

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ, ГР. ВРАЦА

ЗА ПЕРИОДА 1 януари – 31 декември 2008 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 2008 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 2008 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 342 893 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 4505260 лева

Коефициент за обща ликвидност 0.08

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни
инвестиции и парични средства 373 538 лева

Краткосрочни задължения 4505260 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.08

Към 31 декември 2008 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на –
-4131722 лева.

Краткосрочни активи 373 538 лв.

Краткосрочни задължения 4 505 260 лв.

Нетен оборотен капитал -4 131 722 лв.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСНЦ към 31.12.2008 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	11 037
Парични средства по безсрочни депозити	19 608
Вземания	342 893
Данъци за възстановяване	116017
Общо краткосрочни активи	373 538
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	539 635
Задължения към персонала	181
Задължения към осигурителни предприятия	386
Задължения по получени банкови заеми	3 741 058
Други	224 000

Общо краткосрочни задължения	4 505 260
Нетен оборотен капитал	-4 131 722

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 четвъртото тримесечие на 2008 г. финансов резултат.

Извършените през отчетния период инвестиции представляват разходи за придобиване на дълготрайни активи 628 349 лева.

Дружеството е реализирало загуба в размер на 637573.11 лв., която се формира от текущи разходи свързани с притежаваните имоти, лихви по кредит и вознаграждения на обслужващото дружество.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

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

- С решение на Съвета на директорите (Протокол № 40 от 14.05.2008 г.) е свикано редовно Общо събрание на акционерите, което да се проведе в седалището на Дружеството на 16.07.2008 г., от 10.00 часа. На събранието беше взето решение за печалбата от дейността на „Инвест пропърти“ АД СИЦ за 2007 г. съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2007 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 213 066,65 лева е разпределена както следва:

- сума в размер на 199 968 лева, представляваща 90 % от печалбата – за изплащане на дивидент на акционерите;
- останалата част в размер на 13 098,65 лева да остане като неразпределена печалба.

Така определеният дивидент е в размер приблизително 0,12 лева; Началната дата за изплащане на дивидент е 28 ноември 2008 г. В съответствие с разпоредбата на чл. 10, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дивидентът беше изплатен в срок до 31 декември 2008 г.

- През месец септември 2008 г. е погасен част от кредита на Дружеството към „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД и е предоговорен крайния срок за издължаването му;
 - През същия месец са продадени два имота в гр.Видин за сумата от 405 000,00 лв без ДДС;
- Публикуван е тримесечния отчет на Дружеството за периода към 31.09.2008 ;

Свикано е извънредно общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ на 12.02.2009 г. от 10,30 часа за избиране на Одитен комитет;

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 31.12.2008 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 637573,11 лв. Реализираните от началото на годината. Загубата е резултат от платените лихви по кредит, възнагражденията на обслужващото дружество и текущите разходи за поддържане на наличните активи.

4. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

Пазарът на недвижими имоти в България продължава да се характеризира със стабилност и устойчивост, с оглед на което не считаме, че през втората половина на 2008 г. е налице вероятност да настъпят събития, които биха могли съществено да повлияят негативно на дейността на Дружеството и съответно да рефлектират неблагоприятно върху финансовите му резултати.

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АДСИЦ има непогасени заеми в размер на 1 912 772 EUR. Нетният паричен поток се очаква 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 са от продажба на имоти. Те 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. Стремелът на Съвета на директорите е и за в бъдеще в инвестиционния портфейл на Дружеството да бъдат включвани активи, които се придобиват на изгодна за него цена.

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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ, като ще спомогне за планирането и постигането на бизнес целите на Дружеството

5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период „Инвест пропърти“ АД СИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

28.01.2009 г.

Марнета Минкова – изпълнителен директор