

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„ФЕНИКС КАПИТАЛ” АД

за 2013 г.

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият годишен доклад за дейността на „ФЕНИКС КАПИТАЛ“ АД („Дружеството“) е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на Дружеството и представя коментар и анализ на отчета и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността му до 31.12.2013 г.

I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Информация за Дружеството

Дружеството е акционерно дружество, което е вписано в търговския регистър на Република България с ЕИК 202873140, със седалище гр. София и което е създадено с цел да осъществява бизнес с недвижими имоти, основно да придобива и развива „проблемни“ недвижими имоти и неефективно управлявани имоти, с потенциал за ръст на стойността им.

Статут на Дружеството

Основната дейност на Дружеството е насочена към непряко придобиване на недвижими имоти (и други свързани с тях активи) посредством дъщерни дружества, тяхното управление, включително извършване на строителни дейности и подобрения върху имотите и тяхната реализация. Основната цел на Дружеството е да максимизира стойността на капитала на своите акционери посредством придобиване на активи на атрактивни цени, ефективното им управление и в резултат на това нарастване на тяхната стойност, съответно на стойността на пряко притежаващите ги дъщерни дружества.

Бизнес стратегията на Дружеството е насочена основно към придобиване на „проблемни“ недвижими имоти (distressed real estate), като например имоти, които трябва да бъдат продадени бързо за покриване на задължения, включително имоти, върху които се насочва принудително изпълнение във връзка с проблемни кредити към банки или други финансиращи институции. Дружеството ще търси неефективно управлявани проекти, които имат потенциал за положително развитие.

Дружеството не е дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ), нито е алтернативен инвестиционен фонд по смисъла на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Наличие на клонове на Дружеството

Към 31 декември 2013 г. Дружеството няма клонове в страната.

Развитие и резултати от дейността на Дружеството през 2013 г.

Дружеството е учредено към края на 2013 г. и към 31 декември 2013 г. активната дейност на Дружеството все още не е започнала.

Описание на основните рискове, пред които е изправено Дружеството

Съществуват някои рискове, които могат да засегнат негативно бизнеса, финансовото състояние, резултатите от дейностите или перспективите за развитие на

Дружеството. Най-значимите рискове в контекста на конкретните обстоятелства са следните:

Рискове, специфични за Дружеството:

- Риск, свързан с кратката история на Дружеството и скорошното му учредяване;
- Риск от затруднено набиране на собствени и/или заемни средства, поради кратката бизнес история на Дружеството;
- Риск, свързан с необходимост от допълнително финансиране на придобити от Дружеството „проблемни“ недвижими имоти, без което е възможно Дружеството да понесе загуби или да не реализира планирана печалба;
- Риск, свързан с трудности Дружеството да обслужва получени заеми, тъй като нивата на дългово финансиране на Дружеството могат да са високи;
- Риск, свързан с увеличаващата се конкуренция в областта на инвестициите в недвижими имоти, която може да намали доходността от инвестициите на Дружеството;
- Оперативен риск, свързан със загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството, както и проблеми в текущия контрол;
- Риск, свързан с последващата реализация на притежаваните имоти, изразяващ се в необходимост от инвестирането на допълнителни средства и извършването на довършителни работи, преди проектът да стартира и да започне да генерира приходи за Дружеството;
- Риск, свързан с трудност за намирането от страна на Дружеството на проекти с висока и атрактивна вътрешна норма на възвръщаемост;
- Риск от претърпяване на вреди от неетично и незаконно поведение на лицата, ангажирани с дейността на Дружеството;
- Риск от напускане на членове на Съвета на директорите на Дружеството или на други лица, работещи дългосрочно за Дружеството, които са от ключово значение;
- Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, които са по-неизгодни от пазарните.

Рискове, свързани с пазара на недвижими имоти:

- Риск, свързан с трудността недвижим имот, притежаван от Дружеството да бъде продаден на справедлива цена, бързо и при ниски разходи поради ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти, както и необходимост от продажбата на имот на по-ниска от пазарната му цена поради възникнала необходимост за покриване на неотложни задължения;
- Риск от бъдещо низходящо развитие на пазара на недвижими имоти;
- Оценъчен риск, свързан с правилната оценка на недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството;
- Риск от забавяне в процеса на придобиване на активите на Дружеството поради необходимост от допълнителни инвестиции за довършването или промяната в предназначението на недвижимите имоти;
- Риск от намаление на пазарните нива на наемите, което би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството.

Общи рискове:

- Риск, произтичащ от уязвимостта на икономиката на България от външно влияние, включително от последната глобална финансова и икономическа криза, както и от бъдещите значителни икономически трудности на основните ѝ търговски партньори или от по-обща „заразни“ ефекти, които биха могли да имат съществен неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на България;
- Риск от неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му, породени от неблагоприятните макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност;
- Риск от това кредитирането в страната да бъде ограничено и цената на кредитите да нарастне;
- Риск нестабилната политическата и социална среда в България да създаде по-трудни бизнес условия;
- Неефективността и слабостите в съдебната система и развитието на законодателството могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството;
- Риск от неблагоприятни промени в данъчните закони или възникване на противоречива данъчна практика;
- Риск, че евентуална отмяна на валутния борд може да доведе до висока инфлация и обезценка на местната валута;
- Риск от това евентуални промени в отношенията на България със западните правителства и институции да имат негативен ефект върху икономиката и бизнеса на Дружеството.

Основните рискове, специфични за издаваните от дружеството акции („Акциите”)

- Борсовата цена на Акциите може да бъде силно променлива поради различни фактори – промени в прогнозите и очакванията на инвеститорите относно финансово икономическото състояние на Дружеството и резултатите от дейността му, колебания на цените на ценните книжа и др.;
- Рискове, свързани с недостатъчна информация у инвеститорите за българския пазар на ценни книжа както и разликата в регулирането и надзора на този пазар в сравнение със Западна Европа и САЩ;
- Риск, свързан факта, че Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна в сравнение с по-развитите пазари;
- Допълнително финансиране чрез акции, както и чрез конвертируеми или заменяеми облигации и други подобни инструменти, след настоящото предлагане може да има разводняващ ефект за акционерите на Дружеството;
- Риск при бъдеща продажба на значителен брой от Акциите, борсовата им цена да се понижи;
- Няма гаранция, че по Акциите ще бъдат разпределени дивиденди;
- Инфлационен риск, свързан с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите, в това число и на инвестициите в акциите;

- Валутен риск, свързан с възможността при промяна валутния курс на лева (в който са деноминирани Акциите) спрямо друга валута, инвеститорите да не реализират очаквания от тях доход в сравнение с инвестиция в активи, деноминирани в друга валута;
- Риск от промяна в данъчния режим на инвестициите в ценни книжа, като към момента капиталовата печалба от сделките с акции на публични дружества, сключени на регулиран пазар, е необлагаема; при евентуално отпадане на данъчните преференции стойността на инвестицията на акционерите в акциите може да бъде неблагоприятно засегната.

Седалище и адрес на управление

1124, гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 47А

Централен офис

1124, гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 47А

1. Обща информация. Акционери и управление.

Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството

Акционери на Дружеството са следните лица, които са и акционери, притежаващи над 5 на сто от правата на глас в Общото събрание на Дружеството:

- „Ей Джи Кепитъл” АД, акционерно дружество, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103225551, със седалище и адрес на управление: гр. София 1124, район „Средец”, бул. „Цариградско шосе” № 47А, ет. 3. „Ей Джи Кепитъл” АД притежава пряко 50% от капитала на Дружеството.

- „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД, акционерно дружество, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 201056534, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, район „Средец”, ул. „Княз Александър I ” № 4, ет. 6. „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД притежава пряко 50% от капитала на Дружеството.

Доколкото 3 (три) физически лица: Милен Велчев, Красимир Катев и Георги Велчев, притежават пряко по 20 000 обикновени акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лев всяка, или по 1/3 от капитала и от акциите с право на глас в общото събрание на акционерите на „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД, няма лице, което да има възможност да контролира самостоятелно „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД, поради което и няма лица, притежаващи непряко по смисъла на чл. 146 ЗППЦК (чрез „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД) участие в капитала на Емитента.

„Ей Джи Кепитъл” АД се контролира от ЕФ ЕС ДИ Кепитъл Лимитед (FSD Capital Limited), дружество с ограничена отговорност, регистрирано съгласно законите на Малта, със седалище и адрес на управление: Малта, гр. Валета 1165, ул. Св. Джон 85, посредством пряко притежаваните от него 1 200 акции с право на глас и с номинална стойност от 500 лева всяка, представляващи 52,2% от капитала и от гласовете в общото събрание на „Ей Джи Кепитъл” АД. Тъй като контролира „Ей Джи Кепитъл” АД, може да се счита, че ЕФ ЕС ДИ Кепитъл Лимитед притежава непряко по смисъла на чл. 146 ЗППЦК (чрез „Ей Джи Кепитъл” АД) 5 000 акции, представляващи 50,00% от акционерния капитал на Дружеството.

Не съществуват други физически или юридически лица или групи от такива лица, които да упражняват съществено влияние или контрол върху Дружеството. На него не са известни договори, които могат да имат за резултат промяна в контрола върху Дружеството.

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление. Управителните органи са: Общо Събрание (ОС) и Съвет на директорите (СД).

Дружеството се ръководи от петчленен Съвет на директорите.

Членове на Съвета на директорите:

1. „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД – представлявано от Красимир Вутев Катев и/или Георги Емилов Велчев
2. „Ей Джи Кепитъл” АД – представлявано от Христо Теодоров Илиев
3. Георги Ангелов Римпев
4. Васил Николов Василев

5. София Петрова Касидова

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Римпев и прокуриста Димитър Савов само заедно.

Участие на членове на Съвета на директорите в акционерния капитал на Дружеството

Към 31 декември 2013 г. следните членове на Съвета на директорите притежават част от акционерния капитал на Дружеството, както е посочено по-долу:

Име	Длъжност	Притежава ни Акции (бр.)	Процент от капитала на Дружеството
„Делта Интернешънъл” АД ..	Кепитъл Член на Съвета на директорите	500	50,00%
„Ей Джи Кепитъл” АД	Член на Съвета на директорите	500	50,00%

Акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите, са придобити от тях при учредяване на Дружеството, по номинална стойност.

С изключение на горепосоченото никой от членовете на Съвета на директорите не притежава Акции или опции в Дружеството.

Не съществуват ограничения за продажбата на Акции, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Участие на членовете на Съвета на директорите в други търговски дружества

Някои от членовете на Съвета на директорите участват в управлението на други дружества като изпълнителни директори, съдружници, управители, еднолични собственици на капитала или членове на съвети, а именно:

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция
<i>Георги Римпев</i>	„Феникс Мениджмънт” АД GR Realty Group, САЩ	Капитал Член на Съвета на директорите и представляващ Собственик
<i>„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД</i>	Делта Кепитъл Интернешънъл- МГК	Едноличен собственик на капитала
<i>Георги Велчев</i>	„ВТБ Капитал” АД „Делта Интернешънъл” АД „Делта Кепитъл Инвестмънтс” ООД	Член на Съвета на директорите Член на Съвета на директорите Съдружник

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция
	„Тетрареал“ АД	Физическо лице, представляващо „Бългериън Сън“ ЕООД в съвета на директорите
	„Иммософ“ ООД	Съдружник
	„Феникс Мениджмънт“ АД	Капитал Член на Съвета на директорите
<i>Красимир Катев</i>	„ВТБ Капитал“ АД	физическо лице, представляващо „Делта Кепитъл Инвестмънтс“ ООД в съвета на директорите
	„Делта Кепитъл Инвестмънтс“ ООД	Съдружник и управител
	„Делта Интернешънъл“ АД	Кепитъл Член на Съвета на директорите
	„Грийн лайн пропъртис“ ООД	Управител
	„Корпорейт Секретарис“ ЕООД	Едноличен собственик на капитала
	„Еврохолд България“ АД	Член на Надзорния съвет
	„КМИ Фонд Сървисиз“ ООД	Съдружник
	„Феникс Мениджмънт“ АД	Капитал Член на Съвета на директорите
<i>„Ей Джи Кепитъл“ АД</i>	„Юник Естейтс“ ООД	Съдружник
	Frontex International B.V. Холандия	Съдружник
	„Домика“ ООД	Съдружник
	„Кредит Център“ ООД	Съдружник
	„Топинс.БГ Брокер“ ООД	Съдружник
	„Аста Бридж Интернешънъл Пропъртис“ ЕООД	Едноличен собственик на капитала
	„Фортън Интернешънъл“ ЕАД	Едноличен собственик на капитала
	„Атланд Инвестмънтс“ ЕООД	Едноличен собственик на капитала
	„Адванс Адрес Експертни Оценки“ ЕООД	Едноличен собственик на капитала
	„Акредо Истейтс“ ЕООД	Едноличен собственик на капитала
	„Ключ Болгария“ ЕООД	Едноличен собственик на капитала

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция
<i>Христо Теодоров Илиев</i>	„Акредо Истейтс“ ЕООД	Управител
	„Кална бара Синтез“ ЕООД	Управител
	„Ключ България“ ЕООД	Управител
	„Ей Джи Кепитъл“ АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Ей Джи Мениджмънт“ АД	Член на Съвета на директорите
	„Фортън“ АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД	Член на Съвета на директорите
	„Фортън Интернешънъл“ ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Адрес Недвижими Имоти“ АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Фасилити Оптимум България“ АД	Член на Съвета на директорите
	„БЛД София Тауър“ ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„БЛД Владая“ ЕАД	Член на Съвета на директорите
	„БЛД Боровец“ ЕАД	Член на Съвета на директорите
	„БЛД Каварна“ ЕАД	Член на Съвета на директорите
	„БЛД Джулай Морнинг“ ЕАД	Член на Съвета на директорите
	„Интелиуей Сървисис“ АД	Член на Съвета на директорите
	„Фронтекс Интернешънъл“ ЕАД	Член на Съвета на директорите
	„БЛД Асет Мениджмънт“ ЕООД	Управител
	„Адрес“ ЕООД /в ликвидация/	Ликвидатор
	„Атланд Интернешънъл“ ЕООД	Управител
	„Адванс Адрес експертни оценки“ ЕООД	Управител
	„Юник Естейтс“ ООД	Управител
	„Типа“ ООД	Управител и съдружник
	BLD Plc	Съдружник
<i>Васил Николов Василев</i>	„Еколекс“ ЕООД	Управител и едноличен собственик на капитала

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция
<i>София Петрова Касидова</i>	„Софиал” ООД	Управител
	„Софиал” ООД	Съдружник
<i>Димитър Савов</i>	„Би Ви Партнер” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Адрес Недвижими Имоти” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Ей Джи Кепитъл” АД	Член на Съвета на директорите
	„Ей Джи Кепитъл Мениджмънт” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„БЛД Офис Парк” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„БЛД София Тауър” ЕАД	Член на Съвета на директорите
	„БЛД Асет Мениджмънт” ЕООД	Управител
	„БЛД Джулай Морнинг” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„БЛД Каварна” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„БЛД Боровец” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„БЛД Владая” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Бългериан Ленд Дивелпмънт” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Ямице – Еко Селена” ЕООД	Управител
	„Атланд Инвестмънтс” ЕООД	Управител
	„Атланд Младост” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Феникс Капитал Мениджмънт” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Хармони Хилс” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ
	„Фасилити Оптимум България” АД	Член на Съвета на директорите
	„Микро Кредит” АД	Член на Съвета на директорите

Възнаграждения на членовете на съветите

През 2013 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получили каквито и да било възнаграждения, включително условни и разсрочени, или други компенсации и обезщетения, включително в натура, от Дружеството.

Договори сключени между Дружеството и членове на съветите

През 2013 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Дъщерни и асоциирани предприятия

Дружеството няма дъщерни и асоциирани предприятия към 31 декември 2013 г.

Придобиване и прехвърляне на собствени акции

През 2013 г. Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2013 г. не притежава собствени акции.

2. Конкурентна среда и позициониране на Дружеството.

Основни пазари

Дружеството ще придобива само недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството не планира да извършва дейност на други географски пазари.

Основни конкуренти

Предвид спецификата на неговата дейност, за основни свои конкуренти Дружеството счита местни и чуждестранни професионални инвеститори и строителни предприемачи, инвестиращи в отделни проекти с недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, учредени и съществуващи в България, както и други по-големи инвестиционни компании, специализирани в областта на придобиване, управление, отдаване под наем и продажби на недвижими имоти. Надеждна публично достъпна статистическа информация е налице единствено относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

В България са лицензирани и регистрирани за търговия на БФБ около 60 дружества със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, като по информация от Тримесечния бюлетин на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел за първо тримесечие на 2013 г., към края на този период сред дружествата, секюритизиращи земеделска земя, 5-те най-големи по размер на активите са Адванс Терафонд с активи в размер на 241 528 хил.лв., следвано от Фонд за недвижими имоти България с активи в размер на 82 122 хил.лв., Агро Финанс с активи в размер на 72 049 хил.лв., Агроенерджи Инвест с активи в размер на 40 991 хил.лв. и Агроенерджи с активи в размер на 26 285 хил.лв. Според същия източник, към края на първо тримесечие на 2013 г. 5-те най-големи по размер на активите дружества за секюритизация на недвижими имоти (без тези специализирани в сектора на земеделските земи) са Хелт енд Уелнес с активи в размер на 149 509 хил.лв., ФеърПлей Пропъртис с активи в размер на

103 018 хил.лв., Софарма Имоти с активи в размер на 87 602 хил.лв., Фонд Имоти с активи в размер на 77 601 хил.лв. и Болкан енд Сий Пропъртис с активи в размер на 61 746 хил.лв.

Голяма част от съществуващите дружества със специална инвестиционна цел са лицензирани преди 2008 г. и към момента не са особено активни. На база на публикувани данни от различни източници, изглежда, че към момента не са налице дружества със специална инвестиционна цел със значителен размер на активите, които да инвестират в проблемни недвижими имоти.

Към момента има значително предлагане на проблемни имоти, при които се изисква първоначално инвестиране на над 1 млн. евро за придобиването им и допълнително финансиране за довършването им. Броят на активните инвеститори в България, които могат да осигурят финансиране в подобни размери, е твърде ограничен към момента.

Конкурентни предимства и недостатъци на Дружеството

Съществено предимство на Дружеството пред неговите конкуренти е неговият управляващ екип, съставен от професионалисти със солидно образование, квалификация и дългогодишен опит в областта на недвижимите имоти и финансите както в страната, така и в чужбина, познаващи много добре българският пазар на имоти. Репутацията, опитът и професионалните контакти на мениджмънта на Дружеството са в основата на добрите му отношения с местните банки и повечето местни и чуждестранни инвеститори в недвижими имоти, което би спомогнало за постигане на добри параметри на потенциалните сделки, които Дружеството ще сключва.

Също така, правноорганизационната форма на Дружеството (за разлика от дружествата със специална инвестиционна цел) предполага максимална гъвкавост при осъществяване на търговската дейност, като същевременно защитава интереса на неговите акционери. Дружеството ще използва предимно свои капиталови дъщерни дружества, които ще развиват конкретните проекти, като по този начин рискът за самото Дружество ще бъде ограничен до размера на инвестицията в капитала на дъщерното дружество. Същевременно, Дружеството няма да бъде ограничено и по отношение на използването на свободните си средства, като ще се съобразява единствено с текущите пазарни условия, като отчита и сигурността на съответните операции.

Основните конкурентни недостатъци на Дружеството са:

- Дружеството е новосъздадено, няма история и резултати, и това увеличава риска за потенциалните инвеститори, въпреки че управляващият екип има многогодишен опит в инвестирането на имотния пазар и управлението на недвижими имоти;
- Нормативната уредба задължава конкурентните дружества със специална инвестиционна цел да разпределят като дивиденди поне 90% от печалбата си, преобразувана по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ. Дивидентната политика на Дружеството предвижда то да разпределя поне 75% от годишната си печалба, но това не е нормативно задължение, а става ако общото събрание на акционерите на Дружеството вземе решение за такова разпределяне на дивидент. Това от една страна, създава известна несигурност за инвеститорите дали и в какъв размер дивиденди ще бъдат разпределени, дори Дружеството да приключи финансовата година с печалба и да са налице нормативните предпоставки за разпределянето ѝ под формата на дивиденди, но от друга страна, гарантира запазване на финансовата стабилност на Дружеството, което защитава интересите и на инвеститорите в него, тъй като (за разлика от дружествата със специална инвестиционна цел) Дружеството няма да е изправено пред необходимостта да взема заеми, включително при потенциално неизгодни условия, за да осигури изплащането на задължителни дивиденди.

- За разлика от конкурентните дружества със специална инвестиционна цел Дружеството няма да е освободено от корпоративен данък и ще дължи такъв на общо основание. За сметка на това, доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български търговски дружества, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат, докато доходите от дивиденди, разпределяни от дружества със специална инвестиционна цел в полза на български търговски дружества се включват на общо основание в счетоводния финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат.
- Възможно е Дружеството да използва заеми при придобиване на потенциални активи, което може да донесе допълнителен риск за крайния успех на проектите.

Бъдещото представяне на Дружеството ще зависи от цените на недвижимите имоти в следващите няколко години и това носи риск от евентуално поевтиняване на активите в недалечно бъдеще.

Предвид бизнес фокуса на Дружеството, който е насочен към проблемни активи, се очаква по отношение на повечето имотни проекти след първоначално вложените средства да е необходим допълнителен капитал за довършването им. Този процес ще изисква допълнителни познания и опит, и ще ангажира допълнителен финансов ресурс преди проектът да започне да генерира приходи, съответно ще отложи момента на последваща реализация на проекта.

3. Финансово състояние и резултати за 2013 г.

Активи и пасиви на дружеството

Финансовата информация, изложена по-долу за периода, завършващ на 31 декември 2013 г., е извлечена от одитирания финансов отчет на Дружеството към тази дата.

Балансови данни

31 декември 2013 г.

(хил. лева)

Нетекущи активи	
Текущи активи	101
Общо активи	<u>101</u>
Собствен капитал	100
Текущи пасиви	1
Нетекущи пасиви	
Общо собствен капитал и пасиви	<u>101</u>

Приходи

Дружеството няма реализирани приходи от учредяването му до 31.12.2013 г.

Разходи

Не са извършени разходи от страна на Дружеството от учредяването му до 31.12.2013 г.

Финансов резултат

Дружеството не е осъществявало активна търговска дейност за краткия период след учредяването до 31.12.2013 г. и не е реализирало печалба.

II. Използвани от предприятието финансови инструменти.

В рамките на периода между учредяването на Дружеството и 31.12.2013 г. Дружеството не е емитирало ценни книжа и други финансови инструменти.

III. Политика относно сключването на лични сделки.

През 2013 г. не са сключвани лични сделки, но политиката на Дружеството е максимално стриктно спазване на и придържане към изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

На 10.01.2014 г. Съветът на директорите е избрал прокурист на Дружеството, като е прието, че Изпълнителният директор и прокуристът могат да представляват Дружеството само заедно. Прокурата и измененията в представителството са вписани в Търговския регистър на 17.01.2014 г.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад няма тенденции, настъпили и/или предстоящи събития, известни на ръководството на Дружеството, които да окажат негативно влияние върху бъдещото му развитие.

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

За 2013 г. Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки, както и не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VI. Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи, както и оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Към 31.12.2013 г. няма събития с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

VII. Вероятно бъдещо развитие, дейност и стратегии на Дружеството.

Основната цел на Дружеството ще бъде да се възползва максимално от бизнес възможностите да купува (чрез свои дъщерни дружества) „проблемни“ имоти с отстъпка от първоначално направените инвестиции в съответния проект, директно от местни банки или други инвеститори, да повишава стойността им чрез извършване на определени строителни и според случая, други оптимизационни дейности (когато това се налага или е оправдано от търговска гледна точка), и да реализира печалба чрез продажбата на тези имоти на конкурентни цени (в определени случаи и на цени по-ниски от пазарните, с цел ускоряване на реализацията на имотите). Очаква се част от печалбата на Дружеството да има източник и отдаване под наем или лизинг на придобитите имоти.

Опитът на мениджмънта на Дружеството в областта на инвестиране, управление, развитие и продажби на недвижими имоти в повечето градове в България ще му предостави възможност да подобри текущото финансово представяне на придобитите


активи. Ще се прилага и активно управление на активите, включително чрез промяна в предназначението на имотите, например трансформиране на офиси в апартаменти, хотели във ваканционни имоти (holiday homes) и т.н.

Някои от стратегиите, които се планира да бъдат осъществявани по отношение на новопридобитите активи, ще включват:

- Изпълнение на необходимите инвестиции и капиталови разходи;
- Промяна в предназначението на сградите (преобразуване на офисни сгради в жилищни, хотелски в жилищни/ваканционни и т.н.);
- Подобряване на управлението на притежаваните активи;
- Подобряване на продажбите;
- Оптимизация на оборотния капитал;
- Въвеждане на нови и по-ефективни системи за контрол и отчетност;
- Подобряване на управленския екип;
- Оптимизиране на финансовата структура;
- Намаляване на разходите.

Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право и на изискванията на Комисията за финансов надзор, като отчита интересите на своите акционери, клиенти и контрагенти. Управленският екип на Дружеството създава условия за равнопоставено третиране на клиентите си, чрез използване на механизъм, осигуряващ своевременно и точно предоставяне на информация по всички въпроси на клиентите, свързани с договорните взаимоотношения.

Съветът на директорите осигурява използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal line.

Георги Римпев
Изпълнителен директор

A handwritten signature in black ink, featuring a large initial 'D' followed by several loops, positioned above a horizontal line.

Димитър Савов
Прокурист