

„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 30.06.2016 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 30.06.2016 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 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. Стойността на имотите е получена след преценка към 31.12.2013 г. от лицензирани оценители. Загубата към 30.06.2016 г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 87 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 1 047 970 лв към 31.03.2016 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 30.06.2016 г. е както следва: за земята –769 659 лв., и на сградите – 2 704 057 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 39 691 лева, които са вземания от продажби, ДДС за възстановяване и други.

V. Парични средства и парчни еквиваленти към 30.06.2016 г.

- | | |
|--|----------|
| 1. Парични средства в брой - | 1 715 лв |
| 2. Парични средства в разплащателни сметки - | 3 295 лв |

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 30.06.2016 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 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 30.06.2016 г. е в размер на 1 141 763 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.

IX. Текущи задължения

Текущите задължения включват:

Задължение към доставчици	195 451 лева;
- Максима Инвест ООД	195 211 лева
- Вида Снаб ЕООД	240 лева
Задължения към персонал и осигуровки	1 767 лева
Задължения за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин и в гр. Враца за 2011 г. и 2012 г, 2013 г, 2014 г, 2015 г. и 2016 г	148 301 лева
Задължение по получени търговски заеми	3 469 649 лева
Други задължения	162 319 лева

Търговските задължения са привлечени финансови средства от трети лица за погасяване на кредитните задължения на АДСИЦ.

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 87 хил.лв.

XI. Приходи от дейността

Приходите от дейността са приходи от наеми в размер на	10 000 лв.
Други приходи	5 904 лв

ХІІ. Финансови и извънредни приходи

Няма

ХІІІ. Разходи за дейността

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 70 565 лева и включват:

- Електроенергия	6 437 лева
- Финансов одит	4 500 лева
- префактурирани разходи от обслужващото дружество (охраната на обект Видин и други разходи),	12 313 лева
- комисионна обслужващо дружество –	12 600 лева
- местни данъци и такси за 2016 г	29 173 лева
- други текущи разходи	5 542 лева

ХІV. Финансови и извънредни разходи

1. Разходи за лихви по кредити	-	20 861 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)	-	341 лв

ХV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

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

ХVІ. Условни активи и пасиви

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

Съставител:

/Калина Монова/

20.07.2016 г.
гр. Враца

Изпълнителен директор:

/Д. Климентов/

