

# „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца  
Ул. "Христо Ботев" № 20  
П.к. 3000  
[info@investproperty.bg](mailto:info@investproperty.bg)

тел. +35992661686  
факс+35992623400  
e-mail:

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца към 31.12.2010 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 31.12.2010 г.**

Общата стойност на активите на дружеството е 5653 хиляди лева, които представляват земи на стойност 2412706 лв. и сгради на стойност 3015930 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 31.12.2010г. от лицензирани оценители и продажба на една сграда в гр. Видин.

Загубата към 31.12.2010г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 687 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. 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 31.12.2010г. непродадените парцели са на стойност 1 462614.00 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 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. а след преоценка 950092 лв, а на сградите – 3015930 лв.

## **IV. Търговски и други вземания**

Вземанията на дружеството са в размер на 220 хил. лв. - от продажбата на парцел, от който очакваме 21085, част от последна вноска, чийто падеж беше към 31.07.2010г. От наеми 3200 лв., от ДДС в размер на 2888лв. и покриване на щета на имот от застрахователно дружество в размер на 3373лв.

Общата сума на вземанията е 220 хил.лв. отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

## **V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.12.2010г.**

1. Парични средства в брой	308 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	3400 лв

## **VI. Основен капитал.**

Основния капитал на „Инвест пропърти „АДСИЦ към 31.12.2010 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 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 към 31.12.2010г. е в размер на 1891234 лв. в резултата на преценка 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 2 350 лв, която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ. Нетекущо задължение е кредит дължим след 2011год. В размер на 648262,00 лв.

## **IX. Текущи задължения**

Задълженията на дружеството са както следва:

1. Задължение по получен заеми към банки - 1369081 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 66907 лв  
„Вида Снаб“ЕООД - 5447 лв  
„Максима Инвест“ООД 61460 лв

3.Получени аванси - 8333 лв

4. Други задължение – начислените лихви по кредит дължими към 5-то число на следващия месец -	11138,45 лв
5. Задължение към обслужващото дружество за 2010г.	5000,00 лв
6. Начислени данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин -	20137 лв

### X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 686925 лв.

### XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми	11533 лв
2. Приходи от продажба на ДМА	230868 лв
3. Приход от други	14390 лв

### XII. Финансови и извънредни приходи

1. Приходи от лихви и други	87 лв
2. Извънреден приход – приход от Застрахователно дружество по щета	3373 лв

### XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и услуги са на стойност 85801лв. в които влизат начислените данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин, за възнаграждения-12825 лв., балансова стойност на продадените активи – 221142 лв. и други разходи - 390173 лв от които от обезценка на активи – 389035лв

### XIV. Финансови и извънредни разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	218660 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	16377 лв
3. Извънредни разходи – платените от дружеството ремонти на имот с щета, които се покриват от застрахователно дружество	1667 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/

31.01.2011г.  
гр. Враца

