

„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 31.12.2020 г.

I. Общи бележки

„Инвест пропърти” АДСИЦ 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.

„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 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 „Райфайзенбанк” 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. База за изготвяне на финансовият отчет на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.2020 г.

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти и националното законодателство действащо в страната през 2020 г. и в съответствие с изискванията на основните счетоводни принципи:

- текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване на плащането на паричните средства

- предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не според правната им форма

= съпоставимост между приходите и разходите – извършените разходи се признават в периода, през който предприятието черпи икономическа изгода от тях. Приходите се признават в периода, през който са направени разходите за тяхното получаване, като входящият паричен поток, когато няма отчетен приход се отчита като пасив /получен аванс/.

Дружеството води счетоводните регистри в български лева и представя финансовият отчет в хиляди лева. Спазени са изискванията на националното законодателство за съставяне на документите и стопанските операции са документирани съобразно нормите залегнали в Закона за счетоводството и Закона за Данък Добавена Стойност.

АКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

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

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

III. Инвестиционни имот

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 окупнени терена и един терен за трафопост.

Към настоящия момент 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 874 155 лева.

Вторият проект се отнася за 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. Към настоящия момент стойността на имотите в гр. Видин е както следва: за земята – 317 796 лв., и на сградите – 691 507 лв.

Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ е извършена пазарна оценка от лицензиран оцените на всички притежавани от Дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2020 г. Новата оценка показва, че в стойността на инвестиционните имоти в гр. Враца няма промяна, която да води до отчитане на положителни или отрицателни разлики. Новата оценка на инвестиционните имоти в гр. Видин показва намаляване в стойността им с 152 414 лева, като намалението е отразено в намаление на неразпределената печалба.

Общата стойност на дълготрайните активи на дружеството към 31.12.2020 г е 1 883 458 лева, които представляват земи на стойност 1 191 951 лв. и сгради на стойност 691 507 лв. Земи 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 31.12.2020 г. от лицензирани оценители.

За отчетния период от баланса на Дружеството са отписани инвестиционни имоти на стойност 704 469 лева, в следствие на продажба, от които 165 461 лева са земи в гр. Видин и 539 008 лева са сгради в гр. Видин.

IV. Търговски и други вземания към 31.12.2020 г.

Към края на отчетния период вземанията на дружеството са в размер на 48 100 лев и представляват вземания от продажби в размер на 44 331 лева, вземане за ДДС в размер на 1 519 лева и вземане по предоставен аванс за извършване на финансов одит..

V. Парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2020 г.

Паричните средства са притежаваните от дружеството авоари като касови наличности и наличности по банкови разплащателни и депозитни сметки.

Паричните средства в национална валута се оценяват при придобиването им по номинална стойност на лева. За парите в чуждестранна валута се формира легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на получаване /от клиенти по сделки/ и курс - продава на финансовата институция /при покупки с легове/.

Отписването на средствата е по номинална стойност на лева. За чуждестранните валути се прилага обменният курс на търговската банка за деня на сделката.

Във финансовия паричните средства и еквиваленти в дружеството са общо в размер на 93 329 лева, от които:

| | |
|--|----------|
| 1. Парични средства в брой - | 2 354 лв |
| 2. Парични средства в разплащателни сметки | 1 657 лв |

ПАСИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

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

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

Пасивите на Дружеството са съществуващи негови задължения, които произтичат от минали събития и тяхното уреждане ще доведе до изтичане на финансов ресурс.

VI. Основен капитал.

Основният капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2020 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 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 е изчерпан след направената преоценка към 31.12.2016 г.

VIII. Нетекущи задължения към 31.12.2020 г.

Към края на отчетния период няма нетекущи задължения в Баланса на Дружеството.

IX. Текущи задължения към 31.12.2020 г.

Текущите задължения се квалифицират като такива, когато имат срок на уреждане до 12 месеца. Такива са:

- задължения към банки по краткосрочни договори
- задължения към доставчици и клиенти по аванси
- задължения към персонал
- задължения към осигурителни предприятия
- задължения към бюджета
- други краткосрочни задължения

Задълженията към доставчиците се оценяват при възникването им по тяхната номинална стойност в лева, т.е. срещу издадена фактура. За задълженията в чуждестранна валута се прилага централният курс на БНБ за деня на възникване.

През отчетния период задълженията са на обща стойност 1 572 824 лева и са представени като:

| | |
|---|----------------|
| Задължения към доставчици | 6 158 лева |
| Задължения към наети лица по трудов договор за вознаграждения и осигурителни вноски и данък | 2 413 няма |
| Задължения за МДТ за 2020 г | 14 546 лева |
| Задължения по търговски заеми | 1 295 198 лева |
| Задължения за лихви по търговски заеми | 253 409 лева |
| Други текущи задължения – внесени депозити/гаранции по договори за наем | 1 100 лева |

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

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

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

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

Х. Приходи от дейността към 31.12.2020 г.

Приходите се признават с прехвърляне собствеността на активите с издаване на фактура за продажбата на база принципите за текущо начисляване и съпоставимост с разходите.

Приходите не се признават, когато не могат да бъдат надеждно изчислени разходите за тези приходи и всяко плащане в тази връзка се признава за пасив /аванс от клиент/.

За отчетният период отчетени нетни приходи от дейността са в размер на 1 051 567 лева и включват:

| | |
|--|--------------|
| приходи от продажби на инвестиционни имоти | 567 954 лева |
| приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти | 8 793 лева |
| отписани задължения /с изтекъл давностен срок/ | 474 820 лева |

За текущият период в приходите от продажба на инвестиционни имоти са отчетени продажба на земи с балансова стойност 165 461 лева и продажба на сгради с балансова стойност 539 008.

ХІ. Финансови и извънредни приходи към 31.12.2020 г.

За отчетният период в дружеството няма отчетени финансови и извънредни приходи.

ХІІ. Разходи за дейността към 31.12.2020 г.

Разходите за обичайната дейност са разходите, които дружеството извършва, за да осъществява своята стопанска дейност. Те се отчитат по икономически елементи, като: разходи за материали, за външни услуги, за възнаграждения, осигуровки и други.

Разходите се признават в съответствие с принципите за текущо начисляване и съпоставимост с приходите, като стопанските операции са документално обосновани с фактури и други първични документи.

Разходите в чуждестранна валута се оценяват по легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на изготвения документ.

За отчетния период разходите за обичайната дейност са в размер на 141 757 лева и включват:

| | |
|--|-------------|
| Основни материали – вода, електроенергия и други на собствените инвестиционни имоти | 1 968 лева |
| Разходи за финансов одит | 4 500 лева |
| Разходи префактурирани от обслужващото дружество (охрана, разходи по поддръжка на имотите) | 24 775 лева |
| Разходи за комисионна на обслужващото дружество | 25 200 лева |
| Разходи за такси за КФН и БФБ и Централен депозитар | 3 398 лева |
| Разходи за начислени МДТ | 14 853 лева |
| Разходи за застраховки | 1 026 лева |
| Разходи за такси при прехвърляне на имоти | 24 688 лева |
| и Други разходи, такси и услуги | 5 900 лева |
| Разходи за възнаграждения за положен труд | 24 360 лева |

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

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

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

| | |
|---|------------|
| Разходи за социални осигуровки | 4 609 лева |
| Други разходи – лихви за просрочие за МДТ | 6 480 лева |

ХІІІ. Финансови и извънредни разходи към 31.12.2020 г

Финансовите разходи представляват разходи за банкови такси и лихви по търговски заеми и се признават текущи през периода през, който са платени или начислени, съгласно договорни отношения.

За отчетният период са отчетени финансови разходи, които включват:

1. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи) - 501 лв
2. Финансови разходи – лихви по търговски заеми - 33 390 лева

За отчетният период няма отчетени извънредни разходи.

ХІV. Корпоративен данък и отсрочени данъци към 31.12.2020 г.

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

ХV. Финансов резултат към 31.12.2020 г

Финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 171 хил.лв.

ХVІ. Сделки със свързани лица за периода 01.01.2020 г - 31.12.2020 г.

През отчетният период Дружеството е извършило сделки със свързани лица в размер на 46 000 лева, които са получени на основание Договор за търговски заем, както следва:

От Фирма „Борса имоти“ ЕООД в размер на 46 000 лева

Към края на отчетния период са отписани задължения към свързани лица /възникнали в резултат на договори за търговски заем/ с изтекла давност на общо стойност 474 669 лева и са представени в следната таблица:

| фирма | основание | ст-ст главница | ст-ст лихва |
|-----------------------------|---|------------------|------------------|
| Евомет ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем от 2015 г- главница | 84 100,00 | |
| Евомет ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем от 2015 г- лихви | | 28 804,04 |
| Евомет ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем от 2016 г- лихви | | 22 015,95 |
| Евомет ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем от 2017 г- лихви | | 24 371,21 |
| общо за Евомет ЕООД: | | 84 100,00 | 75 191,20 |
| Борса имоти ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем през 2015 г- главница | 45 200,00 | |

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

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


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


| | | | |
|---|--|------------------|-------------------|
| Борса имоти ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем през 2015 г-лихви | | 39 897,61 |
| Борса имоти ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем през 2016 г-лихви | | 68 110,38 |
| Борса имоти ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем от 2017 г-лихви | | 80 030,55 |
| общо за Борса имоти ЕООД: | | 45 200,00 | 188 038,54 |
| Булнед АД ЕООД /от Булнед МТ ЕООД - влято в Булнед АД ЕООД/ | Задълж. по договор за търг.заем през 2015 г-главница | 26 000,00 | |
| Булнед АД ЕООД /от Булнед МТ ЕООД - влято в Булнед АД ЕООД/ | Задълж. по договор за търг.заем през 2015 г-лихви | | 10 801,11 |
| Булнед АД ЕООД /от Булнед МТ ЕООД - влято в Булнед АД ЕООД/ | Задълж. по договор за търг.заем през 2016 г-лихви | | 19 971,11 |
| Булнед АД ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем през 2016 г-лихви | | 6 015,83 |
| Булнед АД ЕООД /от Булнед МТ ЕООД - влято в Булнед АД ЕООД/ | Задълж. по договор за търг.заем от 2017 г-лихви | | 16 106,87 |
| Булнед АД ЕООД | Задълж. по договор за търг.заем от 2017 г-лихви | | 3 244,44 |
| общо за Булнед АД ЕООД: | | 26 000,00 | 56 139,36 |

общо: 155 300,00 319 369,10
всичко: 474 669,10

XVI. Условни активи и пасиви към 31.12.2020 г.

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

Съставител: 
/Калина Монова/

Изпълнителен директор: 
/Д. Климентов/

25.01.2021 г.
гр. Враца

Допълнителна информация към пояснителни бележки
по чл.100о1, ал.5, във връзка с ал.4, т.2 от ЗППЦК относно „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ
за периода 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г.

1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ НАСТОЯЩОТО ТРИМЕСЕЧИЕ

Няма важни събития, имащи отражение върху правното и финансовото състояние на „Инвест пропърти” АДСИЦ - Враца.

2. ВЛИЯНИЕ НА ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ВАЖНИ СЪБИТИЯ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

„Инвест пропърти” АДСИЦ отчита печалба в размер на 171 хил. лв. реализирана от началото на годината.

3. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Пазара за недвижими имоти в България и в световен мащаб все още е в застои и нестабилен по отношение на търсене и предлагане и цени на реализация. Съществува тенденция за намаление в пазарната стойност на имотите. С цел повишаване конкурентноспособността и генериране на парични потоци Съвета на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ смята, че възможностите за реализация се увеличават при намаляване цените на имотите на Дружеството.

В последните месеци липсва ликвидност на промишлени имоти, което затруднява и реализацията на конкретни проекти.

Към настоящия момент „Инвест пропърти” АДСИЦ е погасило напълно задълженията си по банков заем. Няма съществени нововъзникнали задължения и вземания.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на наличния капитал. Съветът на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи.

25.01.2021 г.

.....
Димчо Климентов — изпълнителен директор:

