

„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 30.09.2020 г.

I. Общи бележки

„Инвест пропърти” АДСИЦ 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.

„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 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 е в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор се обслужва от обслужващото дружество - „МАКСИМА ИНВЕСТ” ЕООД.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ”АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с „Райфайзенбанк” 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. База за изготвяне на финансовият отчет на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 30.09.2020 г.

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти и националното законодателство действащо в страната през 2020 г. и в съответствие с изискванията на основните счетоводни принципи:

- текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване на плащането на паричните средства;

- предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не според правната им форма;

- съпоставимост между приходите и разходите – извършените разходи се признават в периода, през който предприятието черпи икономическа изгода от тях. Приходите се признават в периода, през който са направени разходите за тяхното получаване, като входящият паричен поток, когато няма отчетен приход се отчита като пасив /получен аванс/.

Дружеството води счетоводните регистри в български лева и представя финансовият отчет в хиляди лева. Спазени са изискванията на националното законодателство за съставяне на документите и стопанските операции са документирани съобразно нормите залегнали в Закона за счетоводството и Закона за Данък Добавена Стойност.

АКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

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

III. Инвестиционни имот

През декември 2006 година Дружеството 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 терен за трафопост.

Към настоящия момент 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 лева.

Вторият проект се отнася за 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. Към настоящия момент стойността на имотите в гр. Видин е както следва: за земята – 336 690 лв., и на сградите – 825 027 лв.

Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ е извършена пазарна оценка от лицензиран оцените на всички притежавани от Дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2019 г. Новите оценки потвърждават стойността на инвестиционните имоти и няма отчетени положителни или отрицателни разлики.

Общата стойност на дълготрайните активи на дружеството е 2 035 872 лева, които представляват земи на стойност 1 210 845 лв. и сгради на стойност 825 027 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 31.12.2019 г. от лицензирани оценители.

За отчетния период са продадени и съответно отписани от баланса на Дружеството инвестиционни имоти на стойност 704 469 лева, от които 165 461 лева са земи в гр. Видин и 539 008 лева са сгради в гр. Видин.

IV. Търговски и други вземания към 30.09.2020 г.

Към края на отчетния период вземанията на дружеството са в размер на 44 322 лев и представляват вземания от продажби в размер на 42 891 лева и вземане за ДДС в размер на 1 431 лева.

V. Парични средства и парични еквиваленти към 30.09.2020 г.

Паричните средства са притежаваните от дружеството авоари като касови наличности и наличности по банкови разплащателни и депозитни сметки.

Паричните средства в национална валута се оценяват при придобиването им по номинална стойност на лева. За парите в чуждестранна валута се формира легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на получаване /от клиенти по сделки/ и курс - продава на финансовата институция /при покупки с легове/.

Отписването на средствата е по номинална стойност на лева. За чуждестранните валути се прилага обменният курс на търговската банка за деня на сделката.

Във финансовият отчет паричните средства и еквиваленти в дружеството са общо в размер на 27 125 лева, от които:

1. Парични средства в брой -	15 385 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	11 740 лв

ПАСИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

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

Пасивите на Дружеството са съществуващи негови задължения, които произтичат от минали събития и тяхното уреждане ще доведе до изтичане на финансов ресурс.

VI. Основен капитал.

Основният капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 30.09.2020 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 г.

VIII. Нетекущи задължения към 30.09.2020 г.

Към края на отчетния период няма представени нетекущи задължения в Баланса на Дружеството.

IX. Текущи задължения към 30.09.2020 г.

Текущите задължения се квалифицират като такива, когато имат срок на уреждане до 12 месеца. Такива са:

- задължения към банки по краткосрочни договори
- задължения към доставчици и клиенти по аванси
- задължения към персонал
- задължения към осигурителни предприятия
- задължения към бюджета
- други краткосрочни задължения

Задълженията към доставчиците се оценяват при възникването им по тяхната номинална стойност в лева, т.е. срещу издадена фактура. За задълженията в чуждестранна валута се прилага централният курс на БНБ за деня на възникване.

През отчетния период текущите задължения се отписват по номинална стойност на лева и са на обща стойност 1 781 863 лева и са представени като:

Задължения към доставчици	4 920 лева
Задължения към наети лица по трудов договор за възнаграждения и осигурителни вноски и данък	2 413 няма
Задължения за МДТ за 2020 г	18 090 лева
Задължения по търговски заеми	1 295 198 лева
Задължения за лихви по търговски заеми	459 886 лева
Други текущи задължения, вкл. депозити и задължения по застрахователни полици	1 356 лева

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

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

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

Х. Приходи от дейността към 30.09.2020 г.

Приходите се признават в момента на прехвърляне собствеността на активите с издаване на фактура за продажбата на база принципите за текущо начисляване и съпоставимост с разходите.

Приходите не се признават, когато не могат да бъдат надеждно изчислени разходите за тези приходи и всяко плащане в тази връзка се признава за пасив /аванс от клиент/.

За отчетния период отчетени нетни приходи от дейността са в размер на 810 261 лева и включват:

приходи от продажби на инвестиционни имоти	567 954 лева
приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти	7 353 лева
отписани задължения /с изтекъл давностен срок/	234 954 лева

За текущият период в приходите от продажба на инвестиционни имоти са отчетени продажба на земи с балансова стойност 165 461 лева и продажба на сгради с балансова стойност 539 008 лева.

XI. Финансови и извънредни приходи към 30.09.2020 г.

За отчетния период в дружеството няма отчетени финансови и извънредни приходи.

XII. Разходи за дейността към 30.09.2020 г.

Разходите за обичайната дейност са разходите, които дружеството извършва, за да осъществява своята стопанска дейност. Те се отчитат по икономически елементи, като: разходи за материали, за външни услуги, за възнаграждения, осигуровки и други.

Разходите се признават в съответствие с принципите за текущо начисляване и съпоставимост с приходите, като стопанските операции са документално обосновани с фактури и други първични документи.

Разходите в чуждестранна валута се оценяват по легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на изготвения документ.

За отчетния период разходите за обичайната дейност са в размер на 123 634 лева и включват:

Основни материали – вода, електроенергия и други на собствените инвестиционни имоти	1 421 лева
Разходи за финансов одит	4 500 лева
Разходи префактурирани от обслужващото дружество (охрана, разходи по поддръжка на активите)	18 753 лева
Разходи за комисионна на обслужващото дружество	18 900 лева
Разходи за такси за КФН, БФБ и Централен депозитар	3 137 лева
Разходи за начислени МДТ	18 397 лева
Разходи за застраховки	1 026 лева
Разходи за такси при прехвърляне на имоти	24 268 лева
Други разходи, такси и услуги	5 024 лева

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ, гр.Враца

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

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

Разходи за възнаграждения за положен труд	18 270 лева
Разходи за социални осигуровки	3 457 лева
Други разходи – лихви за просрочие за МДТ	6 481 лева

ХІІІ. Финансови и извънредни разходи към 30.09.2020 г

Финансовите разходи представляват разходи за банкови такси и лихви по търговски заеми и се признават текущи през периода през, който са платени или начислени, съгласно договорни отношения.

За отчетният период са отчетени финансови разходи, които включват:

- | | | |
|--|---|--------|
| 1. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи) | - | 413 лв |
| 2. Финансови разходи – лихви по търговски заеми | - | 0 лева |

За отчетния период няма отчетени извънредни разходи.

ХІV. Корпоративен данък и отсрочени данъци към 30.09.2020 г.

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

ХV. Финансов резултат към 30.09.2020 г

Финансовият резултат за текущия период е загуба в размер на 18 254 лева.

ХVІ. Сделки със свързани лица за периода 01.01.2020 г ÷ 30.09.2020 г.

През отчетния период Дружеството е извършило сделки със свързани лица в размер на 46 000 лева, които са получени на основание Договор за търговски заем, както следва:

От Фирма „Борса имоти“ ЕООД в размер на 46 000 лева.

През отчетния период са отписани задължения по търговски заеми поради изтекъл давностен срок съгласно Закона за Задълженията и договорите към свързани лица в размер на 155 300 лева, от които:

Към Фирма „Евомет“ ЕООД в размер на	84 100 лева;
Към Фирма „Борса Имоти“ ЕООД в размер на	45 200 лева;
Към Фирма „Булнед АМД“ ЕООД в размер на	26 000 лева.

ХVІ. Условни активи и пасиви към 30.09.2020 г.

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

Съставител:
/Калина Монова/

Изпълнителен директор:
/Д. Климентов/



20.10.2020 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 01.01.2020 г. до 30.09.2020 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 18 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.

20.10.2020 г.

.....
Димчо Климентов – изпълнителен директор:

