

# **„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца**

Гр.Враца  
Ул.„Христо Ботев” № 20  
П.к. 3000

тел. +35992661686  
факс+35992623400  
e-mail: [info@investproperty.bg](mailto:info@investproperty.bg)

## **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца към 31.12.2009 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 31.12.2009 г.**

Общата стойност на активите на дружеството е 6310 хиляди лева, които представляват земи на стойност 2695389 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 31.12.2009г. от лицензирани оценители.

През годината беше продадена земята на ул. “Втори Юни” в гр. Враца с построената на кота 0,00+ жилищна конструкция, беше възстановен аванса от строителната фирма и разплатени задълженията към нея в момента на продажбата. Въпреки пазарната цена не успяхме да покрием разходите за лихви такси по кредита, които носят загубата за 2009 година.

Загубата за 2009г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 306 хил. лв.

## **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 преоценката от 31.12.2009г. непродадените парцели са на стойност 1 500 000 лв.

Третият проект предстáвява 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 /след преоценка и продажбите към 31.12.2009 - 1195389 лв./ , а на сградите – 3046675 лв./ след преоценка и продажби – 2962443 лв.

## **IV. Търговски и други вземания**

Вземанията на дружеството са в размер на 1221 хил. лв. е от продажбата на парцела, които са разсрочени както следва до 30.11.2009г. – 650 000 лв/от които вече АДСИЦ получи предварително 50 хил.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 1221 хил.лв. отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

## **/.Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.12.2009 г.**

|   |          |
|---|----------|
| 1. Парични средства в брой                        | 419 лв   |
| 2. Парични средства в разплащателни сметки в лева | 27081 лв |
| 3. Парични средства в разплащателна сметка в евро | 142 лв   |

## **VI. Основен капитал.**

Основния капитал на „Инвест пропърти „АДСИЦ към 31.12.2009 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 31.12.2009г. е в размер на 2157945 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 - | 2 995 887 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. Беше предоговорен срока и лихвата на кредита към Райфайзенбанк както следва: на 01.12.2009г. погасяване на 320 000 евро от главницата, на 01.02.2010г. – 300 000 евро, на 01.08.2010 – 100 000 евро, на 01.12.2010г. – 100 000 евро, на 01.02.2011 – 350 000 евро и последна изравнителна

15.01.2012г. – 331451,24 евро. Лихвата се променя на тримесечен EURIBOR увеличен с 5 пункта, но не по-малко от 7,9%.

|  |           |
|--|-----------|
| 2.Задължение към доставчици  | 31556 лв  |
| “Вида Снаб”ЕООД -  | 5547 лв   |
| “Максима Инвест”ООД  | 26009 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 306156 лв.

## **XI. Приходи от дейността**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| 1. Приходи от наеми | 7800 лв |
|---------------------|---------|

## **XII. Финансови приходи**

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| 1. Приходи от лихви и други | 363 лв |
|-----------------------------|--------|

## **XIII. Разходи за дейността**

|  |          |
|--|----------|
| 1. Разходи за такси за Централен Депозитар         | 860 лв   |
| 2. Разходи за БФБ                                  | 1000 лв  |
| 3. Застраховки                                     | 1658 лв  |
| 4. Хонорар оценители                               | 350 лв   |
| 5. Текущи разходи префактурирани от обсл.дружество | 29040 лв |
| 6. Реклама   | 1798 лв  |
| 7. ДНИ и ТБО                                       | 64756 лв |
| 8. Такси   | 3434 лв  |
| 9. Хонорар одитор                                  | 2680 лв  |
| 10. Разходи за материали                           | 2370 лв  |
| 11. Заплати и осигуровки                           | 11844 лв |
| 12. Други разходи                                  | 14686 лв |

Общо разходи за дейността: 134476 **лв**

## **XIII. Финансови разходи**

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Разходи за лихви по кредит-                      | 186041 лв |
| 2. Разходи по валутни операции -                    | -201 лв   |
| 3. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)- | 18902 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/

10.02.2010г.  
гр. Враца

