

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца към 31.12.2014 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 представлява трансформация на нисколиквидни активи в ценни книжа /акции, облигации/, които може да се търгуват на капиталовия пазар.

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, БУЛСТАТ 106616726 с учредителен капитал 500 000 лв. С решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен на 650 000 лв. С решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен втори път 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.

Дейността на дружеството се осъществява в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ и съгласно сключен договор с обслужващо дружество се обслужва от „МАКСИМА ИНВЕСТ”ООД.

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

След лицензирането на дружеството от Комисията за финансов надзор /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 31.12.2014 г.

Общата стойност на активите на дружеството е в размер на 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 пазарна. Последна оценка е правена към 31.12.2013 г. от лицензирани оценители. Към 31.12.2014 г липсват основания за нова оценка, съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ. Финансовият резултат към 31.12.2014 г. е загуба в размер на 233 187 лева.

III. Инвестиционни имот

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. През декември 2006 година дружеството закупува 11 броя незастроени поземлени имоти в Източна промишлена зона на гр.Враца, които през ноември 2007 препарцелира и оформя нови 5 окрупнени терена и

един 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.

Вторият проект 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 става през м. февруари 2007 г., а през септември 2007 г. е одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той е разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. През м. декември 2014 г. е продаден един имот и стойността на имотите в гр. Видин към 31.12.2014 г. е за земята –769 659 лева, а на сградите – 2 704 057 лева.

IV. Търговски и други вземания към 31.12.2014 г.

Вземанията на дружеството са в размер на 42 176 от които: 39 476 лева от клиенти и 2 700 лева от доставчици по аванси.

V. Парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2014 г.

1. Парични средства в брой	6 132 лева
2. Парични средства в разплащателни сметки	10 857 лева

VI. Основен капитал към 31.12.2014 г.

Основният капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2014 г. е 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка. Дружеството извършва две увеличения на капитала си. Първоначалното задължително увеличение е със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка и е вписано с решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г. Второто увеличение е с 1 016 400 безналични акции с номинал 1/един/ лев всяка.

VII. Резерви

„Инвест Пропърти“АДСИЦ формира премиен резерв от емитиране на ценни книжа в размер на 29 165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000 лева.

Преоценъчният резерв към 31.12.2014 г. е в размер на 1 141 763 лева. В стойността се отчита намаление в размер на 43 898 лева в резултат на продажбата на имот в гр. Видин.

VIII. Нетекущи задължения към 31.12.2014 г.

Нетекущите задължения са съвкупност от паричните гаранции на членовете на съвета на директорите, която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ в размер на 2 350 лева и частта от банковия кредит към Райфайзенбанк България ЕАД дължима след 31.12.2015 г. в размер на 705 499 лева.

IX. Текущи задължения към 31.12.2014 г

Текущите задължения на дружеството към 31.12.2014 г. са съвкупност от: 1. Задължения към „Райфайзенбанк България“ ЕАД в размер на 403 617 лева. (206 366 евро). На 12.08.2014 г. беше договорена промяна в погасителния план удостоверена с Анекс № 19, съгласно който задължението към „Райфайзенбанк България“ЕАД ще бъде изплащано по следния погасителен план:

- 4 /четири/ последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро, дължими, считано от 15.08.2014 г. до 15.11.2014 г.
- 1 /една/ погасителна вноска в размер на 47 000 /четиредесет и седем хиляди/ евро, дължима на 15.12.2014 г.

- 1 /една/ погасителна вноса в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро дължима на 15.01.2015 г.
- 1 /една/ погасителна вноса в размер на 47 000 /четиредесет и седем хиляди/ евро дължима на 15.02.2015 г.
- 9 /девет/ последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро, дължими, считано от 15.03.2015 г до 15.11.2015 г, включително, като всяка вноса е дължима на 15-то число на месеца, за който се отнася.
- 1 /една/ погасителна вноса в размер на 73 893.55 /седемдесет и три хиляди осемстотин деветдесет и три евро и петдесет и пет евроцента/ дължима на 15.12.2015 г.
- 21 /двадесет и една/ последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро, дължими, считано от 15.01.2016 г. до 15.09.2017 г. включително, като всяка вноса е дължима на 15-то число от месеца, за който се отнася;
- 1 /една/ последна погасителна вноса в размер на 129 715,82 /сто двадесет и девет хиляди седемстотин и петнадесет евро и осемдесет и два евроцента/, дължима на 15.10.2017 г.

2. Задължение към доставчици	204841 лева;
- "Максима Инвест" ООД	204163 лева
- ЧЕЗ Електро АД	438 лева
3. Задължения по получени аванси	8 333 лева
4. Задължения към персонал и осигуровки	1 474 лева
5. Начислени данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин и в гр. Враца за 2010 г., 2011 г. и 2012 г, 2013 г и 2014 г.	123610 лева
6. Задължение по получени търговски заеми	2133308 лева
7. Задължения към бюджета за ДДС	9 958 лева
8. Други задължения	75038 лева

Задълженията по търговски заеми са привлечени средства, с които се погасяват текущите финансови задължение на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 233 хил.лв.

XI. Приходи от дейността

Приходите от дейността са структурирани както следва:

1. Приходи от наеми	21350 лева;
2. Приходи от продажба на имоти	52000 лева;
3. Други приходи	18925 лева;

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 84 998 лева и включват:

- такса КФН	1 600 лева
- таксата за БФБ	1 000 лева
- такса ЦД	638 лева
- Електроенергия	6 624 лева
- Финансов одит	4 780 лева

- префактурирани разходи от обслужващото дружество (охраната на обект Видин и други разходи),	28257 лева
- разходи за застраховки	1 657 лева
- данък сгради и такса битови отпадъци –	30671 лева
- комисионна обслужващо дружество –	7500 лева и
- други	2 271 лева

XIV. Финансови и извънредни разходи към 31.12.2014 г.

1. Разходи за лихви по банков кредит	104851 лева
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)	6 275 лева

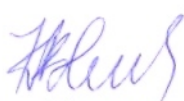
XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци към 31.12.2014 г.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата съгласно чл. 175 от ЗКПО.

XVI. Условни активи и пасиви към 31.12.2014 г.

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

Съставител:


/Калина Монова/

Изпълнителен директор:


/Д. Климентов/



20.01.2015 г.
гр. Враца