

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„ИМОТИ ДИРЕКТ”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 - 31.12.2011г.**

31 януари 2012 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“Имоти Директ” АДСИЦ („Имоти Директ” или „Дружеството”) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Дружеството е вписано в Търговския регистър на 04.11.2009г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01 - 31.12.2011г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.- 31.12.2011г.:

1. Придобиване на имоти

През периода 01.01.- 31.12.2011г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

2. Продажба на имоти

През периода 01.01.- 31.12.2011г. Дружеството не е продавало имоти.

3. Договори за наем

Поземлен имот УПИ VIII-1013 находящ се в София, местност ГГЦ-Зона В-17 беше отдаден наем за периода от 1 януари до 30 ноември 2011 г., като договорът с наемателя е прекратен, считано от 1 декември 2011 г.

През 2011 г. от придобитите самостоятелни обекти в сграда в Бургас на ул. Христо Ботев 13, под наем се отдава около 40% от общата площ на притежаваните обекти

4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През отчетния период Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения.

5. Договори за кредит

Дружеството използва за финансиране на дейността си средства от дългосрочна револвираща кредитна линия, предоставена от БАКБ. Максималният размер на кредитната линия е 9.7 милиона евро, а падежът е на 20 февруари 2015 г.

Към 31 декември 2011 г. задълженията на Дружеството по кредитната линия, включително начислените лихви, са в размер на 7,397 хиляди евро. Лихвеният разход за периода е в размер на 646 хил. лева.

6. Увеличение на капитала

През периода 01.01.- 31.12.2011г. Дружеството не е увеличавало капитала си.

7. Общо събрание на акционерите

На проведеното на 21 юни 2011 г. редовно Общо събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството бяха приети следните решения:

1. ОСА прие Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2010 г.;
2. ОСА прие Отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2010 г.;
3. ОСА прие Доклада на регистрирания одитор за 2010 г. и одобри одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2010 г.;
4. ОСА прие Годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2010 г.;
5. ОСА освободи от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2010 г.;
6. ОСА освободи от длъжност като член на Съвета на директорите Владимир Владимиров Гюлев и на негово място ОСА избра за нов член на Съвета на директорите с мандат от 5 години Тодорина Александрова Докторова;
7. ОСА освободи от длъжност като член на Одитния комитет Владимир Владимиров Гюлев и на негово място ОСА избра за нов член на Одитния комитет Тодорина Александрова Докторова, с мандат до 31.12.2015 г.;
8. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на "ИМОТИ ДИРЕКТ" АДСИЦ за 2011 г. ОСА избра регистрирания одитор, препоръчан от Одитния комитет, а именно "Делойт Оudit" ООД (гр. София).

Протоколът от Общото събрание е публикуван на електронната страница на Дружеството в рамките на законоустановените срокове съгласно чл.117 ЗППЦК.

ЛИКВИДНОСТ

Към 31 декември 2011 г. паричните средства в размер на Дружеството на 28 хил. лв. се съхраняват по разплащателни сметки в банката депозитар.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този доклад, Имоти Директ разполага със собствен капитал в размер на 16.652 хил. лева.

Към 31.12.2011г. Дружеството е усвоило средства по кредитната линия с БАКБ включително начислени лихви в размер на 7.397 хил.лв.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Загубата на Дружеството за периода 01.01 - 31.12.2011г. е 3 794 хил. лв.

Основните разходи за периода са за лихви и такси и преки разходи за инвестиционни имоти съответно 648 хил.лв. и 358 хил.лв. За дванадесетте месеца на 2011 г. Дружеството е натрупало разходи за обезценка на инвестиционни имоти в размер на 2 814 хил.лв. Административни разходи са били размер на 88 хил. лева. Натрупаната амортизация за предходната година е 103 хил. лв.

Няма важни събития, настъпили след 31.12.2011г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ

Показателно за очакваното икономическо развитие на България през 2012 г. е забавянето на темпа на ръст на БВП през 3-то тримесечие на 2011 г. до 0.3% на тримесечна база и 1.6% на годишна база, в сравнение със съответно 0.3% и 2.0% за предходното тримесечие.

Основният риск за икономиката на страната е кризата с държавните дългове в еврозоната като несигурността се предава по няколко канала.

По-слабият ръст на икономиките в паричния съюз на ЕС означава по-слабо външно търсене за износа от България. Същевременно, проблемите в еврозоната оказват влияние в посока намаляване на апетита за риск в глобален мащаб и свиване на входящите капиталови потоци към развиващите се пазари вкл. България. В допълнение, регулаторните изисквания към банките в еврозоната за подсилване на капиталовите им позиции, могат да доведат до отлив на капитали и подтискане на местната икономическа активност вследствие на недостатъчно кредитиране.

Отчитайки потенциала за негативно влияние на гореспоменатите фактори, консенсусните прогнози за растежа на българската икономика през 2012 г. бяха ревизирани значително надолу до интервала 1.2-1.5%.

Ръководството очаква, че натискът върху сектори като строителството и недвижимите имоти ще остане и през следващите няколко тримесечия поради негативните влияния от външната и вътрешната икономическа среда.

Детайлна дискусия на рисковете пред Дружеството се съдържа в годишния доклад за 2010 г.

СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

"Свързани лица" са лицата, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на финансови решения и решения относно дейността, в съответствие с приложимите счетоводни стандарти.

1. Промени в сключени сделки със свързани лица, оповестени в предишен период, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността през този период

Няма промени. Информацията относно сключените от Дружеството договори и сделки със свързани лица е разкрита в неговия регистрационен документ. Дружеството не е сключвало сделки при условия, които се отличават от обичайните търговски условия.

Всички, поети от Дружеството ангажменти и задължения са разкрити в неговия регистрационен документ.

2. Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността през този период

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31.12.2011г., изразени в хил.лв. са представени в раздел „Сделки със свързани лица“ на приложените Пояснения към междинните финансови отчети.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 Г.

а) Информация за решения на Съвета на директорите на емитента;

На 21.06.2011 г. се проведе заседание и на Съвета на директорите (СД) на "Имоти Директ" АДСИЦ, на което бяха приети следните решения:

1. СД освободи Владимир Владимиров Гюлев от длъжността Изпълнителен директор на Дружеството "Имоти Директ" АДСИЦ;
2. СД избра за Изпълнителен директор на "Имоти Директ" АДСИЦ Тодорина Александрова Докторова;
3. "Имоти Директ" АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Тодорина Александрова Докторова.

б) Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента;

През отчетния период не са извършвани промени в счетоводната политика;

в) Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група

Дружеството принадлежи на икономическата група на БАКБ. На 17 юни 2011 г. Алайд Айриш Банкс п.л.с. ("AIB") продаде 49.99% от капитала на БАКБ на „СИЕСАЙЕФ“ АД.

Към 31.10.2011 г. общият брой акции притежавани от „СИЕСАЙЕФ“ АД се увеличава на 13 919 654, което представлява 56.375% от актуалния размер на капитала на БАКБ след увеличението вписано в Търговския регистър на 25.10.2011 г. и се разглежда като промяна на лицата, упражняващи контрол върху БАКБ по смисъла на § 1. т. 13 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК

г) Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През отчетния период не са извършвани организационни промени.

д) Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие

Дружеството не публикува прогнозни резултати.

е) Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 31.12.2011г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2011 г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31.12.2011г. акционерите на Дружеството, притежаващи пряко и/или непряко (по чл. 146 от ЗППЦК) 5 или повече от 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, са както следва:

Акционер	Адрес	Брой притежавани акции към 31.12.2011 г.	% от гласовете в Общото събрание към 31.12.2011 г.	Брой притежавани акции към 30.09.2011 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2011г.
БАКБ	София, 1504 ул. Кракра №16	1,434,000	68.3%	1,434,000	68.3%
Капитал Директ	София, 1504 ул. Кракра №16	666,000	31.7%	666,000	31.7%

ж) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31.12.2011 г., както и промените, настъпили от 30.09.2011 г. за всяко лице поотделно.

Към 31.12.2011 г. никой член на Съвета на директорите на Дружеството не притежава акции и не е притежавал акции на Дружеството през изминалото тримесечие.

з) Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

и) Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

Дружеството не е отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения към други лица с изключение на банковия кредит от БАКБ, описан в частта „Преглед на дейността“ от настоящия междинен отчет.



.....
Тодорина Докторова
Изпълнителен директор



