

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА
ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 31 ДЕКЕМВРИ 2013 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 2013 г.**

2. 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.

Съгласно решение на общото събрание на „Инвест пропърти“ АДСИЦ от 17.06.2013 г. в Търговския регистър на 27.06.2013 г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството: заличена е Мариета Бориславова Минкова и е вписана за нов член Калина Веселинова Монова.

Съгласно решение на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ от 18.06.2013 г. в Търговския регистър на 27.06.2013 г. е вписан за Изпълнителен директор и представляващ дружеството Димчо Боянов Климентов.

На 26.08.2013 г. в Търговския регистър е вписана промяна на фамилното име на Председателя на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ – Деница Михайлова Петкова-Ценова, поради сключване на граждански брак.

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; • Деница Михайлова Петкова – председател на Съвета на директорите; • Калина Веселинова Монова – заместник-председател на Съвета на директорите;
Представителство	дружеството се представлява от изпълнителния директор Димчо Боянов Климентов

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 декември 2013 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 37901 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 2470505 лева

Коефициент за обща ликвидност 0,02

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 37901 лева

Краткосрочни задължения 2470505 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.02

Към 31 декември 2013 г. дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – -2432604лева.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ към 31.12.2013 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	581
Парични средства по безсрочни депозити	272
Вземания от клиенти	36685
Данъци за възстановяване	363
Общо краткосрочни активи	37901
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	175110
Задължения към персонала	813
Задължения към осигурителни предприятия	465
Задължения по получени банкови заеми	559367
Други	1734750
Общо краткосрочни задължения	2470505
Нетен оборотен капитал	-2432604

Нетния оборотен капитал остава голяма отрицателна величина поради прехвърляне на част от банковия заем като текущ /за 2014г./, а също продължаване на увеличението на задължения към трети лица представляващи заемни средства използвани за покриване на текущи задължения.

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 225 хил лв., която се формира от текущи разходи свързани с обслужване на кредита и административни разходи.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

С Анекс №18 от 30.08.2013г. беше договорен нов погасителният план за издължаване на кредит в „Райфайзенбанк България“ЕАД. Съгласно него „Инвест Пропърти“АДСИЦ дължи следното:

- 11(единадесет последователни равни месечни вноски, всяка в размер на 8000евро, дължими считано от 15.09.2013г. до 15.07.2014г.
- 1(една) погасителна вноска в размер на 186 000 евро, дължима на 15.08.2014г.
- 38(тридесет и осем) последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 евро, дължими считано от 15.08.2014г. до 15.09.2017г. включително, като всяка вноска е дължима на 15-то число от месеца, за който се отнася;
- 1(една) последна погасителна вноска в размер на 129715,82 евро, дължима на 15.10.2017г.

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 31.12.2013 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 225 хил. лв. реализирани от началото на годината. Загубата е резултат от платените лихви по кредит и административни разходи.

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 809542 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“ АД СИЦ 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 01.01.2013- 31.12.2013 г. „Инвест пропърти“ АД СИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

24.01.2014 г.

.....
Димчо Климентов – изпълнителен директор:

