

# „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 31.12.2008 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 31.12.2008 г.**

Общата стойност на активите на дружеството е 8701 хиляди лева, които представляват земи на стойност 3430501 лв. и сгради на стойност 4199280 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. 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 31.12.2008г. от аванса са останали 2277 хил.лв. Наличността на парични средства е в размер на 31 хил.лв. част от тях останали от продадения имот, а останалата в размер на 124 хил. лв. от аванси на клиенти за покупка на апартаменти от жилищната сграда.

През годината "Инвест Пропърти" АДСИЦ е реализирало загуба в размер на 638 хил. лв. в резултат на изплатените лихви по кредит и такси и услуги съгласно нормативната база.

Кредитът беше намален до 3 741 058 лв. след погасяване на пропорционалната част на продадените имоти служещи като обезпечение.

## **III. Инвестиционни имот**

Към 31.12.2008г. „Инвест Пропърти" АДСИЦ е вложило 437 188 лв. в терен в идеален център на гр. Враца с площ 1943 кв.м.. След преценката от 31.12.2007г. стойността на парцела е 985900 лв. Теренът ще бъде използван за построяването на жилищна сграда с разгърнатата 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 1 039 004 лв. След преценка непродадените парцели са на стойност 1 823 680 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 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. През месец септември бяха продадени два имота в гр. Видин.

Представените настоящи отчети не са окончателни. Предстои инвентаризация и преоценка на наличните активи след представяне на оценка от лицензирани оценители.

#### **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 116017 лв.

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

#### **V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.12.2008 г.**

|   |          |
|---|----------|
| 1. Парични средства в брой                        | 11037 лв |
| 2. Парични средства в разплащателни сметки в лева | 15353 лв |
| 3. Парични средства в разплащателна сметка в евро | 4255 лв  |

#### **VI. Основен капитал.**

Основния капитал на „Инвест пропърти „АДСИЦ към 31.12.2008 г. е 1 666 400 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 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 31.12.2008г. е в размер на 3081613 лв. в резултата на преоценка на наличните активи получен след отписване на преоценената част за сметка на неразпределена печалба от минали години.

Преоценка на активите към 31.12.2008г. ще бъде извършен след представяне на оценките от лицензирани оценители.

#### **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 410280 лв  
"Вида Снаб"ЕООД - 3403 лв  
"Максима Инвест"ООД 406877 лв

3.Получени аванси - 123814 лв  
Физически лица внесли аванс за пет апартамента от новостроящата се жилищна сграда 121022 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 637573,11 лв.

## **XI. Приходи от дейността**

1. Приходи от наеми 2400 лв  
2. Приход от продажба на имоти 405 000 лв

## **XII.Финансови приходи**

1. Други финансови разходи – лихви по разплащателни сметки 6325 лв

## **XIII. Разходи за дейността**

1. Разходи за такси за Централен Депозитар 960 лв  
2. Разходи за БФБ 500 лв  
3. Разходи за ипотeki 15368 лв  
4. ДНИ и ТБО 56773 лв  
5. Обслужващо дружество 292162 лв  
6. Хонорар оценители 3240 лв  
7. Текущи разходи префактурирани от обл.дружество 55817 лв  
8. Такси 2689 лв

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 9. Друг                  | 4197 лв |
| 10. Разходи за материали | 2937 лв |
| 11. Заплати и осигуровки | 8616 лв |

Общо разходи за дейността: **355873 лв**

### **XIII. Финансови разходи**

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Разходи за лихви по кредит-                      | 305115 лв |
| 2. Разходи по валутни операции -                    | 340 лв    |
| 3. Други финансови разходи (такси кредит, ипотеки)- | 41 609 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 31.12.2008 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. На събранието беше взето решение за печалбата от дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ за 2007 г. съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2007 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 213 066,65 лева ще бъде разпределена както следва:

- сума в размер на 199 968 лева, представляваща 90 % от печалбата – за изплащане на дивидент на акционерите;
- останалата част в размер на 13 098,65 лева да остане като неразпределена печалба.

Така определеният дивидент е в размер приблизително 0,12 лева; Началната дата за изплащане на дивидент е 28 ноември 2008 г. В съответствие с разпоредбата на чл. 10, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дивидентът беше изплатен в срок до 31 декември 2008 г.

През месец септември 2008 г. е погасен част от кредита на Дружеството към „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД и е предоговорен крайния срок за издължаването му;

През същия месец са продадени два имота в гр. Видин за сумата от 405 000,00 лв без ДДС;

Публикувани са тримесечните отчети на Дружеството за периода към 1.01.2008 -31.12.2008 г.;

Свикано е извънредно общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти“ АД СИЦ на 12.02.2009 г. от 10,30 часа за избиране на Одитен комитет;

Съставител:



/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:



/М. Минкова/



28.12.2009г.

гр. Враца