

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА
ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 31 МАРТ 2008 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 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 януари до 31 март 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:

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 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 31 март 2008 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 869112 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 4128903 лева

Коефициент за обща ликвидност 0.21

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи,
краткосрочни инвестиции и парични
средства 869112 лева

Краткосрочни задължения 4128903 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.21

Към 31 март 2008 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на 1 081 561 лева или 166.39 % от капитала на Дружеството.

Краткосрочни активи 869112 лв.

Краткосрочни задължения 4128903 лв.

Нетен оборотен капитал -3258372 лв.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ към 31.03.2008 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	3013
Парични средства по безсрочни депозити	507517
Вземания	358582
Данъци за възстановяване	-
Общо краткосрочни активи	869112
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	66995
Задължения към персонала	168

Задължения към осигурителни предприятия	318
Задължения по получени банкови заеми	4024557
Други	36865
Общо краткосрочни задължения	4128903
Нетен оборотен капитал	-3258372

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 първото тримесечие на 2008 г. финансов резултат.

Извършените през отчетния период инвестиции представляват разходи за придобиване на дълготрайни активи 42539 лева.

Дружеството е реализирало загуба в размер на 289271.47лв., която се формира от текущи разходи свързани с притежаваните имоти, лихви по кредит и възнаграждения на обслужващото.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

През периода 01.01.2008 г. – 31.03.2008 г. дейността на „Инвест пропърти“ АД СИЦ беше концентрирана в две основни направления :

- Избран бе изпълнител за осъществяване на строителни дейности по изграждане жилищна сграда с търговски помещения в Централната част на гр.Враца;

През разглежданото тримесечие не са настъпили други важни събития, имащи отражение върху правното и финансовото състояние на Дружеството и информацията за които би представлявала „вътрешна информация“ по смисъла на чл.4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

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

Както беше посочено в т. 1.3. по-горе, към 31.03.2008 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 289 271 лв. Реализираните от началото на годината. Загубата е резултата от платените лихви по кредит, възнагражденията 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 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 2 057 400 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“ АДСИЦ, 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.

24.04.2008 г.

Мариета Минкова – изпълнителен директор

