

# „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 31.03.2021 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, в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор, се обслужва от „МАКСИМА ИНВЕСТ“ООД.

„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 **51P**.

### II. База за изготвяне на финансовият отчет на „Инвест пропърти“ АДСИЦ към 31.03.2021 г.

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти и националното законодателство действащо в страната през 2021 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 Довавена Стойност.

### АКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

### III. Инвестиционни имот

# „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)

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 окупнени 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 – 317 796 лв., и на сградите – 691 507 лв.

Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ е извършена пазарна оценка от лицензиран оцените на всички притежавани от Дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2020 г. Новата оценка показва, че в стойността на инвестиционните имоти в гр. Враца няма промяна, която да води до отчитане на положителни или отрицателни разлики. Новата оценка на инвестиционните имоти в гр. Видин показва намаляване в стойността им с 152 414 лева, като намалението е отразено в намаление на неразпределената печалба през 2020 г.

Общата стойност на инвестиционните имоти на дружеството към 31.03.2021 г е 1 883 458 лева, които представляват земи на стойност 1 191 951 лв. и сгради на стойност 691 507 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 31.12.2020 г. от лицензирани оценители.

За отчетния период няма продажби на инвестиционни имоти.

## IV. Търговски и други вземания към 31.03.2021 г.

Към края на отчетният период вземанията на дружеството са в размер на 41 157 лев и представляват вземания от продажби в размер на 37 504 лева, вземане за ДДС в размер на 1 403 лева и вземане по предоставен аванс за извършване на финансов одит в размер на 2 250 лева.

## V. Парични средства и парични еквиваленти към 31.03.2021 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 финансовия паричните средства и еквиваленти в дружеството са общо в размер на 4 011 лева, от които:

1. Парични средства в брой -	11 073 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	5 357 лв

## ПАСИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

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.

# „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)

Основният капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.03.2021 г. е 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. В историята си Дружеството извършва две увеличения на капитала. 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, което е вписано с решение № 1038 от 14.05.2007 г.

## 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 31.03.2021 г.

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

## IX. Текущи задължения към 31.03.2021 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 задълженията са на обща стойност 1 612 011 лева и са представени като:

Задължения към доставчици	5 185 лева
Задължения към наети лица по трудов договор за възнаграждения и осигурителни вноски и данък	2 556 лева
Задължения за МДТ за 2020 г и 2021 г	27 080 лева
Задължения по търговски заеми главници	1 324 198 лева
Задължения за лихви по търговски заеми	251 192 лева
Други текущи задължения – внесени депозити/гаранции по договори за наем	1 800 лева

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

## X. Приходи от дейността към 31.03.2021 г.

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

# „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)

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 отчетният период отчетени нетни приходи от дейността са в размер на 2 066 лева и включват:

приходи от продажби на инвестиционни имоти	0 лева
приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти	2 066 лева
отписани задължения /с изтекъл давностен срок/	0 лева

За текущият период са отчетени приходи от наеми и консумативи свързани с отдадените под наем имоти..

## XI. Финансови и извънредни приходи към 31.03.2021 г.

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

## XII. Разходи за дейността към 31.03.2021 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 38 284 лева и включват:

Основни материали – вода, електроенергия и други на собствените инвестиционни имоти	755 лева
Разходи за финансов одит	0 лева
Разходи префактурирани от обслужващото дружество (охрана, разходи по поддръжка на имотите)	6 072 лева
Разходи за комисионна на обслужващото дружество	6 300 лева
Разходи за такси за КФН и БФБ и Централен депозитар	3 783 лева
Разходи за начислени МДТ	12 533 лева
Разходи за застраховки	1 026 лева
Разходи за такси при прехвърляне на имоти	145 лева
и Други разходи, такси и услуги	176 лева
Разходи за възнаграждения за положен труд	6 450 лева
Разходи за социални осигуровки	1 220 лева
Други разходи – лихви за просрочие за МДТ	0 лева

## XIII. Финансови и извънредни разходи към 31.03.2021 г

# „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)

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 са в размер на 78 лева и включват:

1. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)	-	78 лв
2. Финансови разходи – лихви по търговски заеми	-	0 лева

За отчетният период няма отчетени извънредни разходи.

## XIV. Корпоративен данък и отсрочени данъци към 31.03.2021 г.

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

## XV. Финансов резултат към 31.03.2021 г

Финансовият резултат за текущия период е загуба в размер на 36 хил.лв.

## XVI. Сделки със свързани лица за периода 01.01.2021 г = 31.03.2021 г.


През отчетният период Дружеството е извършило сделки със свързани лица в размер на 29 000 лева, които са получени на основание Договор за търговски заем, както следва:

От Фирма „Борса имоти“ ЕООД в размер на 29 000 лева.

## XVI. Условни активи и пасиви към 31.03.2021 г.

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

Съставител:

  
/Калина Монова/

Изпълнителен директор:

/Д. Климентов/



21.04.2021 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 01.01.2021г. до 31.03.2021 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 36 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 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.

21.04.2021 г.

.....  
Димчо Климентов – изпълнителен директор:

