

ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За периода от 01.01.2012-31.12.2012 г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

„Дебитум инвест” АДСИЦ (Дружеството) е учредено на 10 Март 2010. Регистрирано е в Търговския регистър на 19 Март 2010 г. Правната му форма е акционерно дружество, създадено при условията и по реда на ЗДСИЦ.

Към момента на подаване на заявлението за вписване в търговския регистър, капиталът, записан на учредителното събрание, е изцяло внесен, съгласно изискванията на чл. 6, ал. 2 от ЗДСИЦ.

На 07.01.2011 г. в централен ежедневник – в-к Сега, бр. 5 съгласно чл. 92а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК беше публикувано съобщението за публично предлагане на акции от първоначалното задължително увеличението на капитала на дружеството.

Подписката започна на 19.01.2011 г. – първия работен ден след изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението в Държавен вестник и приключи на 14.02.2011 г. Всички нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала са записани и емисионната им стойност в общ размер от 150 000 (сто и петдесет) хиляди лв. е изцяло внесена по набирателната сметка на дружеството в „Банка ДСК” АД.

На 15.02.2011 г. беше проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което във връзка с приключилото увеличение на капитала беше променен устава на дружеството.

На 16.02.2011 г. беше подадено Заявление до Комисията за финансов надзор за одобрение на приетите от акционерите промени в устава на дружеството.

На 16.02.2011 г. беше подадено Уведомление до Комисията за финансов надзор за приключване на подписката и резултатът от публичното предлагане при първоначалното увеличение на капитала.

На 30.03.2011 г. в Търговския регистър беше вписано увеличението на капитала на дружеството от 500 000 на 650 000 лева.

На 01.04.2011 г. беше подадено заявление до „Централен депозитар” АД за регистрация на новоиздадените 150 000 броя акции от увеличението на капитала на дружеството.

На 04.04.2011 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите, на което бяха извършени промени в състава на Съвета на директорите. От СД бяха освободени Димитър Георгиев Георгиев и Николай Цеков Печев и на тяхно място бяха избрани Елисавета Влодова Асенова и Русалин Станчев Динев.

На 13.04.2011 г. Търговския регистър вписа новоизбраните членове на Съвета на директорите.

На 20.04.2011 г. с Решение N 275 – ПД, Комисията за финансов надзор вписа „Дебитум инвест” АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

На 29.04.2011 г. беше подадено заявление до „Българска фондова борса – София” АД за допускане до търговия на акциите на „Дебитум инвест” АДСИЦ.

На 04.05.2011 г. Съвета на директорите на „Българска фондова борса – София” АД на свое заседание регистрира и допусна до търговия акциите на „Дебитум инвест” АДСИЦ на борсов сегмент „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел”.

На 12.05.2011 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на Общо събрание на акционерите на „Дебитум инвест” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър.

На 15.06.2011 г. беше проведено Редовно Общо събрание на акционерите. По-важните решения на акционерите бяха; приемане на Годишния финансов отчет за 2010 г. и Доклада за дейността на дружеството през 2010 г., назначаване на Одитен комитет.

С обявена на 23.12.2011г. в Търговски регистър покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на 06.02.2012г., е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Дебитум Инвест” АДСИЦ.

На събранието е взето решение за замяна избрания одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Дебитум Инвест” АДСИЦ за 2011г. като по предложение на Одитния комитет, акционерите избраха дипломиран експерт-счетоводител Даниел Юлианов Барутев, с диплом № 549, за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Дебитум Инвест” АДСИЦ за 2011г.

С обявена на 11.04.2012г. в Търговски регистър покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на 21.05.2012г., е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Дебитум Инвест” АДСИЦ.

ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За периода от 01.01.2012-31.12.2012 г.

На събранието е приет Доклад на съвета на директорите за дейността на дружеството, приет е Доклада на одитния комитет, взето е решение за разпределяне на финансовия резултат на дружеството, приет е Одиторския доклад за извършения годишен одит, приет е Годишния финансов отчет за изминалата 2011г.. На събранието е взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството, като ОСА освобождава Елисавета Владова Асенова и назначава на нейно място Владимир Георгиев Котларски.

На основание сключен договор между «Дебитум инвест» АДСИЦ и Първа инвестиционна банка АД през месец Ноември 2011г. дружеството закупи портфейл с обща балансова експозиция 72 хил. лева, представляващи вземания от физически лица.

На основание сключен договор между «Дебитум инвест» АДСИЦ и Първа инвестиционна банка АД през месец Март 2012г. дружеството закупи портфейл с обща балансова експозиция 87 хил. лева, представляващи вземания от физически лица.

На основание сключен договор между „Дебитум инвест” АДСИЦ и „Първа инвестиционна банка” АД през месец Юни 2012г., дружеството закупи портфейл с обща балансова стойност 91 хил. лева. Този портфейл представлява 19 бр. вземания на физически лица.

На основание сключен договор между „Дебитум инвест” АДСИЦ и „Първа инвестиционна банка” АД през месец Декември 2012г., дружеството закупи портфейл с обща балансова стойност 120 хил. лева. Този портфейл представлява 21 бр. вземания на физически лица.

Основната дейност на Дружеството включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, във вземания (секюритизация на вземания), покупко-продажба на вземания, както и извършване на други търговски дейност, пряко свързани с покупко-продажба и/или секюритизация на вземания.

Резултати за текущия период и разяснения на Междинния финансов отчет

Приходите в размер на 106 хил. лева, формирани в Отчета за всеобхватния доход за четвъртото тримесечие на 2012 г. година представляват начислени лихви по открити депозити и приходи от начислени лихви по придобити вземания. Разходите в размер на 104 хил. лева са за обезценка на вземания, възнаграждения на обслужващото дружество, такси към Комисия за Финансов Надзор, Централен Депозитар, както и начислени възнаграждения към членовете на Съвета на директорите. Финансовият резултат за периода е печалба в размер на 2 хил. лева.

Към 31 декември 2012 година, балансовото число възлиза на 1008 хил. лева. Собствения капитал е формиран от 650 хил. лева записан и внесен капитал, премиен резерв 2 хил. лева и неразпределена печалба 2 хил. лева и текуща печалба 2 хил. лв. Пасивите се състоят от задължения по договори за цесия в размер на 336 хил. лева, внесени гаранции за управлението в размер на 3 хил. лв., текущи задължения към доставчици в размер на 12 хил. лв. и текущи задължения за възнаграждения 1 хил. лв. Активите на Дружеството са съставени от парични средства по разплащателни и депозитни сметки в размер на 650 хил. лева, вземания по договори за цесия в размер на 325 хил. лева и вземания по лихви по банкови депозити в размер на 33 хил. лева.

Отчетът за паричния поток е съставен по прекия метод. Движенията по него са формирани от постъпления в размер на 77 хил. лева от лихви по депозит и 46 хил. лева плащания по погасяване на кредити. Плащанията се състоят от 21 хил. лева - към доставчици, 17 хил. лева - към персонала и 28 хил. лева по договори за цесия.

Структура на основния капитал

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,90%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,70%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,70%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
	650 000	100%

Инвестиции

ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За периода от 01.01.2012-31.12.2012 г.

Дружеството не е извършвало инвестиции през 2012 г.

Вероятно бъдещо развитие на предприятието

През 2012г., дружеството притежава вземания по сключени договори за цесия с обща балансова стойност 325 хил.лева. Основната задача, която дружеството си поставя е да се увеличи сериозно портфейлът от закупени вземания по сключени договори за кредит, като общия брой на закупените вземания да достигне 1 000бр. Основната цел при покупката на тези вземания е да бъдат с различен характер, с оглед намаляване на несистемния риск. Стремехът е да се минимизира рискът от неплащането на тези задължения с оглед дружеството да реализира печалба и да нарастне пазарната цена на акциите и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Основните инвестиционни цели на „Дебитум инвест“ АДСИЦ са:

- осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестизиране предимно в качествени и доходноосни вземания;
- осигуряване на максимална възръщаемост на капитала на акционерите при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
- максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на дружеството и придобиване/продажба на вземания;

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- реализиране на текущи доходи от вземания под формата на лихви и погашения по главницата;
- нарастване стойността на инвестициите във вземания, притежавани от дружеството.

През 2012 г. дружеството е реализирало покупка на вземания, като основната част са вземания по кредити на физически лица, живеещи и работещи на територията на град София и Пловдив. Изборът на портфейл е обусловен от факта, че нивото на заетост и икономическо развитие на тези два града е най-голямо в сравнение с останалите градове на България. По този начин вероятността съответния длъжник да не плати част от дължимата сума или част от нея е минимизирана, тъй като физическите лица са в активна трудоспособна възраст. Средната им възраст е 39 години, което предполага в дългосрочен план, че същите имат потенциал за получаване на сравнително регулярни доходи, респ. възможности за погасяване на задълженията. Диверсификацията на портфейла от вземания на практика лимитира вероятността от настъпване на събития, при които едновременно голям брой вземания няма да бъдат обслужвани или обслужването им може да бъде забавено, както и за намаляване на риска от предсрочно погасяване на кредитите.

Стратегията за бъдещо придобиване на вземания ще следва основните насоки по отношение досегашното развитие на дружеството, с оглед защита интересите на акционерите му.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност през 2012 г.

Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции от учредяването му до момента на изготвянето на доклада.

Получените възнаграждения за 2012г. от членовете на Съвета на директорите възлизат на 12 000 лева.

Членовете на Съвета на директорите не са придобивали, прехвърляли и не притежават акции или облигации на Дружеството.

Няма специални условия за придобиване на акции и облигации на Дружеството за членовете на Управителния съвет.

Членовете на Съвета на директорите имат следните участия в други дружества:

- като неограничено отговорни съдружници – не участват

ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За периода от 01.01.2012-31.12.2012 г.

- като прижатели на повече от 25% от капитала на други дружества: Борислав Кирилов Николов притежава 50% от капитала на „Глобус Ин“ООД

- като членове на управителни органи и като управители или прокуристи на други дружества или кооперации:

Борислас Кирилов Никлев участва в управлението на следните дружества:

„Инвестиционно дружество Надежда“АД – изпълнителен директор;

„Витоша венчърс“ООД – управител

„Глобус Ин“ООД – управител;

„Глобус Лигъл Консулт“ЕООД – управител

„Валор пропъртис“АДСИЦ – изпълнителен директор

Владимир Георгиев Котларски участва в управлението на „Валор пропъртис“АДСИЦ като член на съвета на директорите;

Русалин Станчев Динев участва в управлението на „Валор пропъртис“АДСИЦ като член на съвета на директорите;

Няма сключени договори от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които се отклоняват от пазарните условия или излизат извън обичайната му дейност.

Друга оповестявана информация

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Няма важни събития настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет.

Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „Дебитум инвест“ АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството.

1. Рискове, специфични за дружеството

- **Рискове свързани с кратката история на дружеството** - Дружеството е учредено през м. март 2010 г. През 2011 г. и 2012 г. дружество е закупило вземания, като основната цел при изборът им е да се лимитира вероятността от настъпване на събития, при които едновременно голям брой вземания няма да бъдат обслужвани или обслужването им може да бъде забавено, както и за намаляване на риска от предсрочно погасяване на кредитите

- **Напускане на ключови служители** – за избягването на този риск дружеството има ограничен брой персонал, а основната част от оперативната дейност се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

2. Общи (системни) рискове

- **Рискове, свързани със стопанската конюнктура** - Текущата икономическа ситуация в България и света води до намаляване на покупателната способност на населението и до свиване на търсенето на кредити. Намаленото ползване на кредити и съответно по-малките експозиции може да доведе до по-ниски нива на печалба за Дружеството, тъй като обемът на секюритизирани вземания е по-нисък отколкото при ускорен икономически растеж. За избягване на този риск, съветът на директорите ще се обърне и към други институции, предоставящи други кредити и ще придобива вземания от тях.

- **Неблагоприятни промени в законодателството** - тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна

ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За периода от 01.01.2012-31.12.2012 г.

цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще и рискът от неблагоприятни промени в законодателството ще бъде минимизиран в голяма степен.

- **Конкуренция на пазара** - През последните години, в сектора за търговия и събиране на вземания навлязоха значителен брой нови участници, в т. ч. и много чуждестранни компании. Увеличаването на конкуренцията в този аспект може да доведе в средносрочен план до невъзможност за дружеството да успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си

- **Възникване на проблеми с ликвидността** – голяма част от активите на Дружеството са вложени в ликвидни инструменти (парични средства по сметка при Банката Депозитар и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове) с оглед на това за ограничаване на този риск

- **Кредитен риск** - Потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната в бъдеще би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране. От друга страна, едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

- **Валутен риск** - Съгласно действащото към настоящия момент законодателство в България, българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската Народна Банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обращение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сривове в стойността на българския лев. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

- **Инфлационен риск** - Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Членството на страната ни в Европейския също ще въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Към настоящия момент обаче и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

- **Политически риск** - Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. България е сравнително стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството.

- **Други системни рискове** - Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, диверсификация на портфейла от вземания, както и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

Данни за Директора за връзки с инвеститорите

Николай Костадинов Костов, гр. София, район Триадица, ул. Енос № 2, тел. 460 64 13

Промени в цената на акциите на дружеството

Акциите на дружеството последно са търгувани при цена 1,016 лева за 1 брой акция.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 Декември 2012 г., „Дебитум инвест” АДСИЦ е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2012 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

Владимир Георгиев Котларски

Русалин Станчев Динев

ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За периода от 01.01.2012-31.12.2012 г.

Борислав Кирилов Никлев

Изпълнителен Директор на Дружеството е Владимир Георгиев Котларски

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на финансовия отчет към 31.12.2012 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Владимир Котларски
Изпълнителен директор
Дебитум инвест АДСИЦ
Гр. София
29. 03.2013 г.

