

# „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 31.03.2009 г.

### I. Общи бележки

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

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, 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 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 „МАКСИМА ИНВЕСТ” ООД – обслужващо дружество.

„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 31.03.2009 г.**

Общата стойност на активите на дружеството е 7911 хиляди лева, които представляват земи на стойност 3837299лв. и сгради на стойност 3017212 лв. Земите са урегулирани поземлени имоти в гр. Враца на ул. Мездренско шосе и на ул. "Втори юни" и земи към производствените сгради в гр. Видин. Стойността на имотите е получена след преоценка към 31.12.2008г. от лицензирани оценители. В активите са отразени и натрупаните разходи за придобиване на дълготраен актив – жилищна сграда на бул. "Втори юни" – гр. Враца на стойност 6955194 лв. Предната година беше сключен договор с подизпълнител, чрез обслужващото ни дружество, за построяване на жилищната сграда на ул. "Втори юни" и преведена авансова в размер на 10% от договорената стойност за построяване на сградата в завършен вид в размер на 278 хил.лв. Към 31.03.2009г. от аванса остават за усвояване 226875 лв. Наличността на парични средства е в размер на 16 хил.лв.

През първото тримесечие "Инвест Пропърти" АДСИЦ е реализирало загуба в размер на 60 хил. лв. в резултат на изплатените лихви по кредит и такси и услуги съгласно нормативната база.

## **III. Инвестиционни имот**

Към 31.03.2009г. „Инвест Пропърти" АДСИЦ е вложило 437 188 лв. в терен в идеален център на гр. Враца с площ 1943 кв.м. След преоценката от 31.12.2008г. стойността на парцела е 884150 лв. Теренът ще бъде използван за построяването на жилищна сграда с разгъната застроена площ около 7 200 кв.м. Проектантската фирма "Арсенов и КО" ЕООД изготви проекта на сградата, който беше одобрен от Община Враца. Строителството започна през месец февруари след превеждане на авансова сума на обслужващото дружество.

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 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 непродадените парцели са на стойност 1 705 400 лв.

Третият 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 стана през м. февруари, а през септември беше одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той беше разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Покупната стойност на имотите в гр. Видин е за земята – 230421 лв /след преоценка и продажба на два парцела- 1247749 лв./ , а на сградите – 3046675 лв. /след преоценка и продажба на две сгради – 3017212/. Една от сградите в гр. Видин е отдадена под наем на Митници-Видин за съхраняване на конфискувани стоки за неопределен срок. През месец септември бяха продадени два имота в гр. Видин.



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

Вземанията на дружеството са от предоставен аванс в размер на 226876 лв. на обслужващото дружество "Максима Инвест"ООД за разплащане на авансова сума на строителната фирма"Корект"ООД във връзка с построяването на жилищната сграда на ул.Втори юни". Строителната дейност беше започната в края на м. февруари.

След направените плащания за периода има ДДС за възстановяване в размер на 115824 лв.

Общата сума на вземанията е 343 хил.лв. отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

#### **V.Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.03.2009 г.**

1. Парични средства в брой	8112 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки в лева	7599 лв
3. Парични средства в разплащателна сметка в евро	165 лв

#### **VI. Основен капитал.**

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.03.2009 г. е 1 666 400 броя обикновени поимени безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Дружеството извърши две увеличение 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 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 31.03.2009г. е в размер на 2310438 лв. в резултата на преоценка на наличните активи получен след отписване на преоценената част за сметка на неразпределена печалба от минали години.

#### **VIII. Нетекущи задължения**

В нетекущи задължения е паричната гаранция на членовете на съвета на директорите в размер на 2 250 лв, която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ.

#### **IX. Текущи задължения**

Задълженията на дружеството са както следва:

1. Задължение по получен заеми към банки -	3 741 058 лв.
--	---------------

Първият транш от заемът към "Райфайзенбанк(България)»ЕАД е усвоен при покупката на парцел в гр. Враца, ул."Мездренско шосе". Вторият е усвоен при покупката на имотите в гр. Видин. Като обезпечение по кредита са ипотекирани всички закупени имоти заведени в баланса на дружеството в нетекущи активи. След емитиране на акции през м. май 2007г. в дружеството постъпиха средства, с които беше погасен част от заема. А през 2008 год. беше погасена сумата – 444124 лв. постъпила от продажба на имот.

2.Задължение към доставчици	265608 лв
"Вида Снаб"ЕООД -	5302 лв
"Максима Инвест"ООД	260306 лв
3.Получени аванси -	132289 лв
Физически лица внесли аванс за пет апартамента от новостроящата се жилищна сграда	123956 лв
Аванс от фирма за покупка на парцел в гр. Враца	8333 лв

#### **X. Финансов резултат**

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 59792 лв.

#### **XI. Приходи от дейността**

1. Приходи от наеми	3300 лв
---------------------	---------

#### **XII. Финансови приходи**

1. Няма

#### **XIII. Разходи за дейността**

1. Разходи за такси за Централен Депозитар	240 лв
2. Разходи за БФБ	1000 лв
3. Застраховки	455 лв
6. Хонорар оценители	350 лв
7. Текущи разходи префактурирани от обсл.дружество	7200 лв
8. Такси	1021 лв
10. Разходи за материали	1743 лв
11. Заплати и осигуровки	4352 лв

Общо разходи за дейността: 16361 лв

#### **XIII. Финансови разходи**

1. Разходи за лихви по кредит-	46190 лв
2. Разходи по валутни операции -	52 лв
3. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	235 лв

#### **XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци**

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.

#### **XVII. Други събития**

През периода до 31.03.2009 г. бе

Оповестен бе Финансовия отчет за четвъртото тримесечие на 2008 г. и Годишния финансов отчет на «Инвест пропърти» АДСИЦ, гр.Враца за финансовата 2008 г., заедно с всички необходими приложения към него;

Съставител:

  
/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:

  
/М. Минкова/

30.04.2009г.  
гр. Враца