

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА

ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 31 ДЕКЕМВРИ 2014 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 информацията от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и обхваща периода от **1 януари до 31 декември 2014 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 нараства на 1 666 400 лв, разпределени в 1 666 400 броя акции. Не са извършвани последващи увеличения на капитала.

Съветът на Директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ на заседание, проведено на 13 май 2014 г., взе решение за освобождаване, поради прекратяване на трудовото правоотношение по взаимно съгласие на Надежда Петкова Георгиева, поради което тя престава да бъде Директор за връзки с инвеститорите на дружеството. Посочените телефони за контакт с досегашния директор остават активни. Считано от 13 май 2014 г., дружеството има нов Директор за връзки с инвеститорите, както следва: Илин Валентинов Иванов.

Съгласно решение на общото събрание на „Инвест пропърти“ АДСИЦ от 23.06.2014 г. в Търговския регистър на 30.06.2014 г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството: заличена е Калина Веселинова Монова и е вписана за нов член Надежда Петкова Георгиева.

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; • 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 31 декември 2014 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 59 165 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 2 951 846 лева

Коефициент за обща ликвидност 0,010

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 59 165 лева

Краткосрочни задължения 2 951 846 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.010

Към 31 декември 2014 г. дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – 2 892 681 лева.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ към 31.12.2014 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	6 132
Парични средства по безсрочни депозити	10 857
Вземания от клиенти и доставчици	42 176
Данъци за възстановяване	0
Общо краткосрочни активи	59 165
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	204 841
Задължения към персонала	900
Задължения към осигурителни предприятия	474
Задължения по получени банкови заеми	403 617
Други	2 342 014

Общо краткосрочни задължения	2 951 846
Нетен оборотен капитал	-2 892 681

Нетния оборотен капитал остава голяма отрицателна величина. Причината за това е банковия заем отразен като текущ и нарастването на задълженията по предоставени търговски заемни средства.

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, което ограничава възможностите за печалби.

През отчетния период няма направени инвестиции.

Дружеството е реализирало загуба в размер на 232 хил лв., формирана в резултат на разходите за обслужване на банков кредит и административни разходи.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ НАСТОЯЩОТО ТРИМЕСЕЧИЕ

Съветът на Директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ на заседание, проведено на 13 май 2014 г., взе решение за освобождаване, поради прекратяване на трудовото правоотношение по взаимно съгласие на Надежда Петкова Георгиева, поради което тя престава да бъде Директор за връзки с инвеститорите на дружеството. Посочените телефони за контакт с досегашния директор остават активни. Считано от 13 май 2014 г., дружеството има нов Директор за връзки с инвеститорите, както следва: Илин Валентинов Иванов.

Съгласно решение на общото събрание на „Инвест пропърти“ АДСИЦ от 23.06.2014 г. в Търговския регистър на 30.06.2014 г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството: заличена е Калина Веселинова Монова и е вписана за нов член Надежда Петкова Георгиева.

На 23.12.2014 г. „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ – Враца продаде собственият си недвижим имот, представляващ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10971.510.276 по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Видин одобрени със Заповед № РД-18-5 от 28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение № КД-14-05-20 от 09.06.2008 г. на СГКК-Видин, с административен адрес: гр. Видин, Южна промишлена зона, целият с площ от 1398,00 кв.м., номер по предходен план 510.551, за цена в размер на 52000,00 лева без ДДС; Купувач по сделката е „Унитрейд – БГ“ ООД – гр. София.

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 232 хил. лв. реализирана от началото на годината. Тя е резултат от платени и начислени лихви по банков и други кредити и административните разходи.

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 застои 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 намаляване цените на имотите на Дружеството.

Към датата на изготвяне на отчета индекса в изменение на цените на недвижими имоти е с минимална промяна и в резултат цените на имотите се запазват спрямо предходната година.

В последните месеци липсва ликвидност на жилищни и промишлени имоти, което затруднява и реализацията на конкретни проекти.

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АДСИЦ има непогасени задължения по банков заем в размер на 567 082 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.

5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През разглеждания период 01.01.2014- 31.12.2014

г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица

20.01.2015 г.

Димчо Климентов – изпълнителен директор:

