

„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 31.12.2012 г.

I. Общи бележки

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Отчетите по МСС за настоящия период са с нова 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 31.12.2012 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 4630 хил. лева, които представляват земи на стойност 1926098 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 31.12.2012г. от лицензирани оценители. Загубата към 31.12.2012г. на „Инвест Пропърти” АДСИЦ е 387хил. 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 31.12.2012г. непродадените парцели са на стойност 1103595лв.

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 31.12.2012г. след преценка е за земята –822503 лв., а на сградите – 2704057 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 12877 лв. - от наеми – 11832лв. и от ДДС 1045 лв.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.12.2012г.

1. Парични средства в брой	589 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	640 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2012 г. е 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Дружеството извърши две увеличение 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 31.12.2012г. е в размер на 1241105 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 2 350 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 31.12.2013год. в размер на 1213675 лв.

IX. Текущи задължения

1.Текущото задължение към 31.12.2012г. на дружеството е към „Райфайзенбанк България“ЕАД е в размер на 551544лв (282 000 евро) дължими съгласно последното споразумение с Райфайзенбанк Б-я“ЕАД.

С Анекс №1 от 10.09.2012г. беше предоговорено изплащавено на кледита към «Райфайзенбанк» ЕАД както следва:

- 7 (седем) последователни равни месечни вноски, всяка в размер на 11 000 евро дължими считано от 15.11.2012 до 15.05.2013 евро, катовсяка вноска е дължима вна 15-то число на месеца за който се отнася;
- 1(една) погасителна вноска в размер на 161 000 евро, дължима на 15.06.2013г.
- 51(петдесет и една) последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 евро, дължими считано от 15.07.2013г. 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	139752 лв
- "Вида Снаб"ЕООД -	5222 лв
- "Максима Инвест"ООД	134290 лв
- Централен депозитар -	240 лв
3.Получени аванси -	8333 лв
4. Задължения към персонал и осигуровки-	1000 лв
5. Текущо задължение по банков заеми-	551544 лв
6. Начислени данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин за 2011г. и в гр. Враца за 2010г. и 2011г.-	63738 лв
7. Задължение по търговски заеми -	1206647 лв

Търговските задължение са привлечени средства от трети лица, с който 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 386854 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми

5363 лв

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и услуги са на стойност 74075 лв., в които влизат такса КФН в размер на 2486 лв., таксата за БФБ в размер на 1000лв., такса ЦД – 983лв.,възнаграждение на обслужващо дружество – 5000,00лв., префактурирани разходи от обслужващото дружество - 24230лв.(охраната на обект Видин – 24000лв и други разходи –230лв.), разходи за застраховки - 1657лв., оценител – 955, вода – 583, одитор – 5100лв., търговски регистър – 100лв., реклама – 178, ДНИ и ТБО – 31491лв

XIV. Финансови и извънредни разходи

1. Разходи за лихви по кредит-

145137 лв

2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-

12199 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/

30.01.2013г.

гр. Враца

