

## **ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2011 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 Владова 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.

На основание сключен договор между «Дебитум инвест» АДСИЦ и Първа инвестиционна банка АД през месец ноември дружеството закупи портфейл с обща балансова експозиция 72 хил. лева, представляващи вземания от 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 Годишния финансов отчет**

Приходите в размер на 48 хил. лева, формирани в Отчета за всеобхватния доход за 2011 година представляват начислени лихви по открит депозит и приходи от начислени лихви по придобити вземания.



## ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Разходите в размер на 45 хил. лева са от възнаграждения на обслужващото дружество, такси към Комисия за Финансов Надзор, Централен Депозитар и други и начислени и изплатени възнаграждения към членовете на Съвета на директорите. Финансовият резултат за периода е печалба в размер на 3 хил. лева.

Към 31 декември 2011 година, балансовото число възлиза на 735 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. Пасивите се състоят от задължения по договори за цесия в размер на 71 хил. лева, търговски задължения в размер на 7 хил. лева и внесени гаранции за управлението в размер на 3 хил. лв. Активите на Дружеството са съставени от парични средства по депозитна сметка 590 хил. лева, разплащателна сметка в размер на 3 хил. лева, кредити и вземания в размер на 72 хил. лева /вземания по договори за цесия/ и вземания по лихви по банкови депозити в размер на 70 хил. лева.

Отчетът за паричния поток е съставен по прекия метод. Движенията по него са формирани от постъпления в размер на 152 хил. лева в резултат от емитирани акции и плащания за такси към обслужващото дружество, КФН, ЦД, банкови такси и други в размер на 18 хил. лв., плащания свързани с персонала в размер на 22 хил. лева и внесени гаранции за управлението.

### 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%       |
|                       | <u>650 000</u> | <u>100%</u> |

### Инвестиции

Дружеството не е извършвало инвестиции през 2011 г.

### Вероятно бъдещо развитие на предприятието

През 2011 г. дружеството е закупило вземания по сключени договори за цесия в размер на 72 хил. лева. Основните задачи, които дружеството си поставя през 2012 г. е да се увеличи портфейлът от закупени вземания по сключени договори за кредит, като общия размер да достигне 500 хил. лева. Основната цел при покупката на тези вземания е да бъдат с различен характер, с оглед намаляване на несистемния риск. Стремещът 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 доходносни 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 2011 г. дружеството е инвестирало в 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



**ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

трудоспособна възраст. Средната им възраст е 38 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 2011 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 общо за годината на членовете на Съвета на директорите са 15 600 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

- 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:

Борислав Кирилов Николов 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

Елисавета Владова Асенова участва в управлението на „Валор пропъртис“АДСИЦ като член на съвета на директорите;

Русалин Станчев Динев Асенова 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.



## ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

### 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. 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 секюритизираните 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 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 съюз ще въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Към настоящия момент обаче и като цяло механизъмът 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





**ДЕБИТУМ ИНВЕСТ АДСИЦ**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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 1,02 лева за 1 брой акция.

**Управление**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2011 г., „Дебитум инвест“ АДСИЦ е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2011 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

Елисавета Владова Асенова

Русалин Станчев Динев

Борислав Кирилов Никлев

Изпълнителен Директор на Дружеството е Елисавета Владова Асенова

**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 годишния финансов отчет към 31 декември 2010 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.

Елисавета Асенова  
Изпълнителен директор  
Дебитум инвест АДСИЦ  
Гр. София  
15.02.2012 г.



