

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ГР. ВРАЦА

ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 31 МАРТ 2009 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 март 2009 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 март 2009 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	359 163 лева
Краткосрочни задължения	4 396 833 лева
Коефициент за бърза ликвидност	0.08
Към 31 март 2009 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – 4037670 лева.	
Краткосрочни активи	359 163 лв.
Краткосрочни задължения	4 396 833 лв.
Нетен оборотен капитал	-4 037 670 лв.

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

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	8 112
Парични средства по безсрочни депозити	7 764
Вземания	343 287
Данъци за възстановяване	115 824
Общо краткосрочни активи	359163
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	265608
Задължения към персонала	559
Задължения към осигурителни предприятия	319
Задължения по получени банкови заеми	3 741 058
Други	257 000
Общо краткосрочни задължения	4 396 833

Нетен оборотен капитал	-4 037 670
------------------------	------------

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 първото тримесечие на 2009 г. финансов резултат.

През отчетния период няма направени инвестиции.

Дружеството е реализирало загуба в размер на 59792 лв., която се формира от текущи разходи свързани с притежаваните имоти и лихви по кредит.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

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

На 28.01.2009 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ е оповестило тримесечния отчет за четвърто тримесечие на 2008 г. и всички необходими приложения към него;

На 12.02.2009 г. Дружеството е оповестило Протокол от Извънредно общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ-проведено в същия ден в гр.Враца;

На 30.03.2009 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр.Враца е оповестило Одиторския доклад за 2008 г и Годишните си финансови отчети за 2008 г..заедно с всички необходими приложения към тях;

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 31.03.2009 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 59792 лв. Реализираните от началото на годината. Загубата е резултат от

платените лихви по кредит и текущите разходи за поддържане на наличните активи. За отчетния период Дружеството не е реализирало сделки с имоти от активите си;

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

Пазарът на недвижими имоти в България продължава да е в застои, с оглед на което не считаме, че през второто тримесечие на 2008 г. е налице вероятност да настъпят събития, които биха могли съществено да повлияят положително на дейността на Дружеството и съответно да рефлектират по какъвто и да е начин върху финансовите му резултати.

Към настоящия момент „Инвест пропърти“ АДСИЦ има непогасени заеми в размер на 1 912772,58 EUR. За да осигури средства за плащанията по кредита, както и да се опита да го намали Дружеството ще търси начини за да реализира някой от имотите в гр.Видин, както и да потърси Купувач за проекта, който изгражда в ЦГЧ на гр.Враца- Жилищна сграда с магазини ;

Поради неоспоримата промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще предприеме мерки за реструктуриране на инвестиционния портфейл.;

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.

5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

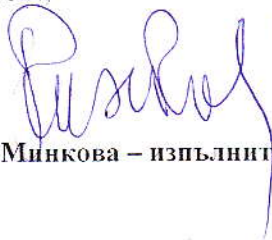
През отчетния период „Инвест пропърти“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

6. СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ ОТ КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД 30.03.2009 Г ДО 30.04.2009 Г.

-На На 21.04.2009 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца продаде :ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10971.510.265, находящ се в гр. Видин, общ. Видин, обл. Видин по кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АК и Заповед за изменение № КД-14-05-20/09.06.2008г. на началника на СГКК Видин, адрес: кв. Южна промишлена зона, с площ от 1540 кв. метра, с трайно предназначение: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: № 510.55, при съсед: 10971.510.48, 10971.510.283, 10971.510.266, 10971.510.289, ведно с изградената в него: Сграда с идентификатор 10971.510.265.1, със застроена площ от 383 кв.м. (триста осемдесет и три квадратни метра), бр.

етажи I предназначение: Промислена сграда, конструкция: Масивна с частични стоманобетонни елементи, а по документи: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-5029 в кв. 600 Южна промишлена зона по плана на гр. Видин, за производствено складова дейност, одобрен със Заповед за ЧИПУП № 182 от 04.09.2007 г. на Кмета на Община Видин, с площ от 1540,47 кв.м. при съседни: от две страни улица, УПИ I-5029, УПИ III -5029, ведно с изградената в него ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА- РМС с ж.б. сглобяема конструкция, със застроена площ от 360 кв.м. за сумата от 119 300 словом лева с ДДС; Купувач по сделката е “ХИДРО ЕНЕРДЖИ ОВ” ООД, със седалище и адрес на управление в гр. София ;

- Дружеството е публикувало информация по чл 82б от ЗППЦК за публикувана или предоставена информация за периода 01.01.2008 г. – 31.12.2008 г.;



30.04.2009 г.

Мариета Минкова – изпълнителен директор