

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА**  
**ЗА ПЕРИОДА 1 АПРИЛ – 30 СЕПТЕМВРИ 2008 Г.**  
**(СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗПЦК И**  
**ЧЛ. 33, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 Г.)**

Настоящият Доклад е изготвен на основание чл. 100 о, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и обхваща периода от **1 април до 30 септември 2008 г.**

## 1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

### 1.1. Общи положения

„Инвест пропърти“ АДСИЦ („Дружеството“) е учредено в гр. Враца на 20 април 2006 г. с капитал 500 000 лева и адрес на управление ул. „Христо Ботев“ № 20.

Дружеството е вписано в търговския регистър на Врачански окръжен съд с Решение № 540 от 26 април 2006 г. по фирмено дело № 227/ 2006 г., парт. № 100, том 4, стр. 122.

С Решение № 772-ДСИЦ от 07 септември 2006 г. Комисията за финансов надзор издаде на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и потвърди проспекта за публично предлагане на 150 000 акции в резултат на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството.

В изпълнение на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“) и ЗППЦК, в края на 2006 г. бяха сключени следните договори, които са в сила и към настоящия момент:

- с обслужващото дружество „Максима инвест“ ООД гр. Враца;
- с банката – депозитар „Интернешънъл Асет банк, гр. София;
- с „Централен депозитар“ АД, гр. София и
- с „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София.

В края на 2006 г. беше успешно осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички предложени за търговия права (150 000 броя) бяха изкупени и бяха записани 150 000 акции. През май 2007 г. Врачански Окръжен съд регистрира второто увеличение на капитала на дружеството, който нарастна на 1 666 400 лв. разпределени в 1 666 400 броя акции; първото тримесечие на 2008 г. не са извършвани последващи увеличения на капитала.

Към настоящия момент правното състояние на Дружеството е както следва:

<b>Фирма</b>	„Инвест пропърти“
<b>Правно – организационна форма</b>	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
<b>Седалище</b>	гр. Враца
<b>Адрес на управление</b>	ул. „Христо Ботев“ № 20

<b>ЕИК</b>	106616726
<b>Предмет на дейност</b>	набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или последващата им продажба
<b>Капитал</b>	1 666 400 лева, разпределени в 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас
<b>Съвет на директорите</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Мариета Бориславова Минкова – изпълнителен директор;</li> <li>• Деница Михайлова Петкова – председател на Съвета на директорите;</li> <li>• Димчо Боянов Климентов – заместник-председател на Съвета на директорите;</li> </ul>
<b>Представителство</b>	дружеството се представлява от изпълнителния директор Мариета Бориславова Минкова

## 1.2. Ликвидност

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голяма трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл.

За да се гарантира възможността Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

### Ликвидност на Дружеството към 30 юни 2008 г.

#### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 513 729 лева

Сумата на краткотрайните активи включва статиите по раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса.

Краткосрочни задължения 3 974 488 лева

Коефициент за обща ликвидност	0.13
<b>Коефициент за бърза ликвидност</b>	
Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства	3 974 488 лева
Краткосрочни задължения	3 974 488 лева
Коефициент за бърза ликвидност	0.13
Към 30 септември 2008 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – 3 460 759 лева.	
Краткосрочни активи	513 729 лв.
Краткосрочни задължения	3 974 488 лв.
Нетен оборотен капитал	-3 460 759 лв.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ към 30.09.2008 г.

<b>Текущи активи</b>	лева
Парични средства в каса	11 941
Парични средства по безсрочни депозити	116 035
Вземания	385 753
Данъци за възстановяване	129 186
<b>Общо краткосрочни активи</b>	<b>513729</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Задължения към доставчици и клиенти	232 792
Задължения към персонала	235
Задължения към осигурителни предприятия	403
Задължения по получени банкови заеми	3 741 058
Други	0



<b>Общо краткосрочни задължения</b>	<b>3 974 488</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>-3 460 759</b>

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите за Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници.

### 1.3. Резултати от дейността

Предвид характера на Дружеството и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦ, същото може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти, която дейност формира и постигнатия през третото тримесечие на 2008 г. финансов резултат.

Извършените през отчетния период инвестиции представляват разходи за придобиване на дълготрайни активи 316 761 лева.

Дружеството е реализирало загуба в размер на 476 696,36 лв., която се формира от текущи разходи свързани с притежаваните имоти, лихви по кредит и възнаграждения на обслужващото дружество.

## 2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

Събитията, които представляват „вътрешна информация“ по смисъла на чл.4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти:

- С решение на Съвета на директорите (Протокол № 40 от 14.05.2008 г.) е свикано редовно Общо събрание на акционерите, което да се проведе в седалището на Дружеството на 16.07.2008 г., от 10.00 часа. На събранието беше взето решение за печалбата от дейността на „Инвест пропърти“ АД СИЦ за 2007 г. съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2007 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 213 066,65 лева ще бъде разпределена както следва:

- сума в размер на 199 968 лева, представляваща 90 % от печалбата – за изплащане на дивидент на акционерите;
- останалата част в размер на 13 098,65 лева да остане като неразпределена печалба.

Така определенният дивидент е в размер приблизително 0,12 лева. Началната дата за изплащане на дивидент е 28 ноември 2008 г. В съответствие с разпоредбата на чл. 10, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дивидентът ще бъде изплатен в срок до 31 декември 2008 г.

- Публикувани са тримесечните отчети на Дружеството за периода към 30.06.2008 г.
  - През месец септември 2008 г. е погасен част от кредита на Дружеството към „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД и е предоговорен крайния срок за издължаването му;
  - През същия месец са продадени два имота в гр.Видин за сумата от 405 000,00 лв без ДДС;
- . Няма настъпили други важни събития, имащи отражение върху правното и финансовото състояние на „Инвест пропърти“ АДСИЦ-Враца;

### **3. ВЛИЯНИЕ НА ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ВАЖНИ СЪБИТИЯ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Както беше посочено в т. 1.3. по-горе, към 30.09.2008 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 476 696,36 лв. Реализираните от началото на годината. Загубата е резултат от платените лихви по кредит, възнаграденията на обслужващото дружество и текущите разходи за поддържане на наличните активи.

### **4. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

Пазарът на недвижими имоти в България продължава да се характеризира със стабилност и устойчивост, с оглед на което не считаме, че през втората половина на 2008 г. е налице вероятност да настъпят събития, които биха могли съществено да повлияят негативно на дейността на Дружеството и съответно да рефлектират неблагоприятно върху финансовите му резултати.

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АДСИЦ има непогасени заеми в размер на 1 912 772 EUR. Нетният паричен поток се очаква да бъде положителен, като в този смисъл положителните парични потоци, които проектите на Дружеството ще генерират, ще са достатъчни да покрият всички плащания по кредита, както и да осигурят възвращаемост.

Очакваните приходи са от продажба на имоти. Те бъдат достатъчни за покриване на задълженията.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на привлечения капитал. Стремешът на Съвета на директорите е и за в бъдеще в инвестиционния портфейл на Дружеството да бъдат включвани активи, които се придобиват на изгодна за него цена.

При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще предприеме мерки за реструктуриране на инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели.

Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи. При евентуален ръст на разходите, Дружеството може да

изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

Доброто управление на финансовите ресурси, ще окаже положителен ефект върху дейността на „Инвест пропърти“ АД СИЦ, като ще спомогне за планирането и постигането на бизнес целите на Дружеството

## 5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период „Инвест пропърти“ АД СИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

30.10.2008 г.

Мариета Минкова – изпълнителен директор

