

# „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 31.03.2014 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 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, с БУЛСТАТ 106616726 и 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 обслужващото дружество - „МАКСИМА ИНВЕСТ”ООД.

„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 31.03.2014 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 4 574 530 хил. лева, които представляват земи на стойност 1 870 473 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. Стойността на имотите е получена след преоценка към 31.12.2013 г. от лицензирани оценители. Загубата към 31.03.2014 г. на „Инвест Пропърти” АДСИЦ е 42 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 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 1 039 004 лв. След преоценка към 31.12.2013 г. непродадените парцели са 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 е направена през м. февруари 2007 г., а през септември 2007 г. одобрен от Община

Видин новия ПУП на поземления имот и той е разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Стойността на имотите в гр. Видин към 31.03.2014 г. след преценка е както следва: за земята – 822 503 лв., и на сградите – 2 704 057 лв.

#### **IV. Търговски и други вземания**

Вземанията на дружеството са в размер на 38 068 лева, от които 37 533 лв са вземания по продажби и 535 лв е вземане на ДДС за възстановяване.

#### **V. Парични средства и парчни еквиваленти към 31.03.2014 г.**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Парични средства в брой -                 | 8 571 лв |
| 2. Парични средства в разплащателни сметки - | 1 662 лв |

#### **VI. Основен капитал.**

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.03.2014 г. е 1 666 400 броя обикновени поименни 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 е с 1 016 400 безналични акции с номинал също 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 31.03.2014 г. е в размер на 1 185 662 лв.

#### **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 частта от кредита към Райфайзенбанк България ЕАД дължима след 31.12.2014 год. в размер на 963 500 лв.

#### **IX. Текущи задължения**

1. Текущото задължение към 31.03.2014 г. на дружеството към „Райфайзенбанк България“ ЕАД е в размер на 434 550 лв. (222 180 евро). На 30.08.2013 г. беше уговорен нов погасителен план с Анекс № 18 съгласно който задължението към „Райфайзенбанк България“ ЕАД ще бъде изплащано по следния погасителен план:

- 11 (единадесет) последователни равни месечни вноски, всяка в размер на 8000 евро, дължими считано от 15.09.2013 г. до 15.07.2014 г.

- 1 (една) погасителна вноска в размер на 186 000 евро, дължима на 15.08.2014 г.

- 38 (тридесет и осем) последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 евро, дължими считано от 15.08.2014 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 евро, дължима на 15.10.2017 г.

- |                              |             |
|------------------------------|-------------|
| 2. Задължение към доставчици | 179 340 лв. |
| - “Вида Снаб”ЕООД -          | 5 222 лв.   |
| - “Максима Инвест”ООД -      | 176 878 лв. |
| - Централен депозитар -      | 240 лв.     |

3. Получени аванси - 8 333 лв.

4. Задължения към персонал и осигуровки - 894 лв.

5. Текущо задължение по банков заеми - 434 550 лв.

6. 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. - 95 648 лв.

7. Задължение по търговски заеми - 1 794 908 лв.

8. Други задължения - 33 056 лв.

Търговските задължения са привлечени финансови средства от трети лица, с които се погасяват текущите задължения на АДСИЦ.

**X. Финансов резултат**

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 42 хил.лв.

**XI. Приходи от дейността**

Приходите от дейността са приходи от наеми в размер на - 4 600 лв.

**XII. Финансови и извънредни приходи**

Няма

**XIII. Разходи за дейността**

Разходите за външни услуги са в размер на 11 592 лв. Те са формирани от такса КФН в размер на 1600 лв, такса за БФБ в размер на 1000 лв., такса ЦД – 170 лв., префактурирани разходи от обслужващото дружество в размер на 6 025 лв, разходи за застраховки в размер на 1657 лв и други – 1 140 лв.

**XIV. Финансови и извънредни разходи**

1. Разходи за лихви по кредит- 30 538 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотеки)- 223 лв

**XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци**

Съгласно ЗКПО 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.

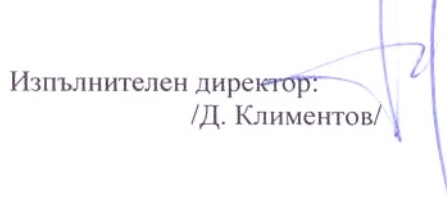
Съставител:

/Велина Игова/



Изпълнителен директор:

/Д. Климентов/



17.04.2014 г.  
гр. Враца