

# „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 СВЕДЕНИЯ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца към 31.03.2016 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. Секюритизацията представлява трансформация на нисколиквидни активи в ценни книжа /акции, облигации/, които може да се търгуват на капиталовия пазар.

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 на 650 000 лв. С решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен втори път 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.

Дейността на дружеството се осъществява в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ и съгласно сключен договор с обслужващо дружество се обслужва от „МАКСИМА ИНВЕСТ”ООД.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ”АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с „Интернешънъл Асет банк” АД – гр. София, както и с „Централен депозитар” АД - гр. София и „Българска фондова борса – София” АД - гр. София.

След лицензирането на дружеството от Комисията за финансов надзор /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 31.03.2016 г.

Общата стойност на нетекущите активи на дружеството е в размер на 4 521 686 лева, които представляват земи на стойност 1 817 629 лв. и сгради на стойност 2 704 057 лв. Земите са урегулирани поземлени имоти в гр. Враца на ул. „Мездренско шосе” и земи към производствените сгради в гр. Видин. В баланса за заведени по пазарна стойност, като последна пазарна оценка е правена към 31.12.2013 г. от лицензирани оценители. Към 31.03.2016 г липсват основания за нова оценка, съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ. Финансовият резултат към 31.03.2016 г. е загуба в размер на 36 хил лева.

### III. Инвестиционни имот

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради включени в Отчета за доходите по пазарни стойности. През декември 2006 година то закупува 11 броя незастроени поземлени имоти в Източна промишлена зона на гр. Враца, които през ноември 2007 препарцелира и оформя нови 5 окрупнени терена и един за трафопост. Един от тези терени е 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 1 047 970 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 става през м. февруари 2007 г., а през септември 2007 г. е одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той е разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. През м. декември 2014 г. е продаден един имот и стойността на имотите в гр. Видин към 31.03.2016 г. е за земята – 769 659 лева, а на сградите – 2 704 057 лева.

#### **IV. Търговски и други вземания към 31.03.2016 г.**

Вземанията на дружеството са в размер на 38 510 лева от които: 36 813 лева от клиенти, 1 697 лева е Данък добавена стойност за възстановяване.

#### **V. Парични средства и парични еквиваленти към 31.03.2016 г.**

1. Парични средства в брой	2 261 лева
2. Парични средства в разплащателни сметки	2 277 лева

#### **VI. Основен капитал към 31.03.2016 г.**

Основният капитал на „Инвест пропърти „АДСИЦ“ към 31.03.2016 г. е 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка. Дружеството извършва две увеличения на капитала си. Първоначалното задължително увеличение е със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка и е вписано с решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г. Второто увеличение е с 1 016 400 безналични акции с номинал 1/един/ лев всяка.

#### **VII. Резерви**

„Инвест Пропърти“АДСИЦ формира премиенни резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29 165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000 лева.

Преоценъчният резерв към 31.03.2016 г. е в размер на 1 141 763 лева.

#### **VIII. Нетекущи задължения към 31.03.2016 г.**

Нетекущите задължения са съвкупност от паричните гаранции на членовете на съвета на директорите, която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ в размер на 2 350 лева и частта от банковия кредит към Райфайзенбанк България ЕАД дължима след 31.12.2016 г. в размер на 447 329 лева.

#### **IX. Текущи задължения към 31.03.2016 г**

Текущите задължения на дружеството към 31.03.2016 г. са съвкупност от:

1. Задължения към „Райфайзенбанк България“ ЕАД в размер на 261 873 лева. (133 894 евро). На 05.02.2016 г. беше договорена промяна в погасителния план и подписан

Анекс № 21, съгласно който задължението към „Райфайзенбанк България“ЕАД ще бъде изплащано по следния погасителен план:

- 1 (една) погасителна вноска в размер на EUR 11 000 (единадесет хиляди евро), дължима на 15.02.2016 г.
- 1 (една) погасителна вноска в размер на EUR 28 000 (двадесет и осем хиляди евро) дължима на 10.03.2016 г.
- 3 (три) погасителни вноски, всяка в размер на EUR 11 000 (единадесет хиляди евро), дължими съответно на 15.03.2016, 15.04.2016 и 15.05.2016 г.
- 1 (една) погасителна вноска, всяка в размер на EUR 34 893.55 (тридесет и четири хиляди осемстотин деветдесет и три евро и петдесет и пет евроцента), дължима на 31.05.2016 г.
- 16 (шестнадесет) последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на EUR 11 000 (единадесет хиляди евро), дължими считано от 15.06.2016 г. до 15.09.2017 г., включително, като всяка вноска е дължима на 15-то число от месеца, за който се отнася.
- 1 (една) последна погасителна вноска в размер на EUR 129 715.82 (сто двадесет и девет хиляди седемстотин и петнадесет евро и осемдесет и два евро цента), дължима на 15.10.2017 г.

2. Задължение към доставчици	195 337 лева;
- Максима Инвест ООД	195 097 лева
- Вида Снаб ЕООД	240 лева
3. Задължения към персонал и осигуровки	1 113 лева
4. Задължения за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин и в гр. Враца за 2010 г., 2011 г. и 2012 г, 2013 г и 2014 г. и 2015 г.	127 450 лева
5. Задължение по получени търговски заеми	2 729 286 лева
6. Други задължения	162 319 лева

Задълженията по търговски заеми са привлечени средства, с които се погасяват текущите финансови задължение на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

#### **X. Финансов резултат**

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 36 хил.лв.

#### **XI. Приходи от дейността**

Приходите от дейността са структурирани както следва:

- 1. Приходи от наеми 4 950 лева;
- 2. Други приходи 2 391 лева;

#### **XII. Финансови и извънредни приходи**

Няма

#### **XIII. Разходи за дейността**

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 23 701 лева и включват:

- Електроенергия 2 117 лева
- Финансов одит 4 500 лева
- префактурирани разходи от обслужващото дружество (охраната на обект Видин и други разходи), 6 073 лева

- |  |            |
|--|------------|
| - комисионна обслужващо дружество –<br>и | 6 300 лева |
| - други текущи разходи                   | 4 711 лева |

**XIV. Финансови и извънредни разходи към 31.03.2016 г.**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Разходи за лихви по банков кредит               | 14 216 лева |
| 2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи) | 144 лева    |

**XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци към 31.03.2016 г.**

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

**XVI. Условни активи и пасиви към 31.03.2016 г.**

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

Съставител:

  
/Калина Монова/

14.04.2016 г.  
гр. Враца

Изпълнителен директор:

  
/Д. Климентов/

