

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000
info@investproperty.bg

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail:

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца към 31.12.2011 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 31.12.2011 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 5444 хиляди лева, които представляват земи на стойност 2412706 лв. и сгради на стойност 3015930 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 31.12.2010г. от лицензирани оценители и продажба на една сграда в гр. Видин. Преценката към 31.12.2011г. не е отразена в настоящия междинен отчет.

Загубата към 31.12.2011г. на "Инвест Пропърти" АДСИЦ е 260 хил. 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 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 преценката от 31.12.2010г. непродадените парцели са на стойност 1 462614.00 лв.

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. Покупната стойност на имотите в гр. Видин е за земята – 230421 лв, а след преценка 950092 лв, а на сградите – 3015930 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 11716 лв. - от наеми.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 30.09.2011г.

1. Парични средства в брой	340 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	2541 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2011 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 31.12.2011г. е в размер на 1891234 лв. в резултата на преценка 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 кредит дължим след 2011год. в размер на 1818603 лв.

IX. Текущи задължения

Текущото към 01.08.2011 задълженията на дружеството към „Райфайзенбанк България“ЕАД в размер на 100 000 евро беше изплатено на договорената дата.

На 03.06.2011г. беше предоговорен кредита.

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. 745 171 лв. На 03.06.2011г. беше предоговорен срока с анекс №10 по следната схема:

на 01.08.2011г. погасяване на 100 000 евро от главницата,

на 01.07.2012г. – 300 000 евро,

на 01.07.2013г. – 300 000 евро,

на 01.07.2014г. – 329837,17 евро.

Първата вноска по анекса към 01.08.2011г. е издължена към съответната дата.

2.Задължение към доставчици
„Вида Снаб“ЕООД -

104436 лв
5222 лв

“Максима Инвест”ООД	99214 лв
3.Получени аванси -	8333 лв
4. Задължения към персонал и осигуровки-	1461 лв
5. Задължение по получени търговски заеми.	982447 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.-	34385 лв
7. Задължение към обслужващо дружество със срок за фактуриране към 31.03.2012, но отнасящо се за 2011г.	5000 лв
8. Лихви по банков заем дължими към 2011г., но дължими към 05.01.2012г.	10775 лв

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 259516 лв.

XI. Приходи от дейността

I. Приходи от наеми 13380 лв

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и услуги са на стойност 81836 лв., в които влизат хонорар на одитор в размер на 5100лв., таксата за БФБ в размер на 1000лв., охраната на обект Видин – 24000лв., данък сгради и такса битови отпадъци -34385 лв.и разходи за застраховки и оценител.

XIV. Финансови и извънредни разходи

1. Разходи за лихви по кредит- 162163 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)- 15536 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/

20.01.2012г.
гр. Враца

Изпълнителен директор:


/М. Минкова/

