

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
*СОЛИД ИНВЕСТ АДСИЦ*

**КЪМ 31.12. 2009 ГОДИНА**

# Отчет на Съвета на директорите на **СОЛИД ИНВЕСТ АДСИЦ**

за дейността към 31.12.2009 година

“СОЛИД ИНВЕСТ” АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. №6949/2006г. в СГС, ЕИК № 175099505. Седалището и адресът на управление на дружеството е в София, район „Красно село“, бул.“България“ № 62.

Телефони : 02/965-00-57, факс: 02/958-28-62

С решение № 1171 – ДСИЦ/06.12.2006 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърди проспекта за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка, в резултат на първоначално увеличение на капитала на Дружеството при условията на чл.5, ал.3, чл.13 и § 2 от ПРЗ на ЗДСИЦ във връзка с чл.112б, ал.1 от ЗППЦК, съгласно решение на учредителното събрание на Дружеството от 01.06.2006г.

Със същото решение № 1171 – ДСИЦ/06.12.2006 г. КФН издаде на “Солид Инвест” АДСИЦ Лиценз № 39-ДСИЦ/11.12.2006г. за извършване на следните сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 ЗДСИЦ като като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти:

набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;

покупка на недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на 15.06.2006 г. без срок на съществуване.

[Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите с мандат от 3 /три/ години, който има следните членове:](#)

[Митко Иванов Грънчаров – Председател:](#)

[Антоний Антонов Антонов – Изпълнителен директор:](#)

[Николай Василев Недялков – член на Съвета на директорите.](#)

Дружеството се представлява от Антоний Антонов Антонов - Изпълнителен директор и Митко Иванов Грънчаров – Председател на СД, ЗАЕДНО И ПООТДЕЛНО.

Капиталът на “СОЛИД ИНВЕСТ” АДСИЦ е 650 000 /шестотин и петдесет хиляди/ лева, разпределен на 650 000 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка.

В изпълнение на ЗДСИЦ “Солид Инвест” АДСИЦ е сключило следните договори:

**1. С Банка депозитар** – “Обединена българска банка”АД, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.”Света София” №5

**2. С обслужващи дружества :**

- “Синемакс 2000” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр.София,район “Лозенец”, ул.”Якубица” № 4 и адрес за кореспонденция гр.София, бул.”България” № 62. Обслужващото дружество осъществява поддържане, строежи, подобрения и управление на недвижимите имоти на Дружеството.

- "Юнайтид Синема" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, район "Лозенец", ул."Галичица" № 27 и адрес за кореспонденция гр.София, бул."България" № 62. Обслужващото Дружество осъществява счетоводното и административно-правното обслужване на "Солид Инвест" АДСИЦ.

3. Оценители на придобиваните недвижими имоти – "Балкан Консулт 2003" ЕООД, със седалище и адрес на управление гр.София, ул."Кавала", бл.42, вх.Г, ап.70.

### **Описание на дейността**

"Солид Инвест" АДСИЦ инвестира парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други 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.

### **Инвестиционни цели**

Съгласно устава на "Солид Инвест" АДСИЦ, основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла на недвижими имоти. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

## **РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

Нетният резултат към 31.12.2009 г. е загуба в размер на 64 хил. лева.

Причините за тази загуба са извършените текущи разходи за управление и обслужване на Дружеството, а именно: Разходи за услуги – счетоводни и административно-правно обслужване на дружеството, депозитарни услуги от банката Депозитар, одит на ГФО за 2008г., годишна такса 2009г. на БФБ и КФН, на обща стойност 8 хил.лв без ДДС.

Начислените разходи за възнаграждения на управителните органи на Дружеството до 31.12.2009г. са общо 46 хил.лв. и начислените разходи за осигурителни фондове върху сумата на начислените възнаграждения са 9 хил. лв. Платените лихви за забава към осигурителни организации и КФН са 694,44 лв.

Общата сума на всички разходи възлиза на 64 хил.лв.

Дружеството не е извършвало друга дейност от началото на годината до настоящият момент поради забава на разрешеното за строеж на жилищния комплекс в гр.София, кв."Бояна", което е довело до натрупаната загуба за 2008 и 2009 г. формирана от текущи разходи за управление и поради задълбочилата се криза на пазара на недвижимите имоти разходите по обезценка на заменяната земя във връзка с регулацията на имота.

Разходите за Управление и обслужване на Дружеството, съгласно ЗДСИЦ и чл.59 от Устава на "Солид Инвест"АДСИЦ, в рамките на 1 календарна година, не може да надхвърля 15 /петнадесет/ на сто от средната годишна стойност на активите по Баланса на Дружеството. **Тези разходи към 30.09.2009 г. са в размер на 43 хил.лв. и представляват 3.40 % от стойността на активите по Баланса на Дружеството./ А към 31.12.2009 г. КОЛКО СА ???/**

Към 31.12.2009г. нетекущите активи на "Солид Инвест" АДСИЦ са в размер на 1 879 хил. лв. в това число Земя с Балансова стойност 1 879 хил.лв. преди годишната оценка, с оглед рязкото падане цените на имотите.

Към 31.12.2009г. собственият капитал на "Солид Инвест"АДСИЦ е в размер на 270 хил.лв. лв., в това число 650 хил. лв. внесен основен капитал, 250 хил. лв. премийни резерви и 64 хил. лв.текуща загуба и 566 хил.лв. загуба от 2006г,2007г и 2008г..

Към 31.12.2009г. Дружеството поддържа парични средства в размер на 222.46 лева. Вземания Дружеството към 31.12.2009 г. няма.

Задълженията на Дружеството към 31.12.2009 г. са в размер на 1 607 832,53 лева, от които 53 632,66 лв. представляват задължения за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и Директора връзки с инвеститорите за периода м. Май-Декември 2008г. и Януари-Декември 2009г., 9659,53 лева задължения към осигурителни фондове за м.05,06,07,08,09,10,11 и 12. 2009г., задължение за Данък върху доходите на физическите лица в размер на 5810,38 лв. и задължения към свързани предприятия а именно:1. "Синемакс 2000 " ЕООД в размер 1 538 729,96 от които за земята - 1 522 647 ,30лв. и 13 277,66 лв.за платените местни данъци и такси на земята за 2008г. 2. "Юнайтид Синема" АД за счетоводно обслужване на фирмата – 2400 лв.. и 405 лв. Платена такса към Централен Депозитар.

### **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията и мерки, които емитента е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Както всички икономически субекти в страната, и дейността на "Солид Инвест"АДСИЦ се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство.

Потребностите на Дружеството от парични средства, необходими за придобиване и строителство на недвижими имоти е възможно при благоприятни моменти да бъдат финансирани чрез банкови кредити и емитиране на акции.

Задължението, което "Солид Инвест"АДСИЦ има към 31.12.2009г., ще бъде покрито или след продажба на имота при спазване на законовите изисквания или с банков заем, когато се получи разрешението за строеж за Бояна и в банките се представят изискуемите в тази връзка документи.

### **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на дейността**

През Октомври 2008г. за "Солид Инвест" АДСИЦ бяха уредени преобладаващата част от сметките по регулация във връзка със закупения недвижим имот в гр. София, кв.Бояна, местност Гърдова глава, със Община София. През 2009г. предстоеше получаване на виза за проектиране и разрешение за строеж на имота. До този момент обаче това не се е случило, тъй като с един от собствениците на съседен парцел все още не е приключила процедурата.

Дружеството ще финансира евентуалното строителство в кв.Бояна с банков кредит.

### **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството и на неговата икономическа група**

През отчетния период в основните принципи на управление на "Солид Инвест" АДСИЦ и на неговата икономическа група не са настъпили промени.


### **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете**

Финансовите отчети представят информация, която помага на потребителите да направят разумни инвестиции, отпускат кредити или вземат икономически решения. Тази информация се представя чрез пълен комплект финансови отчети, който съгласно МСС 1, включва следните компоненти:

1. Баланс
2. Отчет за доходите
3. Отчет за собствениу капитал

4. Отчет за паричния поток
5. Счетоводна политика и други пояснителни бележки

#### Система за управление на рисковете

 Рискови фактори, характерни за акциите, предвет на публично предлагане

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти тяхната посока на развитие и влияние върху жизнения резултат очакваната възвращаемост от направената инвестиция.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция."Солид Инвест"АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на БФБ – София АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

##### 2.Ценови риск

За акционерите на Дружеството този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на "Солид Инвест" АДСИЦ, в резултат на която акционерите понасят загуби от продажба на притежаваните от тях акции. Промяната на цената зависи от въздействието на различни по вид и степен на влияние фактори – нетна стойност на активите на дружеството, постигнати финансови резултати, репутация, търсене и предлагане на публичните пазари, икономическо състояние и перспектива за развитие на страната, общите тенденции на пазара на ценни книжа. От тази гледна точка Дружеството не може да гарантира, че цената на предлаганите от него ценни книжа ще се запазва и ще повишава своята стойност.

##### 3.Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реолизирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на акциите на дружеството.Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на "Солид Инвест" АДСИЦ се търгуват свободно на БФБ- София АД.

##### 4.Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишаване на общото ценово равнище в страната. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу, инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

##### 5.Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1евро : 1,95583 лева в условията на валутен борд. На практика , валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута.

6.Във връзка с управлението на риска корпоративното ръководство на Дружеството чрез системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност на заинтересованите лица за обективни решения и оценки.

7."Солид Инвест" АДСИЦ има интернет страница, която включва следната информация:

- данни за дружеството
- данни за акционерната структура
- устройствените актове на дружеството
- данни за управителните органи
- счетоводни отчети за последните три години
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите

на дружеството. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите за последните три години

- информация за одиторите
- информация за предстоящи събития
- важна информация свързана с дейността на дружеството

**Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната година**

През периода 01.01.2009-31.12.2009г. в “Солид Инвест” АДСИЦ няма промени в управителните и надзорните органи.

**Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи акции на Дружеството, включително акциите притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас и предоставените им от “Солид Инвест” АДСИЦ опции върху негови ценни книжа**

Митко Иванов Грънчаров – Председател на СД притежава : 75 000 бр. Акции с номинална стойност – 75 000 лв. Процента на участието му в капитала на “Солид Инвест” АДСИЦ е 11,54%.

Антоний Антонов Антонов – Изпълнителен Директор притежава: 75 000 бр. Акции с номинална стойност – 75 000 лв. Процента на участието му в капитала на “Солид Инвест” АДСИЦ е 11,54%.

**Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери**

Към 31.12.2009г. , доколкото ни е известно няма такива договорености.

**Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи касаещи задължения или вземания на “ Солид Инвест” АДСИЦ**

Към 31.12.2009г. Дружеството няма такива производства.

16.03.2010г  
гр.София

Изпълнителен Директор:.....  
/Антоний Антонов/