

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА

ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 30 ЮНИ 2018 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 30 юни 2018 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“ ЕООД гр. Враца;
- 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 нараства на 1 666 400 лв, разпределени в 1 666 400 броя акции. Не са извършвани последващи увеличения на капитала.

С Решение №340-ДСИЦ от 02.04.2018 г. КФН издаде 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	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

форма	
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-Ценова – Председател на Съвета на директорите; • Надежда Петкова Георгиева – заместник-председател на Съвета на директорите;
Представителство	дружеството се представлява от Изпълнителния директор Димчо Боянов Климентов

1.2. Ликвидност

Съществена икономическа особеност е ликвидността при недвижимите имоти. Тя варира в различни граници. Относително ниската ликвидност е породена предимно от трудностите при реализация на активите на изгодни цени и дългите срокове при осъществяване на прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл.

За да се гарантира възможността да се посрещат краткосрочните задължения със една задоволителна сигурност 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 2018 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи

50 894 лева

Сумата на краткотрайните активи включва статиите от раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса.

Краткосрочни задължения 3 208 936 лева

Коефициент за обща ликвидност 0,016

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 54 137 лева

Краткосрочни задължения 3 208 936 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.017

Към 30 юни 2018 г. дружеството не разполага с нетен оборотен капитал. Той е отрицателна величина /-3 147 893/ лева.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ към 30.06.2018 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	1 670
Парични средства по безсрочни депозити	1 573
Вземания от клиенти и доставчици	37 511
Данъци за възстановяване	1 829
Други вземания	11 554
Общо краткосрочни активи	54 137
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	4 988
Задължения към персонала	1 335
Задължения към осигурителни предприятия	585
Други	3 058 176
Общо краткосрочни задължения	3 202 030
Нетен оборотен капитал	-3 147 893

Нетния оборотен капитал остава голяма отрицателна величина. Това се дължи основно на задълженията по предоставени търговски заемни средства, които заемат 96 % в структурата на текущите пасиви.

1.3. Резултати от дейността

Специалния статут на Дружеството и ограниченията в ЗДСИЦ го задължават да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти, което ограничава възможностите за печалби.

През отчетния период няма направени инвестиции.

Дружеството е реализирало загуба в размер на 50 хил лв. Тя е формирана от основната дейност и ниският размер на приходите от продажби.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ НАСТОЯЩОТО ШЕСТМЕСЕЧИЕ

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

Няма 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

„Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 50 хил. лв. реализирана от началото на годината.

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“ АДСИЦ смята, че възможностите за реализация се увеличават при намаляне цените на имотите на Дружеството. Направена е преоценка от лицензиран оцените и цените на имотите са понижени значително.

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АДСИЦ е погасило напълно задълженията си по банков заем и непогасени остават задълженията за местни данъци и такси към Общините в размер на 138 278 лева.

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.

5.СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През разглеждания период 01.01.2018- 30.06.2018 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ има сключени сделки със свързани лица в размер на 25 000 лв – получени парични средства..

17.07.2018 г.

.....
Димчо Климентов – Изпълнителен директор:

