

# „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 30.09.2015 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. 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 30.09.2015 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 30.09.2015 г. е загуба в размер на 130 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 30.09.2015 г. е за земята –769 659 лева, а на сградите – 2 704 057 лева.

#### **IV. Търговски и други вземания към 30.09.2015 г.**

Вземанията на дружеството са в размер на 43 434 лева от които: 42 252 лева от клиенти и 1 182 лева са Данък добавена стойност за възстановяване.

#### **V. Парични средства и парични еквиваленти към 30.09.2015 г.**

1. Парични средства в брой	3 187 лева
2. Парични средства в разплащателни сметки	1 559 лева

#### **VI. Основен капитал към 30.09.2015 г.**

Основният капитал на „Инвест пропърти „АДСИЦ към 30.09.2015 г. е 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка. Дружеството извършва две увеличение 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 премиийни 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 30.09.2015 г. е в размер на 1 141 763 лева.

#### **VIII. Нетекущи задължения към 30.09.2015 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 30.09.2015 г**

Текущите задължения на дружеството към 30.09.2015 г. са съвкупност от:

1. Задължения към „Райфайзенбанк България“ ЕАД в размер на 187 551 лева. (95 893 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 вноски в размер на 47 000 /четиредесет и седем хиляди/ евро, дължима на 15.12.2014 г.
- 1 /една/ погасителна вноски в размер на 11 000 /единадесет хиляди/ евро дължима на 15.01.2015 г.
- 1 /една/ погасителна вноски 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 вноски е дължима на 15-то число на месеца, за който се отнася.
- 1 /една/ погасителна вноски 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 вноски е дължима на 15-то число от месеца, за който се отнася;
- 1 /една/ последна погасителна вноски 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	198 389 лева;
- "Максима Инвест" ООД	198 149 лева
- Вида Снаб ЕООД	240 лева
3. Задължения към персонал и осигуровки	1 002 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.	140 968 лева
5. Задължение по получени търговски заеми	2 466 308 лева
6. Други задължения	76 313 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 130 хил.лв.

#### **XI. Приходи от дейността**

Приходите от дейността са структурирани както следва:

1. Приходи от наеми	15 200 лева;
2. Други приходи	6 383 лева;

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

Няма

#### **XIII. Разходи за дейността**

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 76 714 лева и включват:

- такса за БФБ	1 000 лева
- Електроенергия	6 580 лева
- Финансов одит	4 500 лева



- префактурирани разходи от обслужващото дружество (охраната на обект Видин и други разходи),	18 359 лева
- данък сгради и такса битови отпадъци –	30 167 лева
- комисионна обслужващо дружество – и	13 500 лева
- други	2 608 лева

**XIV. Финансови и извънредни разходи към 30.09.2015 г.**

1. Разходи за лихви по банков кредит	53 660 лева
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)	5 417 лева

**XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци към 30.09.2015 г.**

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

**XVI. Условни активи и пасиви към 30.09.2015 г.**

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

Съставител:

  
/Калина Монова/

15.10.2015 г.  
гр. Враца

Изпълнителен директор:

  
/Д. Климентов/

