

# **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за 2012 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 2012 г.

## I.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 31.12.2012 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 31.12.2012г. е 0.01. Текущите активи към края на периода са 13706 лв., а текущите пасиви са 1986139 лв.

Коефициентът на ликвидност е още по-нисък в сравнение с предходните отчетни периоди поради неиздължаване на клиент с най-голямо задължение към „Инвест Пропърти“АДСИЦ, а също поради текущо задължение на АДСИЦ към „Райфайзенбанк България“ЕАД в размер на 551 хил.лв. и увеличеното задължение по търговски заеми,



с които се погасявани текущите разходи. Остатъкът по кредита е в размер на 1765219 лв., дължими както следва:

- 7 (седем) последователни равни месечни вноски, всяка в размер на 11 000 евро дължими считано от 15.11.2012 до 15.05.2013 евро, като всяка вноски е дължима на 15-то число на месеца за който се отнася;
- 1(една) погасителна вноски в размер на 161 000 евро, дължима на 15.06.2013г.
- 51(петдесет и една) последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 евро, дължими считано от 15.07.2013г. до 15.09.2017г. включително, като всяка вноски е дължима на 15-то число от месеца, за който се отнася;
- 1(една) последна погасителна вноски в размер на 129715,82 евро , дължима на 15.10.2017г.

Предоговарянето на кредита беше извършено с Анекс №12 от 10.09.2012г. 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 „Максима Инвест“ООД, 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 2012 г. финансов резултат.

Финансовият резултат на АДСИЦ към 31.12.2012г. е загуба – 386854 лв. Натрупаните през годината разходи са от лихви и комисионни по банков кредит и текущи разходи дължащи се на таксите по обслужване дейността на АДСИЦ и стопанисване на собствените имоти.

През 2012 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 4644 хил. лв. Дружеството притежава урегулирани имоти в гр. Враца и гр. Видин, които са на обща стойност 1926 хил. лв. и в сгради в гр. Видин на стойност 2704 хил. лв. Вземанията по от клиенти са 11832 лв., ДДС за възстановяване 645 лв. и парични средства в каса и банка общо 1229лв. Всички тези суми формират стойността на активите на АДСИЦ.

Текущите пасиви са сума от кредитната задължнялост - към 31.12.2012 г. в размер на 551544 лв. Търговските заеми в размер на 1206647лв. 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 137352 лв. В други текущи задължения са неплатените данък сгради и такса битови отпадъци на дружеството в размер на 63788, начислени лихви по търговски заеми на „Монтанаснаб“ЕООД – 10525лв и други задължения – 6950лв.

Като нетекущи пасиви остана сумата дължима на „Райфайзенбанк България“ ЕАД до 15.10.2017г. год. в размер на 1213675 лв. и депозити на членовете на борда на директора в размер на 2400лв.

## II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Публикувани бяха отчетите за четвъртото тримесечие на 2012г.

Приети бяха:

- финансовия отчет за 2012 г.;
- Одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 г.;
- Отчета за управлението на „Инвест пропърти“ АДСИЦ за 2012 г.;
- Програма за добро корпоративно управление на дружеството за 2013 г.;

## 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 2013г. „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 настоящата 2013г. дружеството ще инвестира в изграждане на инфраструктура около останалите поземлени имоти.

ПРОЕКТ: Индустриални 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 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 2013 г. дружеството да придобие и други недвижими имоти, както и да стартира реализацията на нови проекти от типа на вече реализираните.

#### V.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 е формирало приходи от :

- отдаване под наем на недвижими имоти в гр.Видин

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

Няма търговски сделки от съществено значение за дейността на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ

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 5 000,00 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“ООД, 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 10.09.2012 г. дружеството сключи Анекс №12 към договор за банков кредит от 22.12.2006 г. между „Инвест пропърти“ АДСИЦ – Враца и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, по силата на който, като обезпечение по договора се представят следните недвижими имоти:

