

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА

ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 30 ЮНИ 2020 г.

(СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗПЩК 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 30 юни 2020 г.

1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Общи положения

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 капитал 500 000 лева и адрес на управление ул. „Христо Ботев“ № 20. 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 нараства на 1 666 400 лв, разпределени в 1 666 400 броя акции. Не са извършвани последващи увеличения на капитала.

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. са сключени договори, които са в сила и към настоящия момент с:

- обслужващото дружество „Максима инвест“ ЕООД гр. Враца;
- „Централен депозитар“ АД, гр. София и
- „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София.

С Решение №340-ДСИЦ от 02.04.2018 г. КФН издава одобрение за замяна на банката-депозитар на дружеството. Новата банка-депозитар на дружеството е „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

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"> • Димчо Боянов Климентов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите; • Деница Михайлова Петкова-Ценова – Председател на Съвета на директорите; • Надежда Петкова Георгиева – заместник-председател на Съвета на директорите и член на Съвета на директорите;
Представителство	дружеството се представлява от Изпълнителния директор Димчо Боянов Климентов

1.2. Основна дейност и резултати от дейността

„Инвест пропърти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на активи. Секюритизацията е създаване на лесно прехвърляеми права върху даден актив. Според общоприетото определение на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие тя е "издаване на търгуема ценна книга, подкрепена и гарантирана не от частна корпорация или публичен (държавен) орган, а от очаквани касови потоци от особени активи". Особеност при ДСИЦ е, че инвеститорите притежават активите непряко, т.е. не физически, а чрез акции в дружество, което притежава активите. Ценните книги, които АДСИЦ издава, са напълно обезпечени от неговите активи и затова се наричат ценни книги, обезпечени с активи.

Цялостната дейност на дружеството е в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор, се обслужва от обслужващо дружество „МАКСИМА ИНВЕСТ” ЕООД.

Дружеството може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти. За отчетния период приходите са формирани от отдадени под наем инвестиционни имоти и продажба на инвестиционни имоти.

Дейността на Дружеството се извършва в съответствие с всички нормативни уредби и през 2019 г тя се изразява в:

1. Проучване и анализ на пазара на недвижими имоти съобразно декларираните инвестиционни намерения.
2. Изготвяне на вътрешни организационни правила и документи с цел осъществяването на целите.
3. Предлагане за продажба на инвестиционните имоти на дружеството.

Финансово-икономическото състояние е разгледано и анализирано въз основа на изготвените финансово-икономически отчети, а именно Отчет за печалбата и/или загуба, Отчет за всеобхватния доход, Отчет за паричните потоци изготвени междинно към 30.06.2020 г. и съпоставени със същия период на 2019 г., както и Отчет за финансовото състояние изготвен към 30.06.2020 г. и съпоставен със същия към 31.12.2019 г.

Структурата на относителния дял на приходите и разходите съпоставени с предходната година в % са представени в Таблица 1:

Таблица 1

РАЗХОДИ						ПРИХОДИ					
Наименование на разходите	2020 хил. лв.	% от разх.	2019 хил. лв.	% от разх.	Изменение	Наименование на приходите	2020 хил. лв.	% от прих.	2019 хил. лв.	% от прих.	Изменение
Разх. за материали	1	0.14	1	0.64	-0.5	Прих. от наеми	5	0.70	6	5.26	-4.56
Разх. за външни услуги	80	11.25	60	38.71	-27.46	Прих. от прод. на ДМА	478	66.57	107	93.86	-27.29
Разх. за персонала	14	1.97	13	8.39	-6.42	Други приходи /в т.ч. отписани задължения/	235	32.73	1	0.88	31.85
Други разходи в т.ч. балансова ст-ст на прод. активи	616	86.64	81	52.26	34.38						
Общо:	711	100 %	155	100 %	0.00	Общо:	718	100 %	114	100 %	0.00

Направената съпоставка показва увеличаване на разходите спрямо предходната година, което се дължи на балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти. Те заемат 86.64 на сто от структурата на разходите, като увеличението е с 34.38 на сто спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се и намаление в относителния дял на разходите за външни услуги – от 38.71 на сто на 11.25 на сто, за сметка на увеличението в относителния дял на други разходи от 52.26 на сто през предходния отчетен период на 86.64 на сто през текущия отчетен период. Увеличението е свързано с увеличение в отчетната стойност на продадените инвестиционни имоти за периода.

Разходите за материали и издръжка на персонала запазват относително постоянни стойности през текущия отчетен период в сравнение с предходния отчетен период.

Приходите от дейността са се увеличили драстично от 114 хил. през 2019 г. на 718 хил. през 2020 г., Най-голям дял в структурата заемат продажбите на инвестиционни имоти 66.57 на сто. Увеличението в статия Други приходи се дължи на отписани по давност задължения по търговски заеми с изтекъл давностен срок, т.е. възникнали през 2015 г. Отписани са главници на стойност 155 300 лева и лихви на стойност 79 503 лева.

Структурата на активите и пасивите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ и изменението им през текущото шестмесечие на 2020 г. спрямо предходния отчетен период – 2019 г. в процентно съотношение е представен в Таблица № 2:

Таблица 2

НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ АКТИВИ						КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
Наименование на активите	2020 г в хил. лв.	%	2019 г в хил. лв.	%	Изменение	Наименование на пасивите	2020 г в хил. лв.	%	2019 г в хил. лв.	%	Изменение
Нетекущи активи – инвестиционни имоти	2 131	94.04	2 740	98.35	-4.31	Собствен капитал	350	15.45	343	12.31	3.14
Текущи активи - Вземания	42	1.86	44	1.58	0.28	Нетекущи пасиви	3	0.13	3	0.11	0.02
Текущи активи – пар.средст	93	4.10	2	0.07	4.03	Текущи пасиви	1 913	84.42	2 440	87.58	-3.16

ва										
Общо:	2 266	100 %	2 786	100 %		Общо:	2 266	100 %	2 786	100 %

Анализът на изменението в активите на Дружеството показва намаление с 18.66 на сто спрямо предходния отчетен период. Намалението е в резултат на намаление в стойността на нетекущите активи, продадени през отчетния период с балансова стойност 609 хил. лв. Така урегулираните поземлени имоти в гр. Враца и гр. Видин, които Дружеството притежава остават на обща стойност 1 270 хил. лв. и сгради в гр. Видин на стойност 861 хил. лв.

Стойностите на текущите активи – вземания и парични средства бележат увеличение през текущия период в сравнение с предходния отчетен период – 42 хил.лв. за вземания и 93 хил. лв. парични средства.

Анализът на изменението в пасивите на Дружеството показва намаление с 18.66 на сто спрямо предходния отчетен период, но е съществено изменението в структурата на пасивите и съотношението между капитал и текущи пасиви. Собственият капитал е увеличен с 2 на сто спрямо предходния отчетен период, а текущите пасиви от 2 440 хил. лв. през 2019 г., към 30.06.2020 г. вече са намалели с 21.60 на сто и вече са 1 913 хил.лева.

1.3. Анализ на финансовото състояние и финансови коефициенти към 30.06.2020 г.

Финансовите коефициенти се базират на финансовите отчети и имат за цел да дадат цялостна оценка на финансовото състояние, рентабилност, ефективност, ликвидност и финансова автономност на Дружеството.

Показателите, участващи при изчисляване на финансовите коефициенти са представени в Таблица 3:

Таблица 3

Показатели	2020 г	2019 г	Изменение на показателите през 2020 спрямо 2019	
			Ст-ст на изменението	% на изменение
Балансова печалба	7	787	-780	-99.11
Нетен размер на приходите от продажби	718	114	604	529.82
Общо приходи	718	114	604	529.82
Общо разходи	711	156	555	355.77
Собствен капитал	350	343	7	2.04
Нетекущи задължения	3	3	0	0
Текущи задължения	1913	2440	-527	-21.60
Текущи активи	135	46	89	193.48
Търговски и други вземания	42	44	-2	-4.55
Парични средства	93	2	91	4550
Обща сума на актива	2266	2786	-520	-18.66

Коефициентите за ликвидност представят способността на Дружеството да погасява своите текущи задължения с наличните краткотрайни активи.

Ликвидност

Показатели	2020 г	2019 г	Изменение на показателите през 2020 спрямо 2019	
			Ст-ст	%

Коеф.на обща ликвидност / краткотрайни активи / краткосрочни задължения/	0.07	0.02	0.05	250
Коеф.на бърза ликвидност /краткосрочни вземания+парични средства / краткосрочни задължения/	0.07	0.02	0.05	250
Коеф.на абсолютна ликвидност /парични средства / текущи задължения/	0.05	0.0008	0.0492	61.5

Показателите за ликвидност са под необходимото ниво, за да може Дружеството да погасява текущите си задължения с една задоволителна сигурност и отразяват невъзможността да се погасяват текущите задължения с наличните текущи активи.

Показателите за финансова автономност характеризират степента на финансова независимост на Дружеството от кредиторите., т.е. до каква степен зависи от използване на привлечен капитал.

Финансова автономност

Показатели	2020 г	2019 г	Изменение на показателите през 2020 спрямо 2019	
			Ст-ст	%
Коеф.на финансова автономност /собствен капитал / дългосрочни пасиви+краткосрочни пасиви/	0.18	0.14	0.04	28.57
Коеф.на финансова задлъжнялост /пасиви / собствен капитал /	6.47	8.12	-1.65	-20.32

Коефициентите за финансова автономност недвусмислено показват повишената задлъжнялост на Дружеството спрямо собствения капитал т.е. имуществото не може да обезпечи задълженията. Въпреки увеличението на собствения капитал за текущия период спрямо предходния отчетен период и намалението в стойността на текущите пасиви, все още зависимостта на Дружеството от кредиторите за уреждане на задълженията е голяма.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ НАСТОЯЩОТО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2020 Г

Появата на новият коронавирус - COVID-19 и разпространението му в световен мащаб се отрази отрицателно върху живота и икономиката на страната, както и на нашата компания. На 13 март 2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение в България заради COVID-19, което продължава до настоящия момент, като извънредна епидемична обстановка.

Ръководството счита това за некоригиращо събитие след датата на отчетния период, защото смята, че то няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

В "Инвест Пропърти" АДСИЦ са предприети всички необходими мерки, с цел опазване здравето на работещите. Действията са съобразени с указанията на Националния оперативен щаб и стриктно се изпълняват разпореденията на всички национални институции. Няма други коригиращи и не коригиращи събития, през отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване.

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

Горепосочените събития влияят върху дейността на „Инвест пропърти“ АД СИЦ до толкова, доколкото всички икономическите последствия от пандемията свързана с коронавирус COVID-19 се отразяват на пазара на инвестиционни имоти като цяло.

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

Пазара за недвижими имоти в България и в световен мащаб все още е в застой и нестабилен по отношение на търсене и предлагане и цени на реализация. Съществува тенденция за намаление в пазарната стойност на имотите. С цел повишаване конкурентноспособността и генериране на парични потоци Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АД СИЦ смята, че възможностите за реализация се увеличават при намаление в цените на имотите на Дружеството. Направената оценка от лицензиран оценител към 31.12.2019 г потвърждава пазарните цени на наличните инвестиционни имоти.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на наличните активи и тяхната реализация. Ръководството се стреми да проявява постоянна гъвкавост и адаптивност към условията на пазара и полага максимални усилия да привлече инвеститорски интерес към наличните имоти.

Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АД СИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи.

5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетният период Дружеството е извършило сделки със свързани лица в размер на 46 000 лева, които са получени на основание Договор за търговски заем, както следва:

От Фирма „Борса имоти“ ЕООД в размер на 46 000 лева

14.07.2020 г.

Димчо Климентов – Изпълнителен директор:

