

„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 30.06.2009 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 30.06.2009 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 8089 хиляди лева, които представляват земи на стойност 2900789 лв. и сгради на стойност 2962443 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 преоценка към 31.12.2008г. от лицензирани оценители. Предната година беше сключен договор с подизпълнител, чрез обслужващото ни дружество, за построяване на жилищната сграда на ул. "Втори юни" и преведена авансова в размер на 10% от договорената стойност за построяване на сградата в завършен вид в размер на 278 хил.лв. Към 30.06.2009г. от аванса стоят неусвоени 226875 лв. Поради продажбата на земята с построената на кота 0,00+ жилищна конструкция предстои възстановяване на аванса от строителната фирма и разплащане на задълженията към момента на продажбата. Наличността на парични средства е в размер на 16 хил.лв.

През първото полугодие на 2009г. "Инвест Пропърти" АДСИЦ е реализирало загуба в размер на 102 хил. лв. в резултат на изплатените лихви по кредит и такси и услуги съгласно нормативната база.

III. Инвестиционни имот

Продаденият терен в идеален център на гр. Враца с площ 1943 кв.м „Инвест Пропърти" АДСИЦ е закупено на стойност 437 188 лв., а след преоценката от 31.12.2008г. стойността на парцела е 884150 лв. Преоценъчният резерв от продадени имот е отнесен в неразпределена печалба.

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 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 преоценка непродадените парцели са на стойност 1 705 400 лв.

Третият 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, а през септември 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 /след преоценка и продажба на два парцела- 1247749 лв./ , а на сградите – 3046675 лв. /след преоценка и продажба на две сгради – 3017212

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са от предоставен аванс в размер на 226876 лв. на обслужващото дружество "Максима Инвест"ООД за разплащане на авансова сума на строителната фирма "Корект"ООД във връзка с построяването

на жилищната сграда на ул. "Втори юни" и която предстои през следващото – трето тримесечие – да бъде възстановена. Вземането в размер на 1920 хил. лв. е от продажбата на парцела, което ще стане на четири вноски – до 5 юли 2009 – 650 хил. лв, до 30.11.2009г. – 650 000 лв, до 31.12.2010г. 300 000 лв. и четвърта вноска в размер на 320 000 лв до 31.07.2010г.

Общата сума на вземанията е 2 147 хил.лв. отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 30.06.2009 г.

1. Парични средства в брой	7946 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки в лева	68344 лв
3. Парични средства в разплащателна сметка в евро	152лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 30.06.2009 г. е 1 666 400 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 1 016 400 безналични акции с номинал също от 1 лв.

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.

Преоценъчният резерв към 30.06.2009г. е в размер на 1801546 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 2 250 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 -	3 621 752 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. 119306 лв

2.Задължение към доставчици	238814 лв
“Вида Снаб”ЕООД -	5535 лв
“Максима Инвест”ООД	233279 лв

3.Получени аванси -	104814 лв
Физически лица внесли аванс за четири апартамента от новостроящата се жилищна сграда	96481 лв
Аванс от фирма за покупка на парцел в гр. Враца	8333 лв

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 101947 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми	4800 лв
---------------------	---------

XII. Финансови приходи

1. Няма

XIII. Разходи за дейността

1. Разходи за такси за Централен Депозитар	860 лв
2. Разходи за БФБ	1000 лв
3. Застраховки	910 лв
4. Хонорар оценители	350 лв
5. Текущи разходи префактурирани от обсл.дружество	14400 лв
6. Реклама	1014 лв
7. ДНИ и ТБО	23291 лв
8. Такси	1055 лв
9. Хонорар одитор	2680 лв
10. Възстановена сума на обслужващо дружество	-29920 лв
11. Разходи за материали	2028 лв
12. Заплати и осигуровки	7161 лв
13. Други разходи	485 лв

Общо разходи за дейността: 25313 **лв**

XIII. Финансови разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	85768 лв
2. Разходи по валутни операции -	140 лв
3. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	505 лв

XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

XVI. Условни активи и пасиви

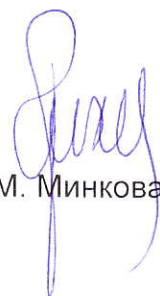
Към датата на съставяне на финансовия отчет дружеството няма условни активи и пасиви.

Съставител:



/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:



/М. Минкова/

24.07.2009г.
гр. Враца