

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА
ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

(СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК И

ЧЛ. 33, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003

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 януари до 31 декември 2012 г.

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. Не са извършвани последващи увеличения на капитала.

Към настоящия момент правното състояние на Дружеството е както следва:

Фирма	„Инвест пропърти“
Правно – организационна форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Седалище	гр. Враца
Адрес на управление	ул. „Христо Ботев“ № 20
ЕИК	106616726
Предмет на дейност	набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни 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
Капитал	1 666 400 лева, разпределени в 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас
Съвет на директорите	<ul style="list-style-type: none"> • Мариета Бориславова Минкова – изпълнителен директор; • Деница Михайлова Петкова – председател на Съвета на директорите; • Димчо Боянов Климентов – заместник-председател на Съвета на директорите;
Представителство	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 преструктуриране 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 31 декември 2012 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 14106 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 1986539 лева

Коефициент за обща ликвидност 0.01

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 14106 лева

Краткосрочни задължения 1986539 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.01

Към 31 декември 2012 г. дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – -1972433 лева.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ към 31.12.2012 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	589
Парични средства по безсрочни депозити	640
Вземания от клиенти	11832
Данъци за възстановяване	1045
Общо краткосрочни активи	14106
Текущи пасиви	

Задължения към доставчици и клиенти	139752
Задължения към персонала	670
Задължения към осигурителни предприятия	330
Задължения по получени банкови заеми	551544
Други	1294243
Общо краткосрочни задължения	1986539
Нетен оборотен капитал	-1972433

Нетния оборотен капитал остава голям поради увеличаване задължения към трети лица представляващи заемни средства използвани за покриване на текущи задължения.

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 годината финансов резултат.

През отчетния период няма направени инвестиции.

Дружеството е реализирало загуба в размер на 386854лв., която се формира от текущи разходи свързани с обслужване на кредита, административни разходи и от преоценка на активи.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

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 31.12.2012 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 387 хил. лв. Реализираните от началото на годината. Загубата е резултат от платените лихви по кредит, административни разходи и преоценка на активи.

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

С оглед застоя в пазара на недвижими имоти в България и в световен мащаб, все по-трудното реализиране на недвижимите имоти и тенденцията в намаление на продажната им стойност, Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ смята, че е в полза на Дружеството да се намалят цените на всички имоти/активи на Дружеството.

В последните месеци липсва ликвидност на жилищни имоти по принцип, както и на такива от конкретните проекти, които реализираме в момента.

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АДСИЦ има непогасен банков заем в размер на 902541,63 EUR.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на наличния капитал.

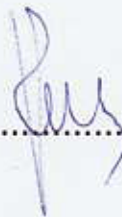
Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи. При евентуален ръст на разходите, Дружеството може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

5.СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През разглеждания период 01.01.2012- 31.12.2012 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

30.01.2012 г.

Мариета Минкова – изпълнителен директор:



.....