

**INTERTRADE ITA**

Podjetje za zastopanje tujih firm d.d.  
Ljubljana, Tomšičeva 3

Na podlagi določila 114. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI) uprava družbe objavlja

**VMESNO POROČILO POSLOVODSTVA DRUŽBE INTERTRADE ITA d.d. ZA OBDOBJE  
OD 01.01.2014 DO 20.03.2014 OZIROMA OBJAVE POROČILA**

Struktura delničarjev delniške družbe INTERTRADE ITA d.d. je ob objavi poročila naslednja:

delničar:	št. delnic:	delež:
Interra d.o.o.	58.790	84,5522%
Slovenska odškodninska družba d.d.	5.349	7,6930%
Kapitalska družba d.d.	5.348	7,6915%
Zaposleni, bivši zaposleni, upokojenci	44	0,0633%
skupaj:	69.531	100,00%

Delniška družba Intertrade ITA d.d. ima le še 6 delničarjev. Delnice, ki so bile predmet zadnje kupoprodajne transakcije na organiziranem trgu vrednostnih papirjev v okviru avkcijskega načina trgovanja, so bile prodane po ceni 40,00 EUR za delnico INRG. Delničar Interra d.o.o. ima po zadnji spremembi 58.790 delnic, njen delež pa znaša 84,5522%. Delež delničarja Slovenske odškodninske družbe d.d. znaša 7,6930%, delež delničarja Kapitalske družbe d.d. pa znaša 7,6915%. Skupina preostalih 3 delničarjev pa ima le 44 delnic, njihov delež pa znaša 0,0633%.

**Splošen opis finančnega položaja in poslovanja družbe z razlago vseh pomembnejših poslovnih dogodkov v obdobju od 01.01.2014 do 20.03.2014 oziroma objave poročila:**

V obdobju od začetka poslovnega leta 2014 do izteka obdobja poročanja so poslovni prihodki znašali 42.469 EUR. Prihodki izhajajo predvsem iz opravljanja dejavnosti oddaje lastnih nepremičnin v najem. Stroški dela so znašali 4.903 EUR, stroški blaga, materiala in storitev pa 51.396 EUR.

Finančni prihodki iz deležev so v obdobju poročanja znašali 8.606 EUR, predvsem pa se realizacija tovrstnih finančnih prihodkov glede na njihovo naravo (dividende, kapitalski dobički) pričakuje v nadaljevanju poslovnega leta. V preteklem poslovnem letu 2013 so ti prihodki znašali 239.342 EUR.

Finančni prihodki iz danih posojil so znašali 29.248 EUR. Pretežni del tovrstnih finančnih prihodkov od obresti v višini 25.722 EUR izhaja iz posojil, danih družbam v skupini. Bistveno pa so se znižali finančni prihodki od obresti iz naslova kratkoročnih depozitov pri slovenskih poslovnih bankah, zaradi prekinitve tovrstnih kratkoročnih depozitov iz razloga negotovega poslovnega položaja slovenskih bank, ki se je občutno poslabšalo in je v posledici vodilo k sprejetju izrednih ukrepov Banke Slovenije, to je enostranskemu izbrisu obveznosti poslovnih bank do njihovih delničarjev in imetnikov določenih vrst obveznic. Ob tem so bile s strani predstavnikov pristojnih institucij večkrat podane izjave, da naj bi tudi večji deponenti v bodoče morali trpeti breme sanacije bank, kar pa je popolnoma nesprejemljivo. Kratkoročni

depoziti so bili preneseni k tujim poslovnim bankam in njihovim podružnicam v državi, pri katerih pa se tovrstni depoziti obrestujejo po bistveno nižjih obrestnih merah.

V obdobju poročanja družba izkazuje finančnih odhodkov iz finančnih obveznosti v višini 6.059 EUR.

Družba v obdobju poročanja izkazuje čisti poslovni izid v višini 7.997 EUR.

Sredstva družbe ob izteku obdobja poročanja znašajo 16.963.629 EUR. Vrednost naložbenih nepremičnin, ki se v pretežnem delu oddajajo v najem, znaša 880.430 EUR. Vrednost dolgoročnih finančnih naložb, ki jih predstavljajo naložbe v delnice in druge vrednostne papirje družb ter točke vzajemnih skladov na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, znaša 5.060.745 EUR.

Vrednost kratkoročnih finančnih naložb znaša 10.238.537 EUR. Kratkoročno posojilo, dano obvladujoči družbi na podlagi obstoječe pogodbe o medsebojnem financiranju, znaša 8.230.000 EUR. Del kratkoročnih finančnih naložb v višini 603.537 predstavlja naložba v komercialne zapise Telekom d.d.. Preostali del kratkoročnih oziroma izrazito kratkoročnih finančnih naložb v višini 1.405.000 EUR predstavljajo depoziti pri tujih poslovnih bankah in njihovih podružnicah v državi. Rok vezave finančnih sredstev se je izrazito skrajšal iz razloga nepredvidljivih okoliščin in izrazito zaostrenega stanja v slovenskih poslovnih bankah ter zelo nizke ravni depozitnih obrestnih mer pri tujih poslovnih bankah.

Kratkoročne poslovne terjatve znašajo 78.888 EUR in predstavljajo predvsem dobroimetje izhajajoče iz naslova prodaje naložb v upravljanju. Vrednost denarnih sredstev ob izteku obdobja poročanja znaša 697.005 EUR in je višja zaradi prekinitve dosedanjih depozitnih pogodb pri slovenskih poslovnih bankah iz razloga njihovega negotovega poslovnega položaja, ta sredstva pa so namenjena morebitnim vlaganjem v finančne naložbe, to je predvsem v delnice določenih stabilnih tujih družb.

Kapital družbe ob izteku obdobja poročanja znaša 16.949.712 EUR. Družba ob izteku obdobja poročanja izkazuje negativen presežek iz prevrednotenja finančnih naložb na pošteno vrednost v višini 248.297 EUR in je posledica izključno znižanja vrednosti finančnih naložb v delnice in točke vzajemnih skladov na organiziranem trgu vrednostnih papirjev v obdobju od njihovega nakupa pa do izteka obdobja poročanja (predvsem znižanja ravni tečajev delnic tki. »slovenskih blue-chipov« Krka d.d. in Telekom d.d.). Višina tega negativnega presežka pa se je v zadnjem obdobju v primerjavi s predhodnimi obdobji poročanja bistveno znižala zaradi rasti tečajev določenih vrednostnih papirjev.

Pri upravljanju obstoječe zastopniške dejavnosti družbe so v obdobju poročanja potekale aktivnosti za nadaljevanje določenih obstoječih poslov, kot tudi aktivnosti za pridobitev novih principalov.

Pri upravljanju nepremičnega premoženja družbe, to je poslovne stavbe, se zasleduje cilj skrajne racionalizacije pri uporabi poslovnih prostorov, tako da družba za potrebe lastne dejavnosti zaseda le manjši del poslovnih površin.

Ves preostali, pretežni del poslovnih prostorov pa mora biti oddan v dolgoročni najem poslovno bonitetnim najemjemalcem. V preteklem poslovnem letu je eden od dosedanjih najemjemalcev, ki je zasedal pretežni del prvega nadstropja, podal odpoved. Hkrati so nadalje potekale intenzivne aktivnosti za pridobitev novih ustreznih najemjemalcev. Na podlagi teh aktivnosti je bila z obstoječim najemjemalcem sklenjena nova najemna pogodba, na podlagi katere se je dosedanje poslovno sodelovanje že razširilo še na pretežni del poslovnih prostorov v visokem pritličju in delu prvega nadstropja. Hkrati pa je v zaključni fazi realizacija dogovora o najemu še preostalega dela poslovnih prostorov v prvem nadstropju s 01.04.2014. S tem bodo v najem oddane vse tri etaže poslovne stavbe (visoko

pritličje ter prvo in drugo nadstropje). Vzporedno so se nadalje izvajala obsežnejša vzdrževalno obnovitvena dela na strehi poslovne stavbe (zamenjava kritine) in v etaži prvega nadstropja (vgradnja klimatskih naprav).

Kot že navedeno v poročilih za pretekla poslovna leta je oddaja poslovnih prostorov vsako leto težja. Pogoji oddaje v najem se zaostrejejo, ponudba je zelo velika. Nadaljuje se trend izrazitega povečanja cen, predvsem komunalnih storitev, delno električne energije in ostalih. Negotovost predstavlja tudi uvajanje davka na nepremičnine, saj predstavlja dodatno davčno obremenitev družbe. Tovrstnega povečanja stroškov pa zaradi tržnih razmer ni mogoče prevaliti naprej v breme najemjemalcev.

Eden od najpomembnejših zaviralnih dejavnikov je način poteka izgradnje komunalne infrastrukture v mestnem jedru in prometna ureditev oziroma pomanjkanje zelo dragih javnih parkirnih mest. Posledično se zaradi vsega navedenega predvsem gospodarske družbe umikajo na obrobje mesta, kjer je prometna infrastruktura bistveno boljša.

Takšen zaviralni dejavnik predstavlja poseg investitorja Mestne občine Ljubljana, ki je na Tomšičevi ulici je neposredno ob poslovni stavbi kljub odločnemu nasprotovanju družbe Intertrade ITA d.d. realiziral obsežen projekt izgradnje podzemnih potopnih zbiralnikov za vse vrste komunalnih odpadkov. Investitor o načrtovani izgradnji potopnih zbiralnikov družbe Intertrade ITA d.d. ni ne obvestil, niti pridobil kakršnegakoli soglasja, pa čeprav gre za zahteven gradbeni objekt, ki ima močan in neposreden negativen vpliv na poslovno stavbo Intertrade ITA in njene uporabnike (močan trušč, prah in tresljaji ob izvajanju del, neposreden vpliv na okolje, neposredne imisije, smrad predvsem bioloških odpadkov, bistven vpliv na vrednost poslovne stavbe – zmanjšanje vrednosti zaradi izgleda in vrste eksploatacije javnih površin neposredno ob poslovni stavbi, ostali dejavniki).

Pri upravljanju prostih denarnih sredstev in obstoječih finančnih naložb je poudarek predvsem na varnosti naložbe glede na vrsto naložbe. Pri analiziranju poslovnih priložnosti je pozornost usmerjena v klasične finančne naložbe. Pri sprejemanju poslovnih odločitev se elementu varnosti finančnih naložb daje večji pomen kot elementu njihove donosnosti. Ob naštetem pa je potrebno zagotavljati tudi tekočo likvidnost podjetja. Kljub navedenemu se ni bilo mogoče izogniti vplivu gospodarske krize in spremenjenim vrednostim finančnih naložb v delnice in točke vzajemnih skladov na organiziranem trgu vrednostnih papirjev ter izrednim ukrepom Banke Slovenije, sprejetimi ob izteku poslovnega leta 2013 v zvezi s sanacijo največjih domačih poslovnih bank. Zaradi vseh dogodkov predvsem v domačem in deloma tujem poslovnem okolju, pogoji poslovanja nikakor niso ugodni.

V obdobju poročanja ima družba Intertrade ITA d.d. s slovensko podružnico tuje poslovne banke sklenjeno poslovno sodelovanje o gospodarjenju s finančnimi instrumenti z namenom nalaganja prostih denarnih sredstev v določene finančne instrumente (delniški portfelj) in upravljanje portfelja teh naložb.

V zvezi s tem pa je glede na dogodke v zadnjem obdobju potrebno opozoriti, da se zelo povečuje tveganje, ki izvira iz občutnega poslabšanja poslovnega položaja poslovnih bank v Sloveniji, pri tem pa so tudi napovedi bodočih gibanj negativne. V družbi se je zato v preteklem poslovnem letu pristopilo k aktivnostim za odprtje poslovnega računa tudi pri drugih poslovnih bankah, tudi v tuji državi (Avstrija), z ustrežno visoko boniteto, vse z enim samim ciljem, to je zagotoviti ustrezno varnost finančne naložbe. V zvezi s tovrstno odločitvijo obstaja velik zadržek, saj so obrestne mere za depozite, ki jih te poslovne banke nudijo, v mnogokratniku nižje od obrestnih mer npr. pri NLB d.d. za depozite s primerljivo ročnostjo. Kljub temu menimo, tako kot vsa leta do sedaj, da je elementu varnosti finančne naložbe potrebno dati prednost in večji pomen kot elementu njihove donosnosti, ki je lahko ob zapadlosti naložbe zgolj hipotetična.

Predvsem pa je potrebno opozoriti, da je v okviru gospodarjenja s finančnimi instrumenti na podlagi pred leti sklenjene pogodbe slovenska poslovna banka kot upravljalca del denarnih sredstev v letu 2010 v znesku 111.807,00 EUR naložila tudi v nakup obveznic NLB26, katerih izdajatelj je bila največja poslovna banka v državni lasti NLB d.d. in so bile obrestovane po atraktivni obrestni meri v višini 6,25% letno. Navedeni deklarirano visoki donos je kot izgleda premamil upravljalca, da se je le-ta odločil za njihov nakup. K nakupu teh obveznic pa je upravljalca vodila tudi opredelitev sestave portfelja z nekaj nižjo stopnjo tveganja, zaradi česar je bil delež obveznic v portfelju večji. In ravno iz teh obveznic, katerih izdajatelj je bila največja poslovna banka v državni lasti NLB d.d., je Intertrade ITA d.d., tako kot tudi mnogi drugi imetniki teh obveznic, ob izteku poslovnega leta 2013 utrpela izgubo celotne vrednosti finančne naložbe v obveznice NLB26. Na podlagi izrednih ukrepov Banke Slovenije, sprejetih zaradi sanacije največjih domačih poslovnih bank, je NLB d.d. enostransko izbrisala vse obveznosti do imetnikov teh obveznic. Enako pa je storila tudi Abanka Vipra d.d., ki je enostransko izbrisala vse obveznosti do svojih delničarjev, zaradi česar je Intertrade ITA d.d. ob izteku poslovnega leta 2013 utrpela izgubo tudi finančne naložbe v 7.242 delnic Abanke Vipra d.d., ki jih je Intertrade ITA d.d. pridobila ob ustanovitvi te bančne institucije.

Navedeni konkretni primer ponovno potrjuje dejstvo, da je višina obljubljenega donosa obratno sorazmerna z varnostjo naložbe. Še tako deklarirano visok donos iz naslova obresti pri navedeni obveznici, ki ga je ob njihovi izdaji vlagateljem zagotavljala NLB d.d., je ostal zgolj hipotetičen. Izgubljena so vsa v nakup obveznic vložena denarna sredstva. Izguba vloženi sredstev pa je mnogokratnik večja kot pa bi znašale obresti, obračunane po sicer deklarirano visoki obrestni meri za predmetne obveznice NLB26. Poudarjamo, da gre za konkreten primer dejansko realizirane naložbe v obveznice največje poslovne banke v državi NLB d.d., katere večinski lastnik je država, pri čemer ni preteklo niti dvajset let od prve sanacije poslovnega sistema Ljubljanske banke, in finančne posledice te naložbe.

Zoper odločbo Banke Slovenije, s katero so bili uveljavljeni navedeni izredni ukrepi o izbrisu obveznosti do imetnikov vrednostnih papirjev, je Intertrade ITA d.d. pri Upravnem sodišču sprožila upravni spor, v katerem s tožbo zahteva odpravo izpodbijane odločbe ter predlog sodišču, da pri Ustavnem sodišču vloži zahtevo za oceno ustavnosti relevantnih določil Zakona o bančništvu (ZBan-1, Zban-1L).

Razmerja z obvladujočo družbo Interra d.o.o. so obsegala dosedanja poslovna razmerja na področju izvajanja določenih operativnih storitev za družbo Intertrade ITA d.d., sodelovanje na področju dolgoročnega najema poslovnih prostorov ter obstoječe sodelovanje na področju kratkoročnih finančnih naložb na podlagi pred leti sklenjene pogodbe o medsebojnem financiranju.

Kot pomembnejši poslovni dogodek, ki je nastopil v obdobju poročanja, je poleg zgoraj že navedenega potrebno opozoriti na siceršnje nadaljnje splošno poglobljanje gospodarske krize v državi v obdobju poročanja.

INTERTRADE ITA, d.d.  
direktor: Andraž Prelesnik



V Ljubljani, dne 20.03.2014