

„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 31.12.2016 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 31.12.2016 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 3 251 215 лева, които представляват земи на стойност 1 659 733 лв. и сгради на стойност 1 591 482 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 31.12.2016 г. от лицензирани оценители. Към 31.12.2016 г. резултата на „Инвест Пропърти” АДСИЦ е печалба в размер на 729 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 978 065 лв към 31.12.2016 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 31.12.2016 г. е както следва: за земята – 681 668 лв., и на сградите – 1 591 482 лв.

IV. Търговски и други вземания към 31.12.2016 г.

Вземанията на дружеството са в размер на 43 407 лева, представляващи вземания от продажби и ДДС за възстановяване.

V. Парични средства и парчни еквиваленти към 31.12.2016 г.

- | | |
|--|----------|
| 1. Парични средства в брой - | 661 лв |
| 2. Парични средства в разплащателни сметки - | 3 104 лв |

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2016 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 премийни резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29 165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000. Към 31.12.2016 г. преоценъчен резерв няма.

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 към 31.12.2016 г

Текущите задължения включват:

- Задължение към доставчици	195 306 лева;
- Максима Инвест ООД	197 950 лева
- Вида Снаб ЕООД	240 лева и
- ЧЕЗ Електро България	1 062 лева
- Задължения към персонал и осигуровки	1 113 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	139 038 лева
-Задължение по получени търговски заеми	2 535 103 лева
-Други задължения	292 002 лева

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

X. Финансов резултат към 31.12.2016 г

Финансовият резултат за периода е печалба в размер на 729 хил.лв.

XI. Приходи от дейността към 31.12.2016 г.

Приходите от дейността са приходи от наеми в размер на	20 250 лв.
Други приходи	997 776 лв

Другите приходи са формирани от отписани задължения с изтекъл давностен срок.

ХІІ. Финансови и извънредни приходи към 31.12.2016 г.

Няма

ХІІІ. Разходи за дейността към 31.12.2016 г.

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 110 405 лева и включват:

- Електроенергия	15 378 лева
- Финансов одит	4 500 лева
- префактурирани разходи от обслужващото дружество (охраната на обект Видин и други разходи),	27 523 лева
- комисионна обслужващо дружество –	25 200 лева
- местни данъци и такси за 2016 г	29 173 лева
- такси за КФН и БФБ	4 200 лева
- други текущи разходи	1 411 лева

ХІV. Финансови и извънредни разходи към 31.12.2016 г

1. Разходи за лихви по кредити	-	149 889 лв
2. Други финансови разходи	-	618 лв

ХV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Съгласно чл. 175 от 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/

06.02.2017 г.

гр. Враца

Изпълнителен директор

/Д. Климентов/

