи от продажба на ДМА	1335000 лв
3. Други приходи - ДДС ползван при регистрация на АДСИЦ по ДДС	25365 лв

На 21.12.2007 г. е продаден недвижим имот собственост на дружеството, а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1027.282**, находящ се в **гр.Враца, общ.Враца, обл.Враца**, по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, имотът е образуван, чрез пршлагане на ЧИПУП/ПРЗ/, одобрен със Заповед № 1600/ 26.11.2007 г. на Кмета на Община Враца, Адрес: Източна промишлена зона, с площ от **13 615 /тринадесет хиляди шестстотин и петнадесет/ кв.м.**, трайно предназначение: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **незастроен имот за производствен, складов обект, стар идентификатор: кв.1, п.5, при съседни 12259.1027.285, 12259.1027.281, 12259.1027.284, 12259.1027.283, 12259.914.91, а по документи: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V /пет/ в кв. 1 /едно/, "Източна промишлена зона" по плана на гр.Враца**, за средноетажно застрояване с предназначение за предимно производствена дейност, одобрен със

заповед за ЧИПУП № 1600 от 26.11.2007 г. с площ от **13 602** /тринадесет хиляди шестстотин и два/ кв.м , за сумата от **1 335 000,00** лв без ДДС.

XII. Финансови приходи

1. Курсови разлики	1010 лв
2. Други финансови разходи – лихви по разплащателни сметки	2243 лв

XIII. Разходи за дейността

1. Разходи за такси	940 лв
2. Разходи за КФН	1419 лв
3. Разходи за такси за Централен Депозитар	2382 лв
4. Разходи за БФБ	600 лв
5. Инвестиционен посредник	2400 лв
6. Разходи за застраховки	1056 лв
7. Разходи за реклама	4006 лв
8. Разходи за ипотечи	15337 лв
9. Разходи за одитор	2000 лв
10. ДНИ и ТБО	23636 лв
11. Обслужващо дружество	26928 лв
12. Хонорар оценители	1250 лв
13. Банка депозитар	1666 лв
14. Друг	1444 лв
15. Обезценка на активи	70916 лв
16. Заплати и осигуровки	5630 лв

Общо разходи за дейността: **161610 лв**

XIII. Финансови разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	277857 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	34356 лв

XIV. Финансови приходи

1. Курсови разлики	1010 лв
2. Други финансови разходи – лихви по разплащателни сметки	2243 лв

XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

XVI. Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовия отчет дружеството няма условни активи и пасиви.

XVII. Други събития

На 07.02.2007 г е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти” АДСИЦ, гр.Враца и е взето решение за закупуване на недвижим

имот, представляващ поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 43 200 кв. м., ведно с построените в него сгради и е избран експерт-счетоводител за одиторска проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2006 г.

На 21.02.2007 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ, гр. Враца е закупил с нотариален акт за покупко-продажба следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м., заедно с построените в него сгради, подоробно описани в нотариален акт № 86, том II, рег. № 1555, дело № 200 от 2007 г.

На 23.02.2007 г. дружеството сключи Анекс към договор за банков кредит от 22.12.2006 г. между „Инвест пропърти” АДСИЦ – Враца и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, като обезпечение по договора е следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м., заедно с построените в него сгради. Кредита е в размер на 1 680 000 евро. Срока на погасяване е 25.12.2008 г.

На 12.03.2007 г. се сключи Договор за обслужване на увеличение на капитала между „Инвест пропърти” АДСИЦ, гр. Враца и „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София във връзка с предстоящото увеличение на капитала на дружеството.

Предстоящото увеличение е обнародвано в “Държавен вестник” бр. 23/16.03.2007 г. и публикувано във в. “Монитор”, бр. 2855/05.03.2007 г. , за което са уведомени „Българска фондова борса” София АД и Централен депозитар.

Предадени са на Комисия по финансов надзор на „Българска фондова борса” София АД заверението годишни отчети на дружеството за 2006г.

На 27.4.2007 г приключи успешно второто увеличение на капитала със записани 1 016 400 безналични акции, с номинал също от 1 лв. и е вписано с решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г.

На 4.07.2007 г. се проведе Редовно общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти” АДСИЦ-Враца. Представени бяха 1 499 400 броя акции или приблизително 90% от капитала на дружеството. Приет бе Отчета на Съвета на директорите за управлението и дейността на Дружеството през 2006 г., както и Доклад на дипломирания експерт-счетоводител за извършената проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2006 г. Одобрен бе годишния финансов отчет на Дружеството за 2006 г., заверен от назначения експерт-счетоводител и се освободиха от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2006 г. Избран бе експерт-счетоводител за одиторска проверка и заверка на годишния финансов отчет на “ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ за 2007 г. Изслушан и приет бе Отчет на директора за връзки с инвеститорите за дейността през 2006 г. и единодушно бяха приети на изменения и допълнения в Устава на Дружеството.

Комисията по финансов надзор одобри измененията в устава на „Инвест пропърти” АДСИЦ-Враца с решение № 913 –ДСИЦ от 18 юли 2007 г. , а с решение № 1533 на Врачански Окръжен съд от 6.08.2007 г. промените в устава бяха вписани. За поземлен имот № 5029, Южна промишлена на гр. Видин, който дружеството закупи през февруари 2007 г, на 4.09.2007 г бе одобрен нов Подробен устройствен план. Обособени са 4 нови квартала и 34 нови парцела към всяка една от построените там сгради, като някои от сградите са разделени.

Съставител:
/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:
/М. Минкова/

30.01.2008г.
гр. Враца