

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за 2011 г.

НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ „ АДСИЦ
ГР.ВРАЦА

Настоящият Доклад на Съвета на директорите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр. Враца („Дружеството“) е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4 и ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) във връзка с чл.32, ал.1, т.2 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 60 от Устава на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и обхваща периода от 1 януари до 31 декември 2011 г.

1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1.Общи положения

„Инвест пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална и инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира, като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. Секюритизация на недвижими имоти означава, че дружеството закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Врачански Окръжен съд с решение № 540 от 26.04.2006 г. по ф.д. 227/2006 г., парт. № 100, том 4, стр. 122, БУЛСТАТ 106616726 с учредителен капитал 500 000 лв. С решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен от 500 000 лв на 650 000 лв. С решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен на 1 666 400 лв .

Дружеството притежава лиценз от Комисията по финансов надзор № 31 – ДСИЦ/ 18.09.2006 г. на база на решение №772 – ДСИЦ от 07.09.2006 г. на същото.

Цялостната дейност на дружеството , в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор, се обслужва от „МАКСИМА ИНВЕСТ“ ООД – обслужващо дружество.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с „Интернешънъл Асет банк“ АД – София, както и договори с „Централен депозитар“ АД, гр. София и с „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София.

След лицензирането на дружеството от КФН, акциите му бяха регистрирани за търговия на Българска Фондова борса с присвоен борсов код 5IP.

2. Ликвидност на Дружеството към 31.12.2011 г.

Общата ликвидност е съотношението между текущи активи и текущи пасиви на дружеството. Текущите активи на „Инвест пропърти“АДСИЦ представляват предоставени аванси, данъци за възстановяване и парични средства, което е определящо за еднакъв размер на коефициента на обща ликвидност и кратка ликвидност или коефициента на ликвидност към 31.12.2011г. е 0.01. Текущите активи към края на периода са 15108 лв., а текущите пасиви са 1731550 лв.

Коефициентът на ликвидност е още по-нисък в сравнение с предходните отчетни периоди поради издължаване на клиент с най-голямо задължение към „Инвест Пропърти“АДСИЦ, а също поради задължение на АДСИЦ към „Райфайзенбанк България“ЕАД в размер на 587 хил.лв. и увеличеното задължение по търговски заеми, с които се погасявани текущите разходи. Остатъкът по кредита е в размер на 1818603 лв., дължими както следва: 300 000 евро на 01.07.2012г., 300 000 евро дължими на 01.07.2013г. и последна вноска в размер на 329 837,17 евро дължима на 01.07.2014г. Преговарянето на сроковете по кредита беше направено с Анекс №10 от 03.06. 2011г.

Задълженията по търговските заеми са краткосрочни, но с опция за удължаване, без обезпечения и със сравнително ниски лихви дължими към момента на издължаване на главниците.

Съществуват задължения към доставчици – основният от които е обслужващото дружество, префактуриращо всички текущи разходи на АДСИЦ.

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 2011 г. финансов резултат.

Финансовият резултат на АДСИЦ към 31.12.2011г. е загуба – 257377 лв. Натрупаните през годината разходи са от лихви и комисионни по банков кредит – 178 хил.лв. и текущи разходи дължащи се на таксите по обслужване дейността на АДСИЦ и стопанисване на собствените имоти.

През 2011 г. дейността на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ се изразяваше в :

1. Проучване и анализ на пазара на недвижими имоти съобразно декларираните инвестиционни намерения.
2. Изготвяне на вътрешни организационни правила и документи с цел осъществяването на целите.
3. Предлагане за продажба на част от активите на дружеството;
4. Анексиране на договора за кредит с „Райфайзенбанк-България“ ЕАД.

Общата стойност на активите на дружеството е 5238 хил. лв. Дружеството притежава урегулирани имоти в гр. Враца и гр. Видин, които са на обща стойност 2 296 хил. лв. и в сгради в гр. Видин на стойност 2941 хил. лв. и други активи на стойност 2 000.00 лв. Вземанията по от клиенти са 11716 лв., ДДС за възстановяване 508 лв. Всички тези суми формират стойността на активите на АДСИЦ.

Текущите пасиви са сума от кредитната задлъжнялост - към 31.12.2011 г. в размер на 1731550 лв. Като нетекущи пасиви остана сумата дължима до юли 2014г. год. в размер на 1231854 лв. Търговските заеми са към Левент Назифоглу цесионер на вземането на „Булпауър“ООД, Михаил Петков основен акционер и „Монтанаснаб“ЕООД-гр. Враца. Като задължение са останали и неразплатени фактури на доставчици за 104436 лв. Общо текущите пасивите са 1731550 лв.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Няма настъпили важни събития;

III. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Дружеството няма действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През настоящата 2012 г „Инвест пропърти“ АДСИЦ ще работи върху проектите си в гр.Враца и гр.Видин:

ПРОЕКТ: Индустриални терени в гр.Враца;

В края на 2006 „Инвест пропърти“ АДСИЦ закупи 11 броя УПИ в Източна промишлена зона на гр.Враца с обща площ 39 946 кв.м.; С цел изграждане и подобряване на инфраструктурата бяха отредени терен за трафопост и за изграждане на обслужващи нови пътища. През декември 2007 един от терените е продаден. През изминалата 2011г. дружеството не работило върху този проект, през настоящата 2012 г. Ще потърси средства за да инвестира в изграждане на инфраструктура около останалите поземлени имоти и смята да направи нов Подробен Устройствен план с цел разделяне на терените на по-малки и реализирането им на пазара.

ПРОЕКТ: Индустириални терени и сгради в гр.Видин;

В края на февруари 2007 „Инвест пропърти“ АДСИЦ закупи за 3 200 000 лв терен с площ 43 200 кв.м. в едно с построените в него сгради с обща застроена площ 33 015 кв.м., находящи се в Южна промишлена зона на гр.Враца През отчетната 2007 г. беше променен Подробния устройствен план на терена и бе съгласуван с Община Видин.Бяха обособени нови 35 самостоятелни поземлени имоти към отделните съществуващи сгради,което прави възможна препродажбата на всеки един по отделно;

Дейностите по обслужване на имотите ще бъде извършвана чрез обслужващото дружество „Максима инвест“ ООД, гр. Враца съобразно нормативните изисквания.

В зависимост от състоянието на пазара на недвижими имоти и конкретните възможности е малко вероятно през 2012 г. Дружеството да придобива други недвижими имоти, както и да стартира реализацията на нови проекти от типа на вече реализираните.

У.ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На основание чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК публичните дружества следва да изготвят и приемат програма за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление, определени от КФН.

В изпълнение на изискванията на ЗППЦК всяка година със свое решение Съветът на директорите приема Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „ Инвест пропърти“ АДСИЦ. Изходната позиция при разработването на програмата бе разбирането, че залегналите в нея принципи и мерки съпътстват и подпомагат в значителна степен успешната работа на Дружеството в дългосрочен план.

В приетата Програма се дефинират основните задачи на Дружеството в областта на прилагане на принципите на добро корпоративно управление за съответната година, както следва:

- утвърждаване на Програмата и свеждането ѝ до знанието на всички заинтересовани лица;

-изграждане на механизми за изпълнение на задълженията за своевременното разкриване на информация съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон, както и всички приложими подзаконовни нормативни актове;

-поддържане на регистри, съдържащи протоколите от заседанията на Съвета на директорите и протоколите от Общите събрания на акционерите;

- поддържане на регистър с всички документи, подавани в и получавани от Комисията по финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД и „Централен депозитар“ АД с цел лесен достъп във всеки един момент, както от страна акционерите, така и от страна на бъдещите инвеститори и други заинтересовани лица;

- актуализиране на вътрешните устройствени актове на Дружеството и привеждането ѝ в съответствие с действащата нормативна уредба и добрата корпоративна практика.

Анализът на управлението на Дружеството през изтеклата година показва, че същото е осъществявано в съответствие със залегналите в Програмата принципи, като в резултат на изградената организация така дефинираните задачи са реализирани. Следва да бъде подчертано достигнатото ниво на прозрачност на дейността на компанията, в резултат на стриктното изпълнение на законовите изисквания за разкриване на информация.

С оглед на динамиката на капиталовия пазар и непрекъснато променящите се изисквания към съвременното корпоративно управление, пред Съвета на директорите стои ангажимента за актуализирането на програмата и привеждането ѝ в съответствие със съвременните тенденции с цел повишаване на доверието на инвестиционна общност към „Инвест пропърти“ АДСИЦ и неговата дейност

VI ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

1. Информация, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

В съответствие с чл.4, ал.1 от ЗДСИЦ Дружеството може да извършва следните сделки : набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; 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 или продажбата им. Дружеството няма право да извършва други сделки освен изброените, както и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са изрично позволени от ЗДСИЦ.

2. Информация относно приходите, от дейността с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен клиент.

По силата на действащото законодателство Дружеството може да осъществява единствено дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти. В тази връзка, през изтеклия период, то не е формирало приходи;

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма информация;

4. Информация относно клонове на Дружеството:

„Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр.Враца няма клонове;

5.Размер на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в Устава по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на обслужващото дружество

Съгласно чл. 9 от устава на “Инвест Пропърти”АДСИЦ разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на Дружеството, както и

разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 8 % (осем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходите на "Инвест Пропърти" АДСИЦ за управление и за обслужващото дружество "Максима Инвест" ООД са 11196,00 лв. ;

6.Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Деница Михайлова Петкова- към настоящия момент има участие 60% в „Рокфейс дизайн“ ООД-гр.София и е управител на същото; Също притежава 25% от дяловете на „Дунай груп“ ООД-гр.София както и 50% от „Булнед АМД“, на което е и управител;

Димчо Боянов Климентов- към настоящия момент е Управител на „Учтехпром“ ЕООД, гр. София , както и управител „Дунай груп“ ООД;

Мариета Бориславова Минкова няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник,и не притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет

7.Информация относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия;

През отчетния период дружеството не е сключвало сделки със свързан лица;

8.Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи;

Няма настъпили събития с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи;

9.Информация за сделки, водени извънбалансово;

Дружеството няма сделки водени извънбалансово.

10.Информация за дялови участия на Дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина;

„Инвест пропърти“ АДСИЦ- Враца няма дялови участия в страната или чужбина, както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/ начините на финансиране;

Основните му инвестиции са подробно описани в т. IV;

11.Информация относно сключените договори от Дружеството, в качеството му на заемополучател;

На 03.06.2011 г. дружеството сключи Анекс към договор за банков кредит от 22.12.2006 г. между „Инвест пропърти“ АДСИЦ – Враца и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, по силата на който, цялото задължение към банката ще се издължи на следните вноски:

300 000 евро до 01.07.2012 г;

300 000 евро до 01.07.2013г;

329 837,17 евро до 01.07.2014г;

12. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемодател, договори за заем

За отчетния период няма сключени договори от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка в качеството му на заемодател, по силата на действащото законодателство, то няма право да сключва договори, по силата на които да предоставя заеми на трети лица;

13. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период „Инвест пропърти“ АДСИЦ не е издавало нова емисия ценни книжа

14. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Следва да отбележим, че постигнатият финансов резултат за 2011 г. – загуба в размер на 257377 лв., което е далеч от прогнозните резултати публикувани преди отчетния период.

15. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АДСИЦ има непогасени заеми в размер на 929836,95 EUR. Стремежа ни е нетният паричен поток да бъде положителен, като в този смисъл положителните парични потоци, които проектите на Дружеството ще генерират, ще са достатъчни да покрият всички плащания по кредита, както и да осигурят възвращаемост.

Очакваните приходи ще са от продажба и наеми на имоти, като се надяваме те да бъдат достатъчни за покриване на задълженията.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на привлечения капитал;

При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще предприеме мерки за реструктуриране на инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели.

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.

Доброто управление на финансовите ресурси, ще окаже положителен ефект върху дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, като ще спомогне за планирането и постигането на бизнес целите на Дружеството. Създадена е работеща система за финансово управление и контрол, с помощта на която се редуцират до минимум рисковете за Дружеството.

16. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

През 2012 г. основно място в инвестиционните планове на Дружеството заемат проектите описани подробно в т. IV; С оглед наличните към момента парични средства и очакваните през годината текущи приходи от продажби на имотите в гр. Враца и гр. Видин, считаме, че основна цел на Дружеството е да успее да изпълни поетите ангажименти по отношение на регулярните вноски по кредита и издължаването му в срок;

17. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството и на неговата икономическа група

Няма настъпили промени;

18. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

Дейността на Дружеството не изисква разработването на специфична система за вътрешен контрол и система за управление на риска. Независимо от това, целта при изготвяне на финансовите отчети е да бъде осигурено адекватно събиране, обработване и представяне на достоверна, систематизирана и навременна информация, която да бъде отразена счетоводно, в съответствие с приложимите нормативни актове;

19. Информация за промените в управителните органи на Дружеството през отчетната финансова година

Няма настъпили промени в управителните органи на Дружеството;

20. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството

За отчетната 2011 г. е изплатено възнаграждение в размер на 7264,00 лв на Изпълнителния директор Мариета Минкова. На останалите членове на съвета на директорите не е изплащано възнаграждение.

Няма допълнителни награди или ползи за нито един от членовете на Съвета на директорите;

21. Притежавани от членовете на Съвета на директорите през годината акции на Дружеството, както и права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/ или облигации на Дружеството

а. Деница Михайлова Петкова – председател на съвета на директорите -притежава – 20 000 броя безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 лев всяка една от капитала на „Инвест пропърти“ АДСИЦ;

б. Мариета Бориславова Минкова – изпълнителен директор – притежава – 10 400 броя акции безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 лев всяка една от копитоло на „Инвест пропърти“ АДСИЦ;

в. Димчо Боянов Климентов - заместник председател на съвета на директорите – притежава 3 000 броя безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни, с право

на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 лев всяка една от капитала на „Инвест пропърти“ АДСИЦ;

Емитента не е предоставял опции върху никакви свои ценни книжа.

22. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Дружеството не знае за договорености, които биха довели до промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

23. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството;

Към момента на изготвяне на Доклада няма никакви висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента.

24. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

БИЛЯНА ИВАНЧЕВА ГЕОРГИЕВА

Гр.Враца – 3000
Ул. „Христо Ботев“ № 20
+35992661686 телефон
+35992623400 факс
info@investproperty.bg


25. Промени в цената на акциите на Дружеството.

През 2011 г. не е осъществявана активна търговия с акции на Дружеството на „БФБ-София“ АД. Малкият брой сключени сделки не позволява да се направи анализ на движението на цената на акциите на компанията.

Настоящият доклад е приет с Решение на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ на заседание, проведено на 21 март 2012 г. (Протокол № 95 от 21.03.2012 г.)

Гр.Враца

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ


.....
ДЕНИЦА ПЕТКОВА


.....
ДИМЧО КЛИМЕНТОВ


.....
МАРИЕТА МИНКОВА