

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул.„Христо Ботев” № 20
П.к. 3000
info@investproperty.bg

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail:

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца към 31.03.2011 г.

I. Общи бележки

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

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, 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 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 „МАКСИМА ИНВЕСТ” ООД – обслужващо дружество.

„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 31.03.2011 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 5609 хиляди лева, които представляват земи на стойност 2412706 лв. и сгради на стойност 3015930 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 31.12.2010г. от лицензирани оценители и продажба на една сграда в гр. Видин.

Загубата към 31.03.2011г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 46 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 преарцелира и оформи нови 5 окрупнени терена и един отреди за трафопост. Един от тези терени 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 1 039 004 лв. След преценката от 31.12.2010г. непродадените парцели са на стойност 1 462614.00 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 стана през м. февруари 2007г., а през септември 2007г. беше одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той беше разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Покупната стойност на имотите в гр. Видин е за земята – 230421 лв, а след преценка 950092 лв, а на сградите – 3015930 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 179005 лв. - от продажбата на парцел, от който очакваме 169852лв, част от последна вноска, чийто падеж беше към 31.07.2010г. От наеми 6440 лв. и от ДДС в размер на 2713лв

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.12.2010г.

1. Парични средства в брой	295 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	165 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.03.2011 г. е 1 666 400 броя обикновени поимени безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Дружеството извърши две увеличение 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 1 016 400 безналични акции с номинал също от 1 лв.

VII. Резерви

“Инвест Пропърти”АДСИЦ формира премийни 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 31.03.2011г. е в размер на 1891234 лв. в резултата на преоценка на наличните активи получен след отписване на преоценената част за сметка на неразпределена печалба от минали години.

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 кредит дължим след 2011год. В размер на 648262,00 лв.

IX. Текущи задължения

Задълженията на дружеството са както следва:

1. Задължение по получен заеми към банки - 1369081 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 през м. май 2007г. в дружеството постъпиха средства, с които беше погасен част от заема. През 2008 год. беше погасена сумата – 444124 лв. постъпила от продажба на имот, а през 2009г. 745 171 лв. През юли 2010 беше предоговорен срока с анекс №7 по следната схема:

на 15.09.2010г. погасяване на 100 000 евро от главницата,

на 01.12.2010г. – 100 000 евро,

на 01.02.2011г. – 350 000 евро,

на 01.08.2011г. – 350 000 евро,

на 25.01.2012г. – 331451,24 евро.

Да края на 2010г. са издължени вноските, но дължимото към 01.02.2011г. в размер на 350 000 евро нямаме възможност да погасим. Поради това през януари 2011г. започнахме преговори с „Райфайзенбанк-България“ ЕАД за удължаване срока на издължаване. Докато текат преговорите подписахме два нови анекса №8 и №9, с които удължихме срока за плащане на 350 000евро от 01.02.2011г. до 20.04.2011г. Поради наличие на парични средства в сметката банката е усвоила малка сума и задължението към 20.04.2011г. е в размер на 349935 евро.

2.Задължение към доставчици	82622 лв
“Вида Снаб”ЕООД -	5462 лв
“Максима Инвест”ООД	77160 лв
3.Получени аванси -	8333 лв
4. Задължения към персонал и осигуровки-	2963 лв
5. Задължение по получени търговски заеми.	785647 лв
6. Начислени данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин -	20137 лв

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 46231 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми 2650 лв

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и услуги са на стойност 15449лв., в които влизат хонорар на одитор в размер на 5100лв., таксата за БФБ в размер на 1000лв., охраната на обект Видин – 8000лв.и разходи за застраховки и оценител.

XIV. Финансови и извънредни разходи

1. Разходи за лихви по кредит- 29823 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)- 566 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.

Съставител:


/H. Рачева/

28.04.2011г.
гр. Враца

Изпълнителен директор:


/M. Минкова/

