

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към финансов отчет на
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца
към 30.09.2007 г.

I. Общи бележки

Настоящия счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална и инвестиционна цел на 26.04.2006 г. с решение на Врачански Окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г.

II. Анализ на финансовото състояние на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 30.09.2007 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 5611 хиляди лева. Дружеството е инвестирало в урегулирани имоти в гр. Враца, които са на обща стойност 2 072 715 лв. и в имоти в гр. Видин на стойност 3415796 лв. Останалата част са парични средства в разплащателните сметки на дружеството

Отпуснатият заем в размер на 2500000 евро с гратисен период една година, който има възможност да бъде погасяван с постъпления от продажба на последваща емисия акции и от продажба на имоти. През май беше погасена именно от продажба на акции сума в размер на 697 хил.лв. Решението за ползване на кредит беше наложено от необходимостта от парични средства за покупка на имота с по-голяма площ в момент в който цената му беше под пазарната и съответно предполага добри постъпление при препродажбата му.

Натрупаната загуба от 285 хил. лв. е предимно от такси и лихви по кредита и административни разходи.

III. Инвестиционни имот

Към 30.09.2007г. „Инвест Пропърти” АДСИЦ е вложило 437 188 лв. за закупуването на терен в идеален център на гр.Враца с площ 1943 кв.м. и 11 броя незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр.Враца с обща площ 39 946 кв.м. за сумата от 1 635 527 лв, както и 3339 133 лв за закупуването на недвижим имот, представляващ 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. Дружеството има направени разходи за проектиране на имотите, както и за почистването им. Има отдаден един склад в имота в гр. Видин под наем на Митници-Видин за съхраняване на конфискувани стоки за неопределен срок.

IV. Търговски и други вземания

Няма търговски вземания.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 30.09.2007 г.

1. Парични средства в брой	77 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки в лева	118069 лв
3. Парични средства в разплащателна сметка в евро	88 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 30.09.2007 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 премийни резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29165 лв във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000.

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 - 4185182 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 в дружеството постъпиха средства с които беше погасен част от заема.

2. Задължение към доставчици	4559 лв
“Вида Снаб”ЕООД -	3647 лв
“Централен депозитар” -	912 лв

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 285 хил. лв., която е в резултат основно на таксите и лихвите по отпуснатия кредит.

XI. Разходи за дейността

1. Разходи за такси	733 лв
2. Разходи за КФН	1419 лв
3. Разходи за такси за Централен Депозитар	2382 лв
4. Разходи за БФБ	600 лв
5. Инвестиционен посредник	2400 лв
6. Разходи за застраховки	651 лв
7. Разходи за реклама	2978 лв
8. Разходи за ипотеки	13340 лв
9. Разходи за одитор	2000 лв
10. ДНИ и ТБО	11979 лв
11. Обслужващо дружество	15630 лв
12. Друг	54 лв

Общо разходи за дейността: **54166 лв**

XII. Финансови разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	196430 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотеки)-	34158 лв

XIII. Финансови приходи

Финансовите приходи са от курсови разлики.

XIV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

XV. Условни активи и пасиви

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

XVI. Други събития

На 07.02.2007 г е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти” АДСИЦ, гр. Враца и е взето решение за закупуване на недвижим имот, представляващ 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 и е избран експерт-счетоводител за одиторска проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2006 г.

На 21.02.2007 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ, гр. Враца е закупил с нотариален акт за покупко-продажба следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м. ,заедно с построените в него сгради, подоробно описани в нотариален акт № 86, том II, рег. № 1555, дело № 200 от 2007 г.

На 23.02.2007 г. дружеството сключи Анекс към договор за банков кредит от 22.12.2006 г. между „Инвест пропърти” АДСИЦ – Враца и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, като обезпечение по договора е следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м. ,заедно с построените в него сгради. Кредита е в размер на 1 680 000 евро. Срока на погасяване е 25.12.2008 г.

На 12.03.2007 г. се сключи Договор за обслужване на увеличение на капитала между „Инвест пропърти”АДСИЦ, гр. Враца и „Първа финансова брокерска къща”ООД, гр.София във връзка с предстоящото увеличение на капитала на дружеството.

Предстоящото увеличение е обнародвано в “Държавен вестник” бр. 23/16.03.2007 г. и публикувано във в. “Монитор”, бр. 2855/05.03.2007 г. , за което са уведомени „Българска фондова борса” София АД и Централен депозитар.

Предадени са на Комисия по финансов надзор на „Българска фондова борса” София АД заверението годишни отчети на дружеството за 2006г.

Съставител:

/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:

/М. Минкова/

30.10.2007г.

гр. Враца