

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА „ГЛОБЕКС ИСТЕЙТ” АД ЗА 2007 ГОДИНА

Обща информация. Акционери и управление

Групата включва „Глобекс Истейт” АД и „Глобекс истейт фонд” АДСИЦ като „Глобекс Истейт” АД е собственик на 53,85% от капитала на „Глобекс Истейт Фонд” АДСИЦ.

„Глобекс Истейт” АД е акционерно дружество, учредено в Република България което извършва своята дейност по реда на Търговския закон и останалото приложимо българско законодателство и е с предмет на дейност: извършване на сделки с недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона;

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 3 август 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд със съдебно решение № 1 от 8 септември 2006 г. по ф.д. № 9897/2006 г., том 1456, стр. 20, парт. № 108020.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадица, ул. „Три Уши” 10 а, офис 16 а.

ЕИК по БУЛСТАТ: 175136556.

Акционери в Дружеството, са:

- 1) Глобекс Риал Истейт Корп - Панама, притежаващ 3750 броя акции, представляващи 37,5 % от капитала
- 2) Магнум Проперти Дивелопмент, притежаващ 3750 броя акции, представляващи 37,5 % от капитала ,
- 3) Илчо Кръстев Попов притежаващ 1500 броя акции, представляващи 15 % от капитала ,
- 4) АР-АЙ холдинг лимитед притежаващ 1000 броя акции, представляващи 10 % от капитала ,

„Глобекс Истейт” АД е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 3 години. Членове на СД са следните лица:

- 1 Илчо Кръстев Попов
- 2 Любов Любенова Панайотова
- 3 Коста Калинов Кънчев

„Глобекс Истейт” АД се представлява от Изпълнителния директор Илчо Попов.

Членовете на Съвета на директорите на "Глобек Истейт" АД, притежават акции на дружеството, както следва:

. Илчо Кръстев Попов притежава 1500 броя акции, представляващи 15 % от капитала ,

Членовете на Съвета на директорите не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на дружеството.

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Илчо Кръстев Попов

- Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества;
- притежавам над 25 на сто от капитала на други дружества:
„Симкоел” ООД – 50.00 %;
- Не участва в управлението на други дружества и/или кооперации като прокурист;
- Участва в управлението на следните дружества като управител:
- „Симкоел” ООД;
- „АРС Трейдинг” ООД.
- Участва в управлението на следните дружества като член на съвет:
„Статус Инвест” АД - член на Съвета на директорите; „Глобек истейт фонд” АДСИЦ като член на СД и Изп. Директор

Останалите членове на СД не участват в управлението на други дружествата като прокуристи и управители или членове на съвети, не притежават над 25 на сто от капитала на други дружества, не участват като неограничено отговорени съдружници в други дружества;

„Глобек Истейт Фонд” АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. №4269/2007 в СГС. Седалището на дружество е в Република България, град София, адресът на управление е гр. София, район Триадица, ул. „Три Уши” 10А. С Решение No.188-ПД от 12.02.2008 г. Дружеството е вписано от Комисия за финансов надзор като публично дружество.

Телефон: (02) 9871230; e-mail: ilcho.popov@globex-estate.com

Към датата на подаване на отчета Дружеството няма открити клонове.

Предметът на дейност на дружеството обхваща: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюризация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти. и извършване

на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Представителството на Дружеството се осъществява от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Илчо Кръстев Попов. Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите, който има следната структура:

- } Илчо Кръстев Попов – Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите;
- } Мария Димова Сивкова – Заместник председател на Съвета на директорите;
- } Любимка Владимирова Дюлгерова – независим член на Съвета на директорите.

Информация относно възнагражденията, награди, ползи на членовете на Съвета на Директорите.

За изминалата 2007 г. членовете на Съвета на Директорите не са получавали възнаграждения:

Информация относно притежавани, прехвърляни акции на Дружеството от членове на Съвета на директорите.

Към 31.12.2007 г. членовете на съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството

Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции от капитала на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не се ползват със специални привилегии за придобиване на акции от капитала на дружеството.

Дейност на „Глобек Истейт” АД през 2007 г.

Съветът на директорите на дружеството вярва, че извършената от тях дейност през 2007 г., е обоснована, добросъвестна и извършена с грижата на добър търговец и в интерес на дружеството и неговите акционери.

Дейността на “Глобек Истейт” АД през 2007 г., се изразяваше в следното:

- 1) Съвета на директорите проведе преговори и подписа договори за сътрудничество със собственици на парцели за бъдещо развитие на строителни проекти в София и гр. Созопол – Бургаска област;
- 2) "Глобекс Истейт" АД, участва като учредител, съвместно с Договорин фонд "Статус Капитал" на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти; Беше получен лиценз за дейност на учредения фонд като АДСИЦ.
- 3) Членове на Съвета на директорите участваха в международни мероприятия – като конгреси и семинари за развитие на проекти в областта на недвижимите имоти и осигуряване на финансирането на последните;
- 4) Бяха проведени срещи и подписани предварителни договори с фирми в областта на проектирането, строителството и продажбата на изградени недвижими имоти с цел осигуряване бъдещата дейност на дружеството;

През 2007 г. дружеството не е извършвало същинска дейност по извършване на сделки с недвижими имоти. Поради краткия срок на съществуване на "Глобекс Истейт" АД паричните средства на дружеството, представляващи набрания от учредителите капитал, към края на 2007 г. е инвестиран в „Глобекс истейт фонд „АДСИЦ и ДФ „Статус Капитал“.

Финансови резултати от дейността през 2007 г.

През 2007 г. Дружеството не е осъществявало дейност и не е реализирало приходи от основна дейност. Поради тази причина не може да се направи оценка на тенденциите или рисковете, които са от съществено значение за приходите от основна дейност на дружеството, нито на съотношението между приходите и разходите.

Прогнози за развитие на Дружеството

През разглежданият период бяха определени целите на дружеството през следващият едногодишен период – за започване на строителство на един или два ваканционни комплекса от апартаменти на осигурените парцели в гр. Созопол, с цел последваща продажба и осигуряване печалба на акционерите.

Дейност и състояние на „Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ, както и перспективи за дейността

ЛИКВИДНОСТ

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – пречките, с които може да се сблъска дружеството при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и сроковете по прехвърлянето им.

Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. С цел предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори Дружество осъществява

прецизно оценяване на ликвидността и класифицира активите по срокове на реализация.

Ликвиден риск носи и несигурността за развито пазарно търсене на акциите на дружеството за определен период от време. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на „Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София“ АД.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Капиталовите разходи на дружеството към момента на изготвяне на отчета са изцяло от набрания капитал. Тенденциите на пазара на недвижими имоти са благоприятни с оглед направените капиталови разходи. Секторът е един от най-динамично развиващите се и се характеризира с високо търсене и предлагане в столицата, големите градове и курортните селища. Постигнатата макроикономическа стабилност, ниската инфлация, приемането на България в ЕС на 01.01.2007 г. и членството в НАТО формираха положителна представа за страната сред инвестиционната общност и предизвикаха значителното покачване на цените на недвижимите имоти в България. Очакванията са тази тенденция да се запази и през 2008 г. макар и не със същите темпове на нарастване.

Резултати от дейността

През изминалата 2007 г. Групата не е генерирала приходи.

Съществени сделки –Групата не е сключвала съществени сделки през 2007 г.

На ръководството на Групата не са известни важни предстоящи събития или рискове, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото и състояние или върху резултатите от дейността ѝ.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

От своето учредяване до датата на годишното счетоводно приключване не са настъпили важни събития в развитието на Групата, а именно: Групата не е била преобразувана или консолидирана, не е осъществявано прехвърляне или залог на същата, не е придобивала и не се е разпореждала с активи на значителна стойност, срещу Групата не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност, предметът ѝ на дейност не е претърпял никакви промени.

ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Към момента на изготвяне на доклада за дейността на Групата не е извършвала научни изследвания и разработки.

ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

През текущата 2008 г. и следващата финансова година Групата ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставила: нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Групата и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ГЛОБЕКС ИСТЕЙТ АДСИЦ

През 2007 г. акциите на Дружеството не са търгувани на „БФБ-София” АД.

През отчетния период:

- } Не са настъпвали събития и показатели с необичаен за Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността ѝ, и реализираните от нея приходи и извършени разходи;
- } Групата не е сключвала в качеството си на заемополучател, договори за заем; не е предоставяла гаранции и поемане на задължения;
- } През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи на управление на Групата; не са настъпвали промени в Съвета на директорите;
- } През отчетния период на Групата не са били известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери;
- } През отчетния период не е имало съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Групата в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на Групата по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения ѝ капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Анализ на финансовото състояние на Групата Глобекс Истейт АД и Глобекс Истейт Фонд АДСИЦ

Общата стойност на активите на Групата в консолидирания счетоводен баланс към 31.12.2007г. е 896 хил. лева. Паричните средства са в размер на 534 хил. лв., в това число по безсрочни депозити 530 хил. лв. Дълготрайни материални активи – 76 хил. лв. Нематериални активи – 5 хил. лв.

Парични средства и еквиваленти

31 декември 2007

Хил.лв.

Касова наличност	4
Парични средства по банкови сметки	530
Парични средства по депозити	
Общо парични средства и еквиваленти	534

Основен капитал

Основният капитал на Групата "Глобекс Истеит" АД към 31 декември 2007 г. е 973 /деветстотин седемдесет и три хиляди лева,
От които са издадени 650 хил. публични акции
Премии от емисия – 1 /Хиляда /лв

Нетни печалби и загуби за периода
Нетната загуба на Групата "Глобекс Истеит" АД към 31.12.2007 е 105 хил. лв.

Непокрита загуба от минали години 54 хил.лв

Краткосрочни пасиви

Краткосрочни са задълженията, чийто срок на уреждане е по-кратък от 12 месеца. Текущите задължения са класифицирани в Групата както следва:

	31 декември 2007 Хил.лв
Задължение към обслужващото дружество	0
Задължения към доставчици	8
Задължения към персонал	56
Данъчни задължения	10
Задължения към осигурителни предприятия	1
Други	6
Общо текущи задължения	81

Разходи за дейността

Разходите, свързани с дейността на Групата Глобекс Истеит АД към 31.12.2007 г. са в размер на 188 хил. лв.

Разходи по икономически елементи	31 декември 2007 Хил.лв
Разходи за материали	1
Разходи за външни услуги	61
Разходи за амортизации	1
Разходи за възнаграждения	95
Разходи за осигуровки	10

Други разходи по финансови операции 1/хиляда/лева.

Разходи за данъци -5 хил.лв- /отсрочен данъчен актив/.

Финансово състояние и основни рискове за Групата през бъдещи периоди.

Представените в актива на консолидирания счетоводен баланс на Групата към 31.12.2007 г.

Дългосрочни вземания в размер на 5 хил.лв.

Краткосрочни вземания в размер на 347 хил. лв., от които – 327 хил лв. са невнесен капитал, както и други вземания в размер на 15 хил лв.

Финансовото състояние на Групата е стабилно и изготвянето на консолидирания финансов отчет за 2007 год. на принципа на "действащо предприятие" е обосновано. Основание за такъв извод дават:

Коефициент на рентабилност на собствения капитал към 31.12.2007г. е отрицателна величина поради отчетената загуба на Групата и е -0,13.

Коефициент на бърза ликвидност към 31.12.2007г. е 7,30

Коефициент на незабавна ликвидност към 31.12.2007г. е 7,11 или на 1 лев текущи задължения Групата отчита към датата на консолидирания баланс 7,11 лв.бързо ликвидни активи.

Коефициент на абсолютна ликвидност към 31.12.2007г. е 6,59 Показва до каква степен паричните средства на Групата към определен момент покрива краткосрочните и задължения.

Коефициент на финансова автономност към 31.12.2007 по данни от консолидирания счетоводен баланс е 11,06 от което следва, че Групата осъществява дейността си със собствени средства.

Дата: 27.06.2008 г.

"ГЛОБЕКС ИСТЕЙТ" АД
СОФИЯ

Илчо Попов – Изпълнителен директор