

# „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**.

# „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 315 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 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 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 вноски 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.

## **V. 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 номинална стойност 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 към 31.12.2009г. е в размер на 1596146 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

25.01.2012г. – 331451,24 евро. Лихвата се променя на тримесечен EURIBOR увеличен с 5 пункта, но не по-малко от 7,9%.

2.Задължение към доставчици	59814 лв
“Вида Снаб”ЕООД -	5547 лв
“Максима Инвест”ООД	54266 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 314692 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	22593 лв

Общо разходи за дейността: 142383 **лв**

#### **XIII. Финансови разходи**

1. Разходи за лихви по кредит-	186041 лв
2. Разходи по валутни операции -	428 лв
3. Други финансови разходи (такси кредит, ипотеки)-	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/

28.01.2010г.

гр. Враца