

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца към 31.12.2015 г.

I. Общи бележки

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Отчетите по МСС за настоящия период са с форма, различна от представяните до края на 2010 г.

„Инвест пропърти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална и инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира, като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. Секюритизация на недвижими имоти означава, че дружеството закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Врачански Окръжен съд с решение № 540 от 26.04.2006 г. по ф.д. 227/2006 г., парт. № 100, том 4, стр. 122, с БУЛСТАТ 106616726 и учредителен капитал 500 000 лв. С решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен от 500 000 лв. на 650 000 лв. С решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен на 1 666 400 лв.

Дружеството притежава лиценз от Комисията по финансов надзор № 31 – ДСИЦ/ 18.09.2006 г. на база на решение №772 – ДСИЦ от 07.09.2006 г. на същото.

Цялостната дейност на дружеството, в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор, се обслужва от обслужващото дружество - „МАКСИМА ИНВЕСТ”ООД.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ”АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с „Интернешънъл Асет банк” АД – София, както и договори с „Централен депозитар” АД, гр. София и с „Българска фондова борса – София” АД, гр. София.

След лицензирането на дружеството от КФН, акциите му бяха регистрирани за търговия на Българска Фондова борса с присвоен борсов код **5IP**.

II. Анализ на финансовото състояние на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.2015 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 4 521 686 лева, които представляват земи на стойност 1 817 629 лв. и сгради на стойност 2 704 057 лв. Земите са урегулирани поземлени имоти в гр. Враца на ул. „Мездренско шосе“ и земи към производствените сгради в гр. Видин. Стойността на имотите е получена след преценка към 31.12.2013 г. от лицензирани оценители. Загубата към 31.12.2015 г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 247 хил. лв.

III. Инвестиционни имот

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 продаден 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 1 047 970 лв към 31.12.2015 г.

Вторият проект представлява Поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 41 746 кв. м., ведно с построените в него сгради. Покупката е направена през м. февруари 2007 г., а през септември 2007 г. одобрен

от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той е разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Стойността на имотите в гр. Видин към 31.12.2015 г. е както следва: за земята –769 659 лв., и на сградите – 2 704 057 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 45 418 лева, които са вземания от продажби, ДДС за възстановяване и платен аванс за финансов одит.

V. Парични средства и парчни еквиваленти към 31.12.2015 г.

- | | |
|--|----------|
| 1. Парични средства в брой - | 2 716 лв |
| 2. Парични средства в разплащателни сметки - | 2 033 лв |

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2015 г. е 1 666 400 броя обикновени поименни 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 е с 1 016 400 безналични акции с номинал също от 1 лв.

VII. Резерви

“Инвест Пропърти”АДСИЦ формира премиенни резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29 165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000. Преоценъчният резерв към 30.06.2015 г. е в размер на 1 141 763 лв.

VIII. Нетекущи задължения

В нетекущи задължения е паричната гаранция на членовете на съвета на директорите в размер на 2 350 лв., която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ. Нетекущо задължение е частта от кредита към Райфайзенбанк България ЕАД дължима след 31.12.2016 год. в размер на 447 хил. лв.

IX. Текущи задължения

Текущото задължение към „Райфайзенбанк България“ ЕАД е в размер на 381 179 лева. (194 894 евро). На 15.12.2015 г. беше договорена промяна в погасителния план и подписан Анекс № 20, съгласно който задължението към „Райфайзенбанк България“ЕАД ще бъде изплащано по следния погасителен план:

- 1 (една) погасителна вноска в размер на EUR 11 000 (единадесет хиляди евро), дължима на 15.12.2015 г.
- 1 (една) погасителна вноска в размер на EUR 11 000 (единадесет хиляди евро) дължима на 15.01.2016 г.
- 1 (една) погасителна вноска в размер на EUR 62 893.55 (шестдесет и две хиляди осемстотин деветдесет и три евро и петдесет и пет евроцента), дължима на 30.01.2016 г.
- 20 (двадесет) последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на EUR 11 000 (единадесет хиляди евро), дължими считано от 15.02.2016г. до 15.09.2017г., включително, като всяка вноска е дължима на 15-то число от месеца, за който се отнася.
- 1 (една) последна погасителна вноска в размер на EUR 129 715.82 (сто двадесет и девет хиляди седемстотин и петнадесет евро и осемдесет и два евро цента), дължима на 15.10.2017 г.

Другите текущи задължения включват:

Задължение към доставчици	198 531 лв
Задължения към персонал и осигуровки -	1 002 лв.
Задължения към Общините за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин и в гр. Враца за 2010 г.,	

2011 г., 2012 г., 2013 г. и 2014 г и 2015 г	135 673 лв.
Задължение по търговски заеми	2 569 008 лв.
Други задължения-	162 922 лв.

Търговските задължения са привлечени финансови средства от трети лица за погасяване на кредитните задължения на АДСИЦ.

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 247 хил.лв.

XI. Приходи от дейността

Приходите от дейността са приходи от наеми в размер на	19 500 лв.
Други приходи	8 680 лв и

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за външни услуги са в размер на 80 078 лв. Те са формирани от:

- префактурирани разходи от обслужващото дружество в размер на 24 393 лв,
- Възнаграждение по договор с обслужващо дружество в размер на 18 000 лв
- Възнаграждение за финансов одит в размер на 4 500 лв
- Разходи за местни данъци и такси за текущата година в размер на 30 166 лв и
- други – 4 114 лв.

XIV. Финансови и извънредни разходи

1. Разходи за лихви по кредити- 156 367 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)- 5 777 лв

XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Съгласно ЗКПО 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.

Съставител:

/Калина Монова/



Изпълнителен директор:

/Д. Климентов/



19.01.2016 г.

гр. Враца