

„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 30.06.2008 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 30.06.2008 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 8789 хиляди лева, които представляват земи на стойност 3446910 лв. и сгради на стойност 4399940 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 преценка към 31.12.2007г. от лицензиран оценител. В активите са отразени и натрупаните разходи за придобиване на дълготраен актив на стойност 243 хил.лв. 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 30.06.2008г. от аванса са останали 272 хил.лв. Наличността на парични средства е в размер на 330 хил.лв. част от тях останали от продадения имот през м. декември 2007г., а останалата в размер на 175 хил. лв. от аванси на клиенти за покупка на апартаменти от жилищната сграда.

През първото тримесечие на 2008г. „Инвест Пропърти” АДСИЦ е реализирало загуба в размер на 444845 лв. в резултат на изплатените лихви по кредит и такси и услуги съгласно нормативната база.

Кредитът беше намален до 4024 хил.лв. след погасяване на пропорционалната част на продадените имоти служещи като обезпечение.

III. Инвестиционни имот

Към 30.06.2008г. „Инвест Пропърти” АДСИЦ е вложило 437 188 лв. в терен в идеален център на гр. Враца с площ 1943 кв.м.. След преценката в края на 2007г. стойността на парцела е 985900 лв. Теренът ще бъде използван за построяването на жилищна сграда с разгърната 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 е предмет на продажбата на дружеството 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 1039004 лв. След преценка непродадените парцели са на стойност 1823680 лв.

Третият имот 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 преценка 637330 лв./ , а на сградите – 3046675 лв. / след преценка – 4399940/. Една от

сградите в гр. Видин е отдадена под наем на Митници-Видин за съхраняване на конфискувани стоки за неопределен срок.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са от предоставен аванс в размер на 271720 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 92842 лв.

Общата сума на вземанията е 365 хил.лв. отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 30.06.2008 г.

1. Парични средства в брой	1457 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки в лева	307702 лв
3. Парични средства в разплащателна сметка в евро	20869 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 30.06.2008 г. е 1666400 броя обикновени поимени 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 с 1016400 безналични акции с номинал също от 1 лв.

VII. Резерви

"Инвест Пропърти"АДСИЦ формира премиен резерв от емитиране на ценни книжа в размер на 29165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000.

Преоценъчният резерв формиран към 31.12.2007г. е в размер на 3164478 лв. в резултата на преоценка на наличните активи.

VIII. Нетекущи задължения

В нетекущи задължения е паричната гаранция на членовете на съвета на директорите в размер на 2250 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 - 4024557 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 м. януари беше погасена сумата – 160624 лв. постъпила от продажба на имот.

2.Задължение към доставчици 38231 лв
"Вида Снаб"ЕООД - 3165 лв
"Максима Инвест"ООД 32876 лв
Агенция по геодезия 2191 лв

3.Получени аванси - 136405 лв
Физически лица внесли аванс за пет апартамента от новостроящата се жилищна сграда 111405 лв
Аванс от фирма за покупка на парцел и сграда в гр. Видин 25000 лв

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 444845 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми 1200 лв

XII. Финансови приходи

1. Други финансови разходи – лихви по разплащателни сметки 5052 лв

XIII. Разходи за дейността

1. Разходи за такси за Централен Депозитар 960 лв
2. Разходи за БФБ 500 лв
3. Разходи за ипотечи 4287 лв
4. ДНИ и ТБО 46711 лв
5. Обслужващо дружество 189541 лв
6. Хонорар оценители 3000 лв
7. Текущи разходи префактурирани от обсл.дружество 41147 лв
8. Такси 1785 лв
9. Друг 1534 лв
10. Разходи за материали 2668 лв

Общо разходи за дейността: **292132 лв**

XIII. Финансови разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	152312 лв
2. Разходи по валутни операции -	147 лв
3. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	393 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 30.06.2008 г. бе сключен договор за строителство между „Максима инвест“ ООД, гр. Враца– обслужващо дружество на “ Инвест пропърти” АДСИЦ и «КОРЕКТ» ООД, гр. Враца за застрояване на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1024.65, находящ се в гр. Враца, , с адрес: ул. ”Втори юни” № 18, с площ 1 943 кв.м., собственост на «Инвест пропърти» АДСИЦ;

Оповестен бе годишния финансов отчет на «Инвест пропърти» АДСИЦ, гр. Враца за финансовата 2007 г., заедно с всички необходими приложения към него;

В съответствие с изискванията на Закона за търговския регистър Дружеството беше регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията

На 16.07.2008 г. бе проведено редовно Общо събрание на акционерите на «Инвест пропърти» АДСИЦ.

Съставител:



/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:



/М. Минкова/

29.07.2008г.
гр. Враца