

„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 30.09.2009 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 30.09.2009 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 7119 хиляди лева, които представляват земи на стойност 2900789 лв. и сгради на стойност 2962443 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 31.12.2008г. от лицензирани оценители. Предната година 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. След продажбата на земята с построената на кота 0,00+ жилищна конструкция е възстановен аванса от строителната фирма и разплащане на задълженията към момента на продажбата. Наличността на парични средства е в размер на 6 хил.лв.

През първото полугодие на 2009г. „Инвест Пропърти” АДСИЦ е реализирало загуба в размер на 208 хил. лв. в резултат на изплатените лихви по кредит и такси и услуги съгласно нормативната база.

III. Инвестиционни имот

Продаденият терен в идеален център на гр. Враца с площ 1943 кв.м „Инвест Пропърти” АДСИЦ е закупено на стойност 437 188 лв., а след преценката от 31.12.2008г. стойността на парцела е 884150 лв. Преоценъчният резерв от продадени имот е отнесен в неразпределена печалба.

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 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 непродадените парцели са на стойност 1 705 400 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 и продажба на два парцела- 1247749 лв./ , а на сградите – 3046675 лв. /след преценка и продажба на две сгради – 3017212

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 1221 хил. лв. е от продажбата на парцела, които са разсрочени както следва до 30.11.2009г. – 650 000 лв/от които вече АДСИЦ получи предварително 50 хил.лв./, до 31.12.2010г. 300 000 лв. и четвърта вноски в размер на 320 000 лв до 31.07.2010г.

Общата сума на вземанията е 1221 хил.лв. отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

V. Парични средства и парични еквиваленти кам 30.09.2009 г.

1. Парични средства в брой	6563 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки в лева	26076 лв
3. Парични средства в разплащателна сметка в евро	144 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 30.09.2009 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 30.09.2009г. е в размер на 1801546 лв. в резултата на преоценка на наличните активи получен след отписване на преоценената част за сметка на неразпределена печалба от минали години.

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 -	3 621 752 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. През 2008 год. беше погасена сумата – 444124 лв. постъпила от продажба на имот, а през 2009г. 119306 лв

2.Задължение към доставчици	50873 лв
-----------------------------	----------

"Вида Снаб"ЕООД -	5535 лв
"Максима Инвест"ООД	45338 лв

3.Получени аванси -	104814 лв
Физически лица внесли аванс за четири апартамента от новостроящата се жилищна сграда	96481 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 208044 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми	6300 лв
---------------------	---------

XII. Финансови приходи

1. Няма	352 лв
---------	--------

XIII. Разходи за дейността

1. Разходи за такси за Централен Депозитар	860 лв
2. Разходи за БФБ	1000 лв
3. Застраховки	1365 лв
4. Хонорар оценители	350 лв
5. Текущи разходи префактурирани от обсл.дружество	21600 лв
6. Реклама	1462 лв
7. ДНИ и ТБО	23292 лв
8. Такси	1055 лв
9. Хонорар одитор	2680 лв
10. Разходи за материали	2232 лв
11. Заплати и осигуровки	9625 лв
12. Други разходи	21009 лв

Общо разходи за дейността: 86530 лв

XIII. Финансови разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	137569 лв
2. Разходи по валутни операции -	216 лв
3. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	15414 лв

XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

XVI. Условни активи и пасиви

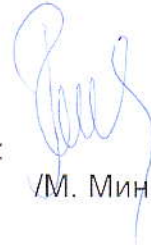
Към датата на съставяне на финансовия отчет дружеството няма условни активи и пасиви.

Съставител:



/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:



/М. Минкова/

29.10.2009г.
гр. Враца

