

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИ Ц

ОТЧЕТ ЗА

УПРАВЛЕНИЕТО

**на Съвета на директорите
пред годишното общо събрание
на акционерите**

2006 ГОДИНА

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ДЕЙНОСТ, СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

- 1. Предмет на дейност на дружеството**
- 2.Регистрация и лицензиране на дружеството**

II. ЛИКВИДНОСТ

III. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

- 1. Цели**

V. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2006 ГОДИНА

- 1. Общи бележки**
- 2. Анализ на финансовото състояние на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ към 31.12.2006 г.**
- 3. Материални запаси**
- 4. Търговски и други вземания**
- 5. Парични средства и парични еквиваленти към 31.декември 2006 г.**
- 6. Основен капитал**
- 7. Резерви**
- 8. Текущи задължения**
- 9. Финансов резултат**
- 10. Разходи за дейността**
- 11. Приходи от дейността**
- 12. Корпоративен данък и отсрочени данъци**
- 13. Условни активи и пасиви**

VI. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

VIII. ПЕРСПЕКТИВИ

IX. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ

X. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

I.ДЕЙНОСТ, СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Предмет на дейност на дружеството.

„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/

2. Регистрация и лиценз на дружеството

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.

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.

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

II. ЛИКВИДНОСТ

Коефициент на обща ликвидност.

Краткотрайни кативи: 178 хил.лв /вземания по предоставени аванси – 1 хил.лв и парични средства – 177 хил. лв./

Краткосрочни задължения: 1615 хил.лв / гаранционни суми в полза на АДСИЦ от членовете ан съвета на директорите – 2 хил. лв, задължение по получен заем – 1604 хил.лв. и задължение към обслужващото дружество – 9 хил. лв./

Коефициент на обща ликвидност: 11%

Коефициент на бърза ликвидност е равен на коефициента на общата ликвидност.

Към 31.12.2006г., датата на изготвяне на регистрационния документ, Дружеството е използвало краткосрочен заем от Райфайзенбанк-България ЕАД в размер на 1 604 хил.лв., но не е влягало средства във финансови инструменти и не е поемало ангажименти за извършване на капиталови разходи.

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – трудностите, с които може да се сблъска дружеството при пазарното реализиране на активите на изгодна цена. При необходимост от продажба на активите в кратки срокове съществува риск дружеството да не продаде активите си на справедлива пазарна цена. Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

III. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски. Акциите от първоначалното увеличение на капитала бяха записани при номинална и емисионна стойност от 1 лв.

Към датата на изготвяне на този отчет, Дружеството е ползвало заем от РАЙФАЙЗЕН БАНК в размер 820 000 евро.

Към края на отчетния период основния капитал на Дружеството е разпределен между 19 физически лица, местни и чуждестранни.

С най-голям дял е физическо лице – МИХАИЛ АЛЕКСАНДРОВ ПЕТКОВ с 53.08% .

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1.Цели

През 2006 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 целосъществуването на целите.
3. Водене на преговори и сключване на договори с основни партньори и изпълнители.
4. Подготовка и окомплектоване на документация за увеличение на капитала според изискванията и целите на дейността.
5. Закупуване на недвижимите имоти съобразно стратегията и инвестиционната политика на дружеството.
6. Подготовка и организация за провеждане на Извънредно Общо събрание на акционерите.

7. Проучване, водене на преговори и подготовка за сключване на договор за кредитиране и осигуряване на средства за финансиране на сделки съобразно стратегията на дружеството.

През 2006 г. дружеството беше регистрирано с капитал от 500 000 лв, който съгласно изискванията на закова за дружествата със специална и инвестиционна цел беше увеличен в рамките на минималния размер, а именно със 150 000 лв. към 18.10.2006 г.

Предвид декларираните инвестиционни цели, Дружеството взе решение за увеличение на капитала с 5 200 000 лв, разпределен в същия брой акции с номинална и емисионна стойност 1 лев. Процедурата по второто увеличение на капитала не е стартирала.

През 2006 г Дружеството:

- Не е извършвало строежи и подобрения.
- Няма отдадени под наем или аренда имоти.
- Няма вземания от наеми или арендни договори.
- Има закупени над 5% по стойност от стойността на секюритизирани активи.

3. Особенности в процеса на подбор и придобиване на имоти.

През 2006 г. „Инвест Пропърти” АДСИЦ е инвестирало в имоти както следва:

Урегулиран поземлен имот находящ се в гр. Враца, бул. ”Втори юни” №18 с площ 1943 кв.м. на стойност 437188 лева. Съгласно действащия устройствен план е възможно построяването на сграда със застроена площ – 1000 кв.м. и разгърнатата застроена площ 5500 кв.м. Проектът представлява сграда с четири жилищни етажа, един мансарден, партерен етаж с магазини и офиси и сутерен с гараж и мазета.

В края на декември 2006 г. Дружеството закупи 11 Поземлени имота един до друг с обща площ 39 946 кв.м. в регулационните граници на гр. Враца, на входа на града, на главен път Е 79. Терените са отредени за комплексно обществено обслужване и промишлено застрояване в Източна промишлена зона по кадастралната карта на гр. Враца. Цената на закупуване е 1 635 527 лв.

V. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2006 Г.

1. Общи бележки

Настоящия счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална и инвестиционна цел на 26.04.2006 г. с решение на Врачански Окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г.

2. Анализ на финансовото състояние на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.2006 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 2254 хиляди лева. Дружеството е инвестирало в урегулирани имоти в гр. Враца, които са на обща стойност 2072715 лв., което представлява 92% от стойността на активите. Останалата част са парични средства в касата и в разплащателните сметки на дружеството, които ще бъдат използвани за изготвяне на проекти за строителство и препарцелиране с цел препродажба, както и за изплащане на лихви по кредит.

Отпуснат е заем в размер на 820 000 евро с гратисен период една година, който има възможност да бъде погасяван с постъпления от продажба на последваща емисия акции и от продажба на имоти. Решението за ползване на кредит беше наложено от необходимостта от парични средства за покупка на имота с по-голяма площ в момент в който цената му беше под пазарната и съответно предполага добри постъпление при препродажбата му.

Натрупаната загуба от 40 585 лв. е предимно от такси по кредита и административни разходи.

3. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2006г. „Инвест Пропърти” АДСИЦ е вложило 437 188 лв. за закупуването на терен в идеален център на гр. Враца с площ 1943 кв.м. и 11 броя незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр. Враца с обща площ 39 946 кв.м. за сумата от 1 635 527 лв.

Дружеството няма извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти, няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и съответно няма несъбрани наеми.

4. Търговски и други вземания

Търговските вземания са 1000 лв., които представляват авансово платена сума за изготвяне на проект за изменение на подробен устройствен план на парцел “Втори юни” в гр. Враца. В началото на 2007г. ще бъде изплатена окончателната сума в размер на 1 189лв.

5. Парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2006 г.

1. Парични средства в брой	4 313 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки в лева	172 211 лв
3. Парични средства в разплащателна сметка в евро	134 лв

6. Основен капитал

Основния капитал на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.2006 г. е 650 000 броя обикновени поимени безналични акции, с номинална стойност

1/един/ лев всяка. Дружеството извърши едно увеличение на капитала си - първоначалното задължително увеличение със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка е вписано с решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г.

7. Резерви

“Инвест Пропърти”АДСИЦ формира премийни резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29165 лв във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000.

8. Нетекущи задължения

В нетекущи задължения е паричната гаранция на членовете на съвета на директорите в размер на 2250 лв, която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ.

9. Текущи задължения

Задълженията на дружеството са както следва:

1. Задължение по получен заеми към банки - 1 603 781 лв
Заемът е към “Райфайзенбанк(България)»ЕАД усвоен при покупката на парцел в гр. Враца, ул.”Мездренско шосе”. Като обезпечение по кредита са ипотекирани двата закупени парцела заведени в баланса на дружеството в нетекущи активи.

2. Задължение към доставчици 9148 лв
Задължението е към “Максима Инвест”ООД – обслужващото дружество на “Инвест Пропърти”АДСИЦ.

10. Финансов резултат

Годишният финансов резултат е загуба в размер на 40586 лв., която е в резултат основно на таксите и лихвите по отпуснатия кредит и задължението към обслужващото дружество.

11. Разходи за дейността

1. Разходи за такси по учредяване	2770 лв
2. Разходи за инвестиционен посредник	2400 лв
3. Разходи за такси за Централен Депозитар	1791 лв
4. Разходи за БФБ	100 лв
5. Разходи за хонорар на оценители	2200 лв
6. Разходи за реклама	2867 лв
7. Разходи за обслужващо дружество	9148 лв
8. Разходи за заплати и осигуровки	446 лв
9. Други разходи	1138 лв

Общо разходи за дейността:

22860 лв

13. Финансови разходи	
1. Разходи за лихви по кредит-	1462 лв
2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)-	19838 лв

14. Финансови приходи

Финансовите приходи са от лихви по разплащателни сметки – 2088 лв. и от приходи от продажба на 150 000 акции на инвестиционен посредник в размер на 1500 лв.

15. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

16. Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовия отчет дружеството няма условни активи и пасиви.

17. Други събития

С протокол № 30 /24.11.2006 г. от проведено заседание на Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса – София” АД се регистрира на „Неофициален пазар на акции” емисията акции издадено от „Инвест пропърти” АДСИЦ – Враца, като е присвоен борсов код INVE. Сделки с акции на дружеството се сключват от 28.11.2006 г.

С протокол №12 от 05.12.2006г. на съвета на директорите на “Инвест Пропърти” АДСИЦ се взе решение за увеличаване на капитала на дружеството с 5 200 000 лв, за което беше уведомена КФН с писмо с вх. №РГ-05-1280/6 от 06.12.2006г., Българска фондова борса с писмо с вх.№15838/06.12.2006г. и Централен депозитар с писмо с вх. № 02-2006-9610/06.12.2006г.

На 19.12.2006 г. беше публикувано обявление в държавен вестник за насрочване на общо събрание на 07.02.2006г., на което ще бъде избран експерт-счетоводител.

Членовете на съвета на директорите решиха паричната гаранция, която са длъжни да блокират съгласно устава да бъде внесена в каста на дружеството и да бъде ползвана за оборотни средства. Решиха също така да не се начисляват възнагражденията им до започване на активна строителна дейност.

VI. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Общи положения

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано по силата на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел в България, с решение № 540 от 26.04.2006 г. на Врачански Окръжен съд.

Цялата стопанска дейност на дружеството е подчинена на българското законодателство.

Цел на финансовите отчети.

Цел на изготвените финансови отчети на „Инвест пропърти” АДСИЦ по правилата по-долу е да се представя вярно и честно информацията за имущественото състояние, за ефективността и за промените на финансовото състояние, която да се използва от заинтересован кръг от потребители при вземането на управленски, инвестиционни и други икономически решения.

Финансовите отчети ще отразяват резултатите от дейността на ръководството и отчетността за ресурсите, които са му поверени.

За изготвянето и представянето на всеки финансов отчет пред официални държавни власти ще се спазват определените в законите срокове.

Счетоводна политика

Ще се спазват основните законодателни принципи при воденето на счетоводство и изготвянето на междинните финансови отчети изложени в чл.4 на Закона за счетоводството.

- предпазливост – оценяване и отчитане на всички предполагаеми рискове и загуби с цел получаване на действителен финансов резултат;
- съпоставимост между приходите и разходите – разходите извършени във връзка с определена дейност да се отразяват във финансовият резултат в периода през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите да се отразяват за периода през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период за да има съпоставимост на данни и показатели през различни отчетни периоди.

Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с принципа на действащо предприятие, което само по себе си предполага, че дружеството е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; дружеството няма намерение или необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност.

Отчетна валута

По силата на българското законодателство Дружеството е задължено да води сметките си и да изготвя финансовите си отчети в български лева.

Финансовият отчет на „Инвест пропърти“ АДСИЦе изготвен в лева.

Инвестиционни имоти

Съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти, дружеството е избрало модела на себестойността за първоначална оценка на инвестиционните имоти. Себестойността на закупен имот включва неговата покупна цена и всички разходи свързани с придобиването му. „Инвест пропърти“ АДСИЦ е избрало независим оценител, който притежава нужната квалификация за последваща оценка на имоти.

Вземания

Краткосрочните вземания ще се представят в отчета по тяхната очаквана реализируема стойност.

Паричните средства ще се класифицират като такива съгласно изискванията на счетоводния стандарт: парични средства в брой, парични средства в безсрочни депозити, блокирани парични средства.

Материални запаси

Прилагания метод за текуща оценка на материалните запаси при тяхното потребление е средно претеглена цена.

Дълготрайни активи

Дълготрайните активи ще се оценяват по цена на придобиване, формирана от покупната им стойност и разходите извършени при придобиването им намалена с начислената амортизация.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация, като ще използва данъчните амортизационни норми.

Стойностния т праг за първоначално признаване на всеки едни актив се определя на 500лв.

Задължения

Задълженията при поискване в срок до една година се считат за краткосрочни /текущи/ и ще се отразяват в баланса както следва, над една година са дългосрочни.

Данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък.

VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

След годишното счетоводно приключване и до момента на изготвяне на отчета за управлението, Дружеството е провело Извънредно общо събрание на 07.02.2007 г., на което е взето решение за закупуване на поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 43 200 кв. м., ведно с построените в него сгради с обща РЗП около 33 000 кв.м. и беше избран одитор за заверяване на финансовия отчет на Дружеството за 2006 г. – НИКОЛИНКА СИМЕОНОВА ПРИХОДАНСКА.

На 21.02.2007 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца е закупил с нотариален акт за покупко-продажба следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м. ,заедно с построените в него сгради, подоробно описани в нотариален акт № 86, том II, рег. № 1555, дело № 200 от 2007 г.

На 23.02.2007 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца бе сключен Анекс към договор за банков кредит от 22.12.2006 г. между „Инвест пропърти“ АДСИЦ – Враца и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, като обезпечение по договора е следния недвижим имот: поземлен имот № 5029 в Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, целият с площ 43 200 кв.м. ,заедно с построените в него сгради. Кредита е в размер на 1 680 000 евро. Срока на погасяване е 25.12.2008 г.

На 27.03.2007 стартира второто увеличение на капитала на Дружеството и ще приключи на 4.05.2007 г. Средствата ще бъдат вложени в трите основни проекта на Дружеството и за погасяване на кредита.

VIII. ПЕРСПЕКТИВИ

През 2007 г. се предвижда Дружеството да реализира постъпления от продажби от имоти в настоящите си проекти.

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

В зависимост от състоянието на пазара на недвижими имоти и конкретните възможности е вероятно през 2007 г. Дружеството да придобие и други недвижими имоти, както и да стартира реализацията на нови проекти от типа на вече реализираните.

IX. ПРОМЕНИ В ЦЕНИТЕ НА АКЦИИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

Към момента на стартиране на публичното предлагане на акции на Дружеството, емисионната стойност бе 1.00 лв.

Цената им е стигнала до 1.15 лв. при изтъргуван обем от 150 000 акции.

X. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На основание чл. 94, ал. 2, 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. Със свое

решение от м. декември 2002 г., тогавашната Държавна комисия по ценните книжа определя за международно признати стандарти, от които да се ръководят дружествата, тези на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие.

В изпълнение на изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ за 2006 г. 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 бяха дефинирани основните задачи на Дружеството в областта на прилагане на принципите на добро корпоративно управление за 2006 г., както следва:

- Утвърждаване на Програмата и свеждането ѝ до знанието на всички заинтересовани лица;
- Изграждане на механизми за своевременното разкриване на информация съгласно ЗДСИЦ, ЗППЦК, Търговския закон, както и всички приложими подзаконови нормативни актове;
- Създаване на регистър, съдържащ протоколите от заседанията на Съвета на директорите и 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.

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.

26.03.2007 г.

Изпълнителен директор

Мариета Минкова