

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА
ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 31 ДЕКЕМВРИ 2009 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 г.)

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 2009 г.**

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; първото тримесечие на 2008 г. не са извършвани последващи увеличения на капитала.

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"> • Мариета Бориславова Минкова – изпълнителен директор; • Деница Михайлова Петкова – председател на Съвета на директорите; • Димчо Боянов Климентов – заместник-председател на Съвета на директорите;
Представителство	дружеството се представлява от изпълнителния директор Мариета Бориславова Минкова

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 2009 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 650 394 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 3 281 192 лева

Коефициент за обща ликвидност 0.20

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 650 394 лева

Краткосрочни задължения 3 281 192 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.20

Към 31 декември 2009 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – 2 630 798 лева.

Краткосрочни активи 650 394 лв.

Краткосрочни задължения 3 281 192 лв.

Нетен оборотен капитал -2 630 798 лв.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ към 30.09.2009 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	419
Парични средства по безсрочни депозити	27 224
Вземания	622 752
Данъци за възстановяване	2 165
Общо краткосрочни активи	650 394
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	59 813
Задължения към персонала	451
Задължения към осигурителни предприятия	129
Задължения по получени банкови заеми	2 995 887
Други	120 000

Общо краткосрочни задължения	3 281 192
Нетен оборотен капитал	-2 630 798

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите за Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници.

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 314692 лв., която се формира от текущи разходи свързани с притежаваните имоти и лихви по кредит.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

Събитията, които представляват „вътрешна информация“ по смисъла на чл.4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти:

На 23.04.2009 г е оповестено, че на 21.04.2009 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца продаде ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10971.510.265 (десет хиляди деветстотин седемдесет и едно, точка, петстотин и десет, точка, двеста шестдесет и пет), находящ се в гр. Видин, общ. Видин, обл. Видин по кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АК и Заповед за изменение № КД-14-05-20/09.06.2008г. на началника на СГКК Видин, адрес: кв. Южна промишлена зона, с площ от 1540 (хиляда петстотин и четиридесет) кв. метра, с трайно предназначение: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: № 510.55, при съсед: 10971.510.48, 10971.510.283, 10971.510.266, 10971.510.289, ведно с изградената в него: Сграда с идентификатор 10971.510.265.1 (десет хиляди деветстотин седемдесет и едно, точка, петстотин и десет, точка, двеста шестдесет и пет, точка едно), със застроена площ от 383 кв.м. (триста осемдесет и три квадратни метра), бр. етажи 1 (един), предназначение: Промислена сграда, конструкция: Масивна с частични стоманобетонни елементи, а по документи: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ П-5029 (втори, отреден за имот планоснимачен номер пет хиляди двадесет и девет) в кв. 600 (шестстотин), Южна промишлена зона по плана на гр. Видин, за производствено складова дейност, одобрен със Заповед за ЧИПУП № 182 от 04.09.2007 г. на Кмета на Община Видин, с площ от 1540,47 кв.м. (хиляда петстотин и четиридесет цяло и четиридесет и седем стотни квадратни метра), при съсед: от две страни улица, УПИ I-5029, УПИ III -5029, ведно с изградената в него ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА- РМС с ж.б. сглобяема конструкция, със застроена площ от 360 кв.м. (триста и шестдесет кв.м.) за сумата

от 119 300 словом /сто и деветнадесет хиляди и триста/ лева с ДДС Купувач по сделката е “ХИДРО ЕНЕРДЖИ ОВ” ООД, със седалище и адрес на управление в гр. София Предвид факта, че сделката подлежи на вписване в Службата по вписвания по местонахождението на имота, дружеството е получило екземпляр от нотариалния акт за покупко продажба на недвижим имот на 22.04.2009 г.

На 30.04.2009 г. Инвест пропърти” АДСИЦ е оповестило тримесечния отчет за първото тримесечие на 2009 г. и всички необходими приложения към него;

На 08.05.2009 г. е оповестена покана и необходимите към нея документи за свикване на РОС на Акционерите на Дружеството на 29.06.2009 г.

На 12.05.2009 г. е оповестена покана за свикване на РОС на Акционерите на Дружеството публикувана в търговския регистър.

На 29.06.2009 г. е оповестен Протокол от Редовно общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти” АДСИЦ, проведено същия ден в гр. Враца;

На 03.07.2009 г. е оповестено, че Инвест пропърти” АДСИЦ е продало имот в гр. Враца на 30.06.2009 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ, гр. Враца продаде : ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 12259.1024.65, по кадастралната карта на гр. Враца, ул. ”Втори юни” № 18 целият с площ от 1943 кв.м., стар идентификатор: № 308, п. 2,3,4 в едно с всички подобрения върху терена, изразяващи се в изпълнение на строително монтажни работи, изпълнени до кота +0,00 /сутерен с паркоместа/ в изграждащата се по одобрен архитектурен проект ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ, за СУМАТА 1 600 000,00 лв. без ДДС. Купувач по сделката е “ВРАЦА АВТО” ЕООД, със седалище гр. Враца.; Предвид факта, че сделката подлежи на вписване в Службата по вписвания по местонахождението на имота, дружеството е получило екземпляр от нотариалния акт за покупко продажба на недвижим имот на 03.06.2009 г.

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 31.12.2009 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ отчита загуба в размер на 314692 лв. Реализираните от началото на годината. Загубата е резултат от платените лихви по кредит и текущите разходи за поддържане на наличните активи.

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 непогасени заеми в размер на 1 531 772,47 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. 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

На 31.12.2009 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца продаде : ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 12259.1024.65, по кадастралната карта на гр.Враца, ул.“Втори юни” № 18 целият с площ от 1943 кв.м., стар идентификатор: № 308, п. 2,3,4 в едно с всички подобрения върху терена, изразяващи се в изпълнение на строително монтажни работи, изпълнени до кота +0,00 /сутерен с паркоместа/ в изграждащата се по одобрен архитектурен проект ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ, за СУМАТА 1 600 000,00 лв. без ДДС. Купувач по сделката е “ВРАЦА АВТО” ЕООД, със седалище гр.Враца.; Сделката е със свързани лица и е гласувана на РОС на Акционерите на Дружеството;

28.01.2010 г.

Мариета Минкова – изпълнителен директор

