

„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 30.06.2011 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 30.06.2011 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 5609 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 преоценка към 31.12.2010г. от лицензирани оценители и продажба на една сграда в гр. Видин.

Загубата към 30.06.2011г. на „Инвест Пропърти” АДСИЦ е 153 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 преоценката 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 преоценка 950092 лв, а на сградите – 3015930 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 82021 лв. - от продажбата на парцел, от който очакваме 72853лв, част от последна вноска, чийто падеж беше към 31.07.2010г. От наеми 7524 лв. и от ДДС в размер на 1645лв

V. Парични средства и парчни еквиваленти кам 30.06.2011г.

1. Парични средства в брой	585 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	10868 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 30.06.2011 г. е 1 666 400 броя обикновени поимени безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев 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 30.06.2011г. 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 1818603,00 лв.

IX. Текущи задължения

Задълженията на дружеството са както следва:

1. Задължение по получен заеми към банки - 195583 лв.

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.

2.Задължение към доставчици	90128 лв
"Вида Снаб"ЕООД -	5593 лв
"Максима Инвест"ООД	84535 лв
3.Получени аванси -	8333 лв
4. Задължения към персонал и осигуровки-	956 лв
5. Задължение по получени търговски заеми.	789446 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

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 152872 лв.

XI. Приходи от дейността

1. Приходи от наеми 5150 лв

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и услуги са на стойност 62636лв., в които влизат хонорар на одитор в размер на 5100лв., таксата за БФБ в размер на 1000лв., охраната на обект Видин – 12000лв., 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- 76351 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)- 10171 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/

Изпълнителен директор:


/M. Минкова/

26.07.2011г.
гр. Враца

