

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца към 31.03.2015 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 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 31.03.2015 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 31.12.2014 г липсват основания за нова оценка, съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ. Финансовият резултат към 31.03.2015 г. е загуба в размер на 68 284 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 31.12.2014 г. е за земята –769 659 лева, а на сградите – 2 704 057 лева.

IV. Търговски и други вземания към 31.03.2015 г.

Вземанията на дружеството са в размер на 42 954 от които: 41 620 лева от клиенти и 1 333 лева са Данък добавена стойност за възстановяване.

V. Парични средства и парични еквиваленти към 31.03.2015 г.

| | |
|--|------------|
| 1. Парични средства в брой | 4 040 лева |
| 2. Парични средства в разплащателни сметки | 1 335 лева |

VI. Основен капитал към 31.03.2015 г.

Основният капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.03.2015 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 премийни 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 31.03.2015 г. е в размер на 1 141 763 лева.

VIII. Нетекущи задължения към 31.03.2015 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 31.12.2015 г. в размер на 705 499 лева.

IX. Текущи задължения към 31.03.2015 г

Текущите задължения на дружеството към 31.03.2015 г. са съвкупност от:

1. Задължения към „Райфайзенбанк България“ ЕАД в размер на 316 636 лева. (161 893 евро). На 12.08.2014 г. беше договорена промяна в погасителния план удостоверена с Анекс № 19, съгласно който задължението към „Райфайзенбанк България“ ЕАД ще бъде изплащано по следния погасителен план:

- 4 /четири/ последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро, дължими, считано от 15.08.2014 г. до 15.11.2014 г.
- 1 /една/ погасителна вноска в размер на 47 000 /четиредесет и седем хиляди/ евро, дължима на 15.12.2014 г.
- 1 /една/ погасителна вноска в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро дължима на 15.01.2015 г.
- 1 /една/ погасителна вноска в размер на 47 000 /четиредесет и седем хиляди/ евро дължима на 15.02.2015 г.
- 9 /девет/ последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро, дължими, считано от 15.03.2015 г до 15.11.2015 г, включително, като всяка вноска е дължима на 15-то число на месеца, за който се отнася.
- 1 /една/ погасителна вноска в размер на 73 893.55 /седемдесет и три хиляди осемстотин деветдесет и три евро и петдесет и пет евроцента/ дължима на 15.12.2015 г.
- 21 /двадесет и една/ последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро, дължими, считано от 15.01.2016 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 129 715,82 /сто двадесет и девет хиляди седемстотин и петнадесет евро и осемдесет и два евроцента/, дължима на 15.10.2017 г.

| | |
|--|---------------|
| 2. Задължение към доставчици | 196 574 лева; |
| - "Максима Инвест" ООД | 196 334 лева |
| - Вида Снаб ЕООД | 240 лева |
| 3. Задължения към персонал и осигуровки | 1 440 лева |
| 4. Начислени 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. | 151 176 лева |
| 5. Задължение по получени търговски заеми | 2 266308 лева |
| 6. Други задължения | 77 055 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 68 хил.лв.

XI. Приходи от дейността

Приходите от дейността са структурирани както следва:

| | |
|---------------------|-------------|
| 1. Приходи от наеми | 5 199 лева; |
| 2. Други приходи | 2 126 лева; |

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 49 826 лева и включват:

| | |
|------------------|------------|
| - такса за БФБ | 1 000 лева |
| - такса ЦД | 156 лева |
| - Електроенергия | 1 881 лева |

| | |
|---|-------------|
| - Финансов одит | 4 500 лева |
| - префактурирани разходи от обслужващото дружество (охраната на обект Видин и други разходи), | 6 054 лева |
| - разходи за застраховки | 962 лева |
| - данък сгради и такса битови отпадъци – | 30167 лева |
| - комисионна обслужващо дружество – | 4500 лева и |
| - други | 606 лева |

XIV. Финансови и извънредни разходи към 31.03.2015 г.


| | |
|--|-------------|
| 1. Разходи за лихви по банков кредит | 19 210 лева |
| 2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи) | 137 лева |

XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци към 31.03.2015 г.

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

XVI. Условни активи и пасиви към 31.03.2015 г.

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

Съставител: 
/Калина Монова/

Изпълнителен директор:
/Д. Климентов/



15.04.2015 г.
гр. Враца