

# „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 31.12.2017 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 31.12.2017 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 3 197 411 лева, които представляват земи на стойност 1 645 021 лв. и сгради на стойност 1 552 390 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 31.12.2016 г. от лицензирани оценители. Към 31.12.2017 г. финансовият резултат на „Инвест Пропърти” АДСИЦ е загуба 43 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.

В момента то притежава незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр. Враца с обща площ 21 409 кв.м. на стойност 978 065 лв към 31.12.2017 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 31.12.2017 г. е както следва: за земята –666 956 лв., и на сградите – 1 552 390 лв.

#### **IV. Търговски и други вземания към 31.12.2017 г.**

Вземанията на дружеството са в размер на 42 503 лева, представляващи вземания от продажби, предоставени аванси и ДДС за възстановяване.

#### **V. Парични средства и парчни еквиваленти към 31.12.2017 г.**

1. Парични средства в брой - 564 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки - 7 110 лв

#### **VI. Основен капитал.**

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2017 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 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 е изчерпан след направената преоценка към 31.12.2016.

#### **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.

#### **IX. Текущи задължения към 31.12.2017 г**

Текущите задължения включват:

- |   |                |
|---|----------------|
| - Задължение към доставчици   | 5 583 лева;    |
| - Задължения към персонал, осигурителни вноски и данък  | 1 660 лева     |
| - Задължения за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин и в гр. Враца за 2012 г, 2013 г, 2014 г, 2015 г. и 2016 и 2017 | 134 630 лева   |
| -Задължение по получени търговски заеми   | 2 591 459 лева |
| -Други задължения, вкл.лихви по получени търг.заеми   | 424 982 лева   |

Задълженията по търговски заеми са привлечени финансови средства от трети лица натрупани през годините за погасяване на кредитните задължения на АДСИЦ.

#### **X. Финансов резултат към 31.12.2017 г**

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 43 хил.лв.

#### **XI. Приходи от дейността към 31.12.2017 г.**

- |  |             |
|--|-------------|
| Приходите от дейността са приходи от наеми в размер на | 10 833 лв.  |
| Приходи от продажба на активи                          | 60 000 лв и |
| Други приходи  | 228 345 лв  |

Като други приходи са отписани задължения по търговски заеми с изтекъл давностен срок.

## ХІІ. Финансови и извънредни приходи към 31.12.2017 г.

Няма

## ХІІІ. Разходи за дейността към 31.12.2017 г.

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 83 766 лева и включват:

- Финансов одит	4 500 лева
- префактурирани разходи от обслужващото дружество (охраната на обект Видин и други разходи),	24 466 лева
- комисионна обслужващо дружество –	25 200 лева
- такси за КФН и БФБ	2 600 лева
- начислени МДТ за 2017 г	22 372 лева и
- други текущи разходи	13 628 лева

## ХІV. Финансови и извънредни разходи към 31.12.2017 г

1. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)	-	568 лв
2. Финансови разходи – лихви по търговски кредити	-	134 221 лв

## ХV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

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

## ХVІ. Сделки със свързани лица

През отчетния период Дружеството е извършило сделки със свързани лица в размер на 289 900 лева – получени парични средства и свързаните с тях лихви в размер 123 753 лева.

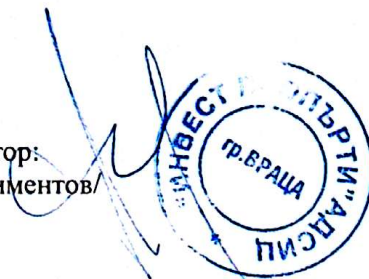
## ХVІ. Условни активи и пасиви

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

Съставител:  
/Калина Монова/



Изпълнителен директор:  
/Д. Климентов/



18.01.2018 г.  
гр. Враца