

„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 5238 хил. лева, които представляват земи на стойност 2296255 лв. и сгради на стойност 2941424 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 преоценка към 31.12.2011г. от лицензирани оценители. Загубата към 31.12.2011г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 257 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 преоценка към 31.12.2011г. непродадените парцели са на стойност 1349225лв.

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 31.12.2011г. след преоценка е за земята – 947000 лв., а на сградите – 2941424 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 11716 лв. - от наеми и ДДС 508 лв.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 30.09.2011г.

1. Парични средства в брой	340 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	2544 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/ лв 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 31.12.2011г. е в размер на 1700277 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 кредит дължим след 2011год. в размер на 1818603 лв.

IX. Текущи задължения

1.Текущото задължение към 31.12.2011 на дружеството е към „Райфайзенбанк България“ЕАД е в размер на 300 000 евро дължимо на 01.07.2012г.

На 03.06.2011г. беше предоговорен срока на кредита с анекс №10 по следната схема:

на 01.08.2011г. погасяване на 100 000 евро от главницата, които бяха внесени,
на 01.07.2012г. – 300 000 евро,
на 01.07.2013г. – 300 000 евро,
на 01.07.2014г. – 329837,17 евро.

2.Задължение към доставчици	104436 лв
“Вида Снаб”ЕООД -	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.-	32248 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.	10875 лв

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 257377 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми

13380 лв

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и услуги са на стойност 79698 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 - 32248 лв.и разходи за застраховки и оценител.

XIV. Финансови и извънредни разходи

1. Разходи за лихви по кредит-

165870 лв

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

11827 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/

01.03.2012г.
гр. Враца

