

# „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 31.12.2013 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 2010г.

„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 31.12.2013 г.**

Общата стойност на активите на дружеството е 4574530 хил. лева, които представляват земи на стойност 1870473 лв. и сгради на стойност 2704057 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 31.12.2013г. от лицензирани оценители. Загубата към 31.12.2013г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 225 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 1 039 004 лв. След преценка към 31.12.2013г. непродадените парцели са на стойност 1047970 лв.

Вторият 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 2007г., а през септември 2007г. беше одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той беше разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Стойността на имотите в гр. Видин към 31.12.2013г. след преценка е за земята –822503 лв., а на сградите – 2704057 лв.

## **IV. Търговски и други вземания**

Вземанията на дружеството са в размер на 37048 от които: 36685 лв. от клиенти и 363лв. от ДДС

## **V. Парични средства и парчни еквиваленти към 31.12.2013г.**

1. Парични средства в брой	581 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	272 лв

## **VI. Основен капитал.**

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2013 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 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 31.12.2013г. е в размер на 1185662 лв. - в резултата на преоценка на наличните активи има намаление на стойността на земите в гр. Враца с 55443лв.

## 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. Нетекущо задължение е частта от кредита към Райфайзенбанк България ЕАД дължима след 31.12.2014год. в размер на 977019 лв.

## IX. Текущи задължения

1.Текущото задължение към 31.12.2013г. на дружеството към „Райфайзенбанк България“ЕАД е в размер на 559367лв. (286 000 евро). На 30.08.2013г. беше уговорен нов погасителен план с Анекс №18 съгласно който задължението към „Райфайзенбанк България“ЕАД ще бъде изплащано по следния погасителен план:

- 11(единадесет последователни равни месечни вноски, всяка в размер на 8000евро, дължими считано от 15.09.2013г. до 15.07.2014г.
- 1(една) погасителна вноска в размер на 186 000 евро, дължима на 15.08.2014г.
- 38(тридесет и осем) последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 евро, дължими считано от 15.08.2014г. до 15.09.2017г. включително, като всяка вноска е дължима на 15-то число от месеца, за който се отнася;
- 1(една) последна погасителна вноска в размер на 129715,82 евро, дължима на 15.10.2017г.

2.Задължение към доставчици	<b>175110</b> лв.
- “Вида Снаб”ЕООД -	5222 лв.
- “Максима Инвест”ООД	169648 лв.
- Централен депозитар -	240 лв.
3.Получени аванси -	8333 лв.
4. Задължения към персонал и осигуровки-	1278 лв.
5. Текущо задължение по банков заеми-	559367 лв.
6. Начислени данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин и в гр. Враца за 2010г., 2011г. и 2012г.	95648 лв.
7. Задължение по търговски заеми -	1601208 лв.
8. Други задължения -	29470лв.

Търговските задължение са привлечени средства от трети лица, с които се погасяват текущите задължение на АДСИЦ. Те са текущи задължение, но при липса на сделки с имоти и съответно постъпление на свежи парични потоци ще бъдат удължавани.

#### **X. Финансов резултат**

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 225 хил.лв.

#### **XI. Приходи от дейността**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Приходи от наеми  | 25850лв. |
| 2. Други приходи/от преоценка на земи, частта която предходните години е отнасяна на разход/ | 12288лв. |

#### **XII. Финансови и извънредни приходи**

Няма

#### **XIII. Разходи за дейността**

Разходите за материали и услуги са на стойност 73120 лв., в които влизат такса КФН в размер на 1600 лв., таксата за БФБ в размер на 1000лв., такса ЦД – 621 лв., префактурирани разходи от обслужващото дружество - 24465лв.(охраната на обект Видин – 24000лв и други разходи –465лв.), разходи за застраховки – 1656 лв., вода – 962, одитор – 5100,00лв., данък НИ – 8658лв., ТБО – 23252лв., комисионна обслужващо дружество – 5000,00лв. и други – 806 лв.

#### **XIV. Финансови и извънредни разходи**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Разходи за лихви по кредит-                      | 148458 лв |
| 2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)- | 10151 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.

Съставител:

/Н. Рачева/

24.01.2014г.  
гр. Враца

Изпълнителен директор:

/Д. Климентов/

