

„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 31.03.2010 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 31.03.2010 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 6 535 000,00 лева, които представляват земи на стойност 2 695 389,00 лв. и сгради на стойност 3 503 892,00 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 31.12.2009г. от лицензирани оценители.

През годината беше продадена земята на ул. “Втори Юни” в гр. Враца с построената на кота 0,00+ жилищна конструкция, беше възстановен аванса от строителната фирма и разплатени задълженията към нея в момента на продажбата. Въпреки пазарната цена не успяхме да покрием разходите за лихви такси по кредита, които носят загубата за 2009 година.

Загубата към 31.03.2010г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 100 000.00 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 31.12.2009г. непродадените парцели са на стойност 1 500 000 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 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 /след преценка и продажбите към 31.12.2009 - 1195389 лв./ , а на сградите – 3046675 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 324 000,00 лв. е от продажбата на парцела, които са разсрочени както следва до 30.11.2009г. – 650 000,00 лв, от които вече АДСИЦ получи предварително 50 000,00 лв./, до 31.12.2010г. 300 000,00 лв. и четвърта вноски в размер на 320 000,00 лв. до 31.07.2010г.

Общата сума на вземанията е 324 000,00 отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.12.2009 г.

1. Парични средства в брой	4844 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	4933 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „АДСИЦ към 31.03.2010 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 номинална стойност от 1 лв.

VII. Резерви

“Инвест Пропърти”АДСИЦ формира премиен резерв от емитиране на ценни книжа в размер на 29 165,00 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000,00.

Преоценъчният резерв към 31.03.2010г. е в размер на 1 596 146,00 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 2500,00 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 -	2 408509 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. 745 171 лв. Беше предоговорен срока и лихвата на кредита към Райфайзенбанк както следва: на 01.12.2009г. погасяване на 320 000 евро от главницата, на 01.02.2010г. – 300 000 евро, на 01.08.2010 – 100 000 евро, на 01.12.2010г. – 100 000 евро, на 01.02.2011 – 350 000 евро и последна изравнителна 25.01.2012г. – 331451,24 евро. Лихвата се променя на тримесечен EURIBOR увеличен с 5 пункта, но не по-малко от 7,9%.

2.Задължение към доставчици	59814 лв
-----------------------------	----------

“Вида Снаб”ЕООД -	5222 лв
“Максима Инвест”ООД	41587 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 100 хил. лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми	1500 лв
---------------------	---------

XII. Финансови приходи

1. Приходи от лихви и други	0 лв
-----------------------------	------

XIII. Разходи за дейността

1. Разходи за такси за Централен Депозитар	180 лв
2. Разходи за БФБ	1000 лв
3. Обслужващо дружество	5000 лв
4. Хонорар оценители	1158 лв
5. Банка депозитар	833 лв
6. Застраховки	293 лв
7. Обслужващо дружество префактуриране	7200 лв
8. Хонорар одитор	5100 лв
Общо разходи за дейността:	20764 лв

XIII. Финансови разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	62296 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	14866 лв

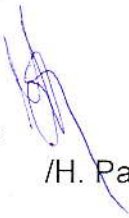
XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

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/

29.04.2010г.

Изпълнителен директор:

 /М. Минкова/