

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА
ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 30 ЮНИ 2010 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 30 юни 2010 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 „Интернешъпъл 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 безпалични 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 30 юни 2010 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 340 809 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 1 084 120 лева

Коефициент за обща ликвидност 0.31

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства	340 809 лева
Краткосрочни задължения	1 084 120 лева
Коефициент за бърза ликвидност	0.31
Към 30 юни 2010 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – -743 311 лева.	
Краткосрочни активи	340 809 лв.
Краткосрочни задължения	1 084 120 лв.
Нетен оборотен капитал	-743 311 лв.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ към 31.06.2010 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	1053
Парични средства по безсрочни депозити	13040
Вземания	337112
Данъци за възстановяване	23697
Общо краткосрочни активи	354903
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	145818
Задължения към персонала	782
Задължения към осигурителни предприятия	364
Задължения по получени банкови заемни	391509
Други	545647
Общо краткосрочни задължения	1084120
Нетен оборотен капитал	-743311

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 162 ХИЛ. лв., която се формира от текущи разходи свързани с притежаваните имоти и лихви по кредит.

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 30.06.2010 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 162 хил. лв. Реализираните от началото на годината. Загубата е резултат от платените лихви по кредит и текущите разходи за поддържане на наличните 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 непогасени заеми в размер на 1 231 451,24 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

За отчетния период Дружеството няма сключени сделки със свързани лица;

СЪБИТИЯ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

През периода 1 януари – 31 март 2010 г. по отношение на „Инвест пропърти“ АДСИЦ/Дружеството/, гр. Враца са настъпили следните обстоятелства:

На 29.01.2010 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ е оповестило тримесечния отчет за четвърто тримесечие на 2009 г. и всички необходими приложения към него;

На 15.03.2010 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца е оповестило Одиторския доклад за 2009 г. и Годишните си финансови отчети за 2009 г., заедно с всички необходими приложения към тях;

На 31.03.2010 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца е оповестило Одиторския доклад за 2009 г. и Одитираните годишните си финансови отчети за 2009 г., заедно с всички необходими приложения към тях;

На 30.04.2010 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ е оповестило тримесечния отчет за първо тримесечие на 2010 г. и всички необходими приложения към него;

На 10.05.2010 г. „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ – Враца продаде собствения си недвижим имот, представляващ: МОНОЛИТНА ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА с идентификатор № 10971.510.278.1, със застроена площ от 100 кв.м. /по документ за собственост/, съответно 101 /сто и един/ кв.м. /по актуална скица/, предназначена за ТРАФОПОСТ, без монтираните в нея електрически уредби и съоръжения, които ще бъдат закупени от дружеството – купувач с допълнителен договор за покупко продажба, построена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10971.510.278 /десет хиляди деветстотин седемдесет и едно, точка, петстотин и десет, точка, двеста седемдесет и осем/ по кадастралната карта на гр. Видин, общ. Видин, обл. Видин, одобрена със Заповед № РД-18-5 от 28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър,

изменена със Заповед № КД-14-05-20 от 09.06.2008 г. на Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – Видин, находящ се в кв. «Южна промишлена зона», целият с площ по актуална скица 479 кв.м., трайно предназначение: урбанизирана територия, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, при съседни по актуална скица: 10971.510.280 ; 10971.510.277 ; 10971.510.279 ; 10971.510.281 и 10971.510.290 . ЗАЕДНО СЪС съответстващите на застроената площ на сградата за ТРАФОПОСТ идеални части от правото на строеж върху поземления имот в който същата е построена, за цена в размер на 16 752.00 лв; Купувач по сделката е «ЧЕЗ РАЗПРЕДЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ» АД – гр.София; Предвид факта, че сделката подлежи на вписване в Службата по вписвания по местонахождението на имота, дружеството е получило екземпляр от нотариалния акт за покупко продажба на недвижим имот на 11.05.2010 г.;

На 13.05.2010г. е публикувана покана за свикване на РОС на акционерите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ насрочено за 21.06.2010г в 10,00 часа, на адрес гр.Враца, ул.“Христо Ботев“ № 20; покана е публикувана във в-к „Монитор“ и е обявен ав Търговския регистър;

На 21.06.2010 г е проведено РОС на акционерите на Дружеството.

28.07.2010 Г.

Мариета Минкова – изпълнителен директор

