

„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 31.12.2008 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 . През 2208 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията в съответствие с изискванията на закона.

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 КФН.

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 7 918 000,00 лева, които представляват земи на стойност 3 837 299,00 лв. и сгради на стойност 3 017 212,00 лв. Земите са урегулирани поземлени имоти в гр. Враца на ул. Мездренско шосе и на ул. "Втори юни" и земи към производствена ~~зона~~ *Видин. Стойността на имотите е получена след преценка на лицензирани оценители.* В активите са отразени и натрупаните разходи за придобиване на дълготраен актив – жилищна сграда на бул. "Втори юни" – гр. Враца на стойност 695 204 лв. 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 278 000 лв. Към 31.12.2008 г. от аванса остават за усвояване 226 875 лв. Наличността на парични средства е в размер на 31 000 лв. част от тях останали от продадения имот, а останалата в размер на 124 000 лв. от аванси на клиенти за покупка на апартаменти от жилищната сграда.

През годината "Инвест Пропърти" АДСИЦ е реализирало загуба в размер на 515 000 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 1 943 кв.м. След преоценката от 31.12.2008г. стойността на поземления имот е 884 150 лв. Теренът ще бъде използван за построяването на жилищна сграда с разгъната 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 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 2007 г., а през септември 2007 г. 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 – 230 421 лв /след преоценка и продажба на два парцела- 1 247 749 лв./ , а на сградите – 3 046 675 лв. /след преоценка и продажба на две сгради – 3 017 212/. Една от сградите в гр. Видин е отдадена под наем на Митници-Видин за съхраняване на конфискувани стоки за неопределен срок. През месец септември 2008 г. бяха продадени два имота в гр. Видин.

Представените настоящи отчети 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 226 876 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 107 855 лв.

Общата сума на вземанията е 335 000 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 400лева, разпределени в 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 2 310 438 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 -	3 741 058 лв.
Първият транш от заемът към "Райфайзенбанк(България)»ЕАД е усвоен при покупката на поземлен имот 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	255255 лв
"Вида Снаб"ЕООД -	3403 лв
"Максима Инвест"ООД	251874 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 514795,05 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 приходи – 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	155877 лв
6. Хонорар оценители	3240 лв
7. Текущи разходи префактурирани от обсл.дружество	55817 лв
8. Такси	2886 лв
9. Друг	8139 лв
10. Разходи за материали	2937 лв
11. Заплати и осигуровки	8640 лв

Общо разходи за дейността: 311159 **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, ипотeki)-	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 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 да 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 на акция. Началната дата за изплащане на дивидент беше 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;
- Представени са документи за свикване на ИОС на акционерите на „Инвест пропърти” АДСИЦ на 12.02.2009 г. за избор на Одитен комитет;

В годишния финансов отчет към 31.12.2008 г. беше осчетоводен Анекс от дата 04.03.2009 г. за сторниране на начислените възнаграждения на „Максима инвест“ ООД. На тяхно място беше описано определеното в Анекса възнаграждение за 2008 г в размер на 5000,00 лв.

Съставител:


/Н. Рачева/

Изпълнителен директор:


/М. Минкова/

Март 2009г.
гр. Враца