

# **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**

**ЗА ДЕЙНОСТТА НА**

**„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА**

**ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 31 МАРТ 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 информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и обхваща периода от **1 януари до 31 март 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 нарастна на 1 666 400 лв, разпределени в 1 666 400 броя акции. 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

<b>ЕИК</b>	106616726
<b>Предмет на дейност</b>	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
<b>Капитал</b>	1 666 400 лева, разпределени в 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас
<b>Съвет на директорите</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Димчо Боянов Климентов – изпълнителен директор;</li> <li>• Деница Михайлова Петкова – председател на Съвета на директорите;</li> <li>• Калина Веселинова Монова – заместник-председател на Съвета на директорите;</li> </ul>
<b>Представителство</b>	дружеството се представлява от изпълнителния директор Димчо Боянов Климентов

## 1.2. Ликвидност

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена 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 март 2013 г.

#### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 48 301 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 2 547 290 лева

Коефициент за обща ликвидност 0,02

#### Коефициент за бърза ликвидност



Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства	48 301 лева
Краткосрочни задължения	2 547 290 лева
Коефициент за бърза ликвидност	0.02

Към 31 март 2013 г. дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – 2 498 989 лева.

**Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ към 31.03.2014 г.**

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	8 571
Парични средства по безсрочни депозити	1 662
Вземания от клиенти	37 533
Данъци за възстановяване	535
<b>Общо краткосрочни активи</b>	<b>48 301</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Задължения към доставчици и клиенти	179 340
Задължения към персонала	894
Задължения към осигурителни предприятия	465
Задължения по получени банкови заеми	434 550
Други	1 932 044
<b>Общо краткосрочни задължения</b>	<b>2 547 290</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>-2 498 989</b>

Нетния оборотен капитал остава голяма отрицателна величина. Причините за това са две – част от банковия заем е отразен като текущ /дължим за 2014 г./ и продължава да нараства задължението към трети лица предоставящи 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 42 хил лв., формирана в резултат на разходите за обслужване на кредита и административни разходи.

## **2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ НАСТОЯЩОТО ТРИМЕСЕЧИЕ**

Няма настъпили важни събития, имащи отражение върху правното и финансовото състояние на „Инвест пропърти“ АД СИЦ - Враца.

## **3. ВЛИЯНИЕ НА ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ВАЖНИ СЪБИТИЯ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

„Инвест пропърти“ АД СИЦ отчита загуба в размер на 42 хил. лв. реализирана от началото на годината. Тя е резултат от платените лихви по банков кредит и административни 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“ АД СИЦ смята, че възможностите за реализация се увеличават при намаляване цените на имотите на Дружеството.

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

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АД СИЦ има непогасени задължения по банков заем в размер на 714 609 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 необходимост може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

## **5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

През разглеждания период 01.01.2014- 31.03.2014 г. „Инвест пропърти“ АД СИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

17.04.2014 г.

.....  
Димчо Климентов – изпълнителен директор:

