

„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 31.12.2010 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 31.12.2010 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 5654 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.

Загубата към 31.12.2010г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 662 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 31.12.2009г. 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, след преценка 950092 лв, а на сградите – 3015930 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 220 хил. лв. - от продажбата на парцел, от който очакваме 210852. От наеми 3200 лв. Част от последна вноска, чийто падеж беше към 31.07.2010г. И от ДДС в размер на 2888лв. И покриване на щета на имот от застрахователно дружество в размер на 3373лв.

Общата сума на вземанията е 220 хил.лв. отразени в текущи активи в баланса на АДСИЦ.

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 31.12.2010г.

1. Парични средства в брой	308 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	3400 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 31.12.2010 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 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 31.12.2010г. е в размер на 1891234 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. Нетекущо задължение е кредит дължим след 2011год. В размер на 648262,00 лв.

IX. Текущи задължения

Задълженията на дружеството са както следва:

1. Задължение по получен заеми към банки - 1369081 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 66907 лв
“Вида Снаб”ЕООД - 5447 лв
“Максима Инвест”ООД 61460 лв

3.Получени аванси - 8333 лв

4. Други задължение – начислените лихви по кредит дължими към 5-то число на следващия месец - 11138,45 лв

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 662 хил. лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми	11533 лв
2. Приходи от продажба на ДМА	230868 лв
3. Приход от други	14390 лв

XII. Финансови приходи

1. Приходи от лихви и други	87 лв
-----------------------------	-------

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и услуги са на стойност 60664, за възнаграждения - 12825 лв., балансова стойност на продадените активи – 221142 лв. и други разходи - 390173 лв от които от обезценка на активи – 389035лв

XIV. Финансови разходи

1. Разходи за лихви по кредит-	218660 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	16377 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:


/H. Рачева/

29.01.2011г.
гр. Враца

Изпълнителен директор:


/M. Минкова/