

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца

Гр. Враца
Ул. „Христо Ботев” № 20
П.к. 3000

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца към 31.12.2018 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 „Райфайзенбанк България” 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 31.12.2018 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 2 895 081 лева, които представляват земи на стойност 1 474 714 лв. и сгради на стойност 1 420 367 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 31.12.2018 г. от лицензирани оценители. Към 31.12.2018 г. финансовият резултат на „Инвест Пропърти” АДСИЦ е загуба 224 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.

В момента то притежава незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр. Враца с обща площ 21 409 кв.м. на стойност 874 155 лв към 31.12.2018 г.

Вторият проект представлява Поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 41 746 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 31.12.2018 г. е както следва: за земята –600 559 лв., и на сградите – 1 420 367 лв. На имотите е направена пазарна оценка от лицензиран оценител съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел на 19.12.2018 г за имотите в гр. Видин и на 20.12.2018 г за имотите в гр. Враца.

IV. Търговски и други вземания към 31.12.2018 г.

Вземанията на дружеството са в размер на 42 627 лева, представляващи вземания от продажби, предоставени аванси и ДДС за възстановяване.

V. Парични средства и парчни еквиваленти към 31.12.2018 г.

1. Парични средства в брой -	1 917 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки -	352 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2018 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 е изчерпан след направената преоценка към 31.12.2016.

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. Тук се отчитат и платени депозити за наем.

IX. Текущи задължения към 31.12.2018 г

Текущите задължения включват:

- Задължение към доставчици	5 112 лева;
- Задължения към персонал, осигурителни вноски и данък	2 068 лева
- Задължения за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин и в гр. Враца за 2013 г, 2014 г, 2015 г., 2016, 2017 и 2018 г	132 811 лева
-Задължение по получени търговски заеми	2 687 459 лева
-Други задължения, вкл.лихви по получени търг.заеми	548 034 лева

Задълженията по търговски заеми са привлечени финансови средства от трети лица натрупани през годините за погасяване на кредитните задължения на АДСИЦ.

X. Финансов резултат към 31.12.2018 г

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 224 хил.лв.

XI. Приходи от дейността към 31.12.2018 г.

Приходите от дейността са приходи от наеми в размер на	14 887 лв.
Приходи от други продажби	1 429 лв и

В други приходи са включени и отписани задължения по търговски заеми с изтекъл давностен срок, които са с незначителна стойност.

XII. Финансови и извънредни приходи към 31.12.2018 г.

Няма

XIII. Разходи за дейността към 31.12.2018 г.

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 87 956 лева и включват:

- Финансов одит	4 500 лева
- префактурирани разходи от обслужващото дружество (охраната на обект Видин и други разходи),	26 073 лева
- комисионна обслужващо дружество –	25 200 лева
- такси за КФН и БФБ	4 188 лева
- начислени МДТ за 2018 г	21 284 лева и
- други текущи разходи	6 711 лева

XIV. Финансови и извънредни разходи към 31.12.2018 г

1. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)	-	699 лв
2. Финансови разходи – лихви по търговски кредити	-	126 402 лв

XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

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

XVI. Сделки със свързани лица

През отчетния период Дружеството е извършило сделки със свързани лица в размер на 96 000 лева – получени парични средства.

XVI. Условни активи и пасиви

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

Съставител:

/Калина Монова/

Изпълнителен директор:

/Д. Климентов/



25.01.2019 г.

гр. Враца

Допълнителна информация към пояснителни бележки
по чл.100о1, ал.5, във връзка с ал.4, т.2 от ЗППЦК относно „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ
за периода 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г.

1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ НАСТОЯЩОТО ТРИМЕСЕЧИЕ

Няма важни събития, имащи отражение върху правното и финансовото състояние на „Инвест пропърти“ АДСИЦ - Враца.

2. ВЛИЯНИЕ НА ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ВАЖНИ СЪБИТИЯ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

„Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 224 хил. лв. реализирана от началото на годината.

3. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

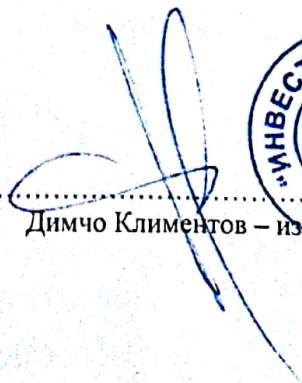
Пазара за недвижими имоти в България и в световен мащаб все още е в застои и нестабилен по отношение на търсене и предлагане и цени на реализация. Съществува тенденция за намаление в пазарната стойност на имотите. С цел повишаване конкурентноспособността и генериране на парични потоци Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ смята, че възможностите за реализация се увеличават при намаляване цените на имотите на Дружеството.

В последните месеци липсва ликвидност на жилищни и промишлени имоти, което затруднява и реализацията на конкретни проекти.

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АДСИЦ е погасило напълно задълженията си по банков заем. Няма съществени нововъзникнали задължения и вземания.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на наличния капитал. Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи.

25.01.2019 г.


Димчо Климентов – изпълнителен директор:

