

**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 01.01.2011 DO 31.10.2011 OZIROMA OBJAVE POROČILA**

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

delničar:	št. delnic:	delež:
Interra d.d.	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%
<b>skupaj:</b>	<b>69.531</b>	<b>100,00%</b>

Na dan 31.12.2010 je bilo 7 delničarjev. V prvem kvartalu poslovnega leta 2011 se je število delničarjev zmanjšalo za nadaljnjega 1 delničarja, tako da je sedaj le še 6 delničarjev. Navedene delnice so bile predmet kupoprodajne transakcije na organiziranem trgu vrednostnih papirjev v okviru avkcijskega načina trgovanja po ceni 40,00 EUR za delnico INRG. Delničar Interra d.d. 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 01.01.2011 do 31.10.2011 oziroma objave poročila:**

V obdobju od začetka poslovnega leta 2011 do izteka obdobja poročanja so poslovni prihodki znašali 197.463 EUR. Prihodki izhajajo predvsem iz opravljanja dejavnosti oddaje lastnih nepremičnin v najem ter v manjši meri iz dejavnosti zastopanja tujih principalov in prodaje njihovih proizvodov. Stroški dela so znašali 40.398 EUR, stroški blaga, materiala in storitev pa 256.059 EUR.

Finančni prihodki iz deležev so v obdobju poročanja znašali 187.534 EUR. Finančni prihodki iz danih posojil so znašali 163.378 EUR. Pretežni del tovrstnih finančnih prihodkov od obresti v višini 98.951 EUR izhaja iz posojil, danih družbam v skupini. V obdobju poročanja družba izkazuje finančnih odhodkov iz finančnih obveznosti v višini 53.913 EUR.

Družba v obdobju poročanja izkazuje čisti poslovni izid v višini 131.555 EUR.

Sredstva družbe ob izteku obdobja poročanja znašajo 16.500.850 EUR. Vrednost naložbenih nepremičnin, ki se v pretežnem delu oddajajo v najem, znaša 949.410 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, se je v obdobju poročanja znižala zaradi nadaljnjega občutnega vsesplošnega zniževanja tečajev vrednostnih papirjev na organiziranih trgih vrednostnih papirjev (predvsem delnic tki. »slovenskih blue-chipov« Krka d.d., Telekom d.d., A banka d.d.), tako da znaša 4.548.299 EUR.

Vrednost kratkoročnih finančnih naložb znaša 10.680.000 EUR. Kratkoročno posojilo, dano obvladujoči družbi na podlagi obstoječe pogodbe o medsebojnem financiranju, znaša 7.780.000 EUR. Preostali del kratkoročnih finančnih naložb v višini 2.900.000 EUR predstavljajo depoziti pri poslovnih bankah. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih znašajo 149.126 EUR in predstavljajo dobroimetje izhajajoče iz naslova prodaje naložb v upravljanju.

Kapital družbe ob izteku obdobja poročanja znaša 16.461.973 EUR. Družba ob izteku obdobja poročanja namreč izkazuje negativen presežek iz prevrednotenja finančnih naložb na pošteno vrednost v višini 988.917 EUR, ki je posledica izključno nadaljnjega občutnega vsesplošnega zniževanja tečajev vrednostnih papirjev na organiziranih trgih vrednostnih papirjev (predvsem delnic tki. »slovenskih blue-chipov« Krka d.d., Telekom d.d., A banka d.d.) v obdobju poročanja.

Pri upravljanju obstoječe zastopniške dejavnosti družbe so v obdobju poročanja potekale aktivnosti za nadaljevanje določenih obstoječih poslov, kot tudi aktivnosti za pridobitev novih principalov. Nosilec tovrstnih aktivnosti je delavec, ki je bil v družbi na novo zaposlen ob izteku predpreteklega poslovnega leta.

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. Pretežni del poslovnih prostorov je tako oddan v dolgoročni najem predvsem trem pomembnejšim najemjemalcem. V obdobju poročanja so nadalje potekale aktivnosti za pridobitev novih ustreznih najemjemalcev. Hkrati so se izvajala vzdrževalno obnovitvena dela v recepciji, vhodnem stopnišču, osrednjem stopnišču ter levem traktu etaže visokega pritličja, ki je sedaj kot zaključena enota pripravljen za oddajo v nov najem. V mesecu septembru je bila sklenjena nova najemna pogodba za poslovni prostor v kletni etaži. V obdobju poročanja so bile obnovljene dolgoročne najemne pogodbe z obstoječimi najemjemalci za poslovne prostore v prvem in drugem nadstropju.

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. V obdobju poročanja se nadaljuje trend izrazitega povečanja cen, predvsem komunalnih storitev, delno električne energije in ostalih. Negotovost predstavlja tudi uvajanje davka na nepremičnine, saj še ni znano kolikšna bo davčna 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, ki jih tudi sicer praktično več ni na razpolago. Še zadnja razpoložljiva javna parkirna mesta ob poslovni stavbi so bila dana na uporabo izključno Državnemu zboru. Posledično se zaradi vsega navedenega predvsem gospodarske družbe umikajo na obrobje mesta, kjer je prometna infrastruktura bistveno boljša.

V obdobju poročanja je investitor Mestna občina Ljubljana na Tomšičevi ulici neposredno ob poslovni stavbi kljub odločnemu nasprotovanju družbe Intertrade ITA d.d. začel in po več mesecih še vedno ne dokončal projekt izgradnje podzemnih potopnih zbiralnikov za vse vrste komunalnih odpadkov. Z nasprotovanjem je bil dosežen vsaj odmik postavitve potopnih zbiralnikov na razdaljo 8 m od glavnega vhoda. Po prvotnem načrtu je bila predvidena njihova postavitve neposredno pred glavni vhod v poslovno stavbo. Postavitve potopnih zbiralnikov in način izvajanja del (več mesecev prekopano cestišče ulice in površina pločnika, hrup, prah,...) je povzročila negativne reakcije pri obstoječih najemjemalcih, predstavlja pa tudi oviro pri pridobivanju novih.

Pri upravljanju prostih denarnih sredstev in obstoječih finančnih naložb je poudarek na primerni donosnosti naloženih denarnih sredstev ob hkratni zagotovitvi 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. Tako je povsem izključeno sprejemanje odločitev o špekulativnih visoko rizičnih naložbah. Ob naštetem pa je potrebno zagotavljati tudi tekočo likvidnost podjetja. Kljub navedenemu se ni bilo mogoče izogniti vplivu gospodarske krize in nadaljnjemu občutnemu vsesplošnemu znižanju vrednosti finančnih naložb v delnice na organiziranem trgu vrednostnih papirjev v obdobju poročanja. Zaradi vseh dogodkov v domačem in tujem poslovnem okolju, pogoji poslovanja nikakor niso ugodni.


V obdobju poročanja ima družba Intetrade ITA d.d. s slovensko poslovno banko sklenjeno pogodbo o gospodarjenju s finančnimi instrumenti z namenom nalaganja prostih denarnih sredstev v pogodbeno določene finančne instrumente in upravljanja portfelja teh naložb. Obseg poslovnega sodelovanja je na podlagi dopolnitve pogodbenega razmerja predviden do zneska 1,5 mio EUR, vlaga pa se v finančne instrumente z namenom sestave srednje tveganega portfelja.

Razmerja z obvladujočo družbo Interra d.d. 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.

INTERTRADE - ITA  
ZASTOPSTVO  
Podjetje za zastopanje  
tujih firm d.d.  
LJUBLJANA

INTERTRADE ITA, d.d.

direktor: Andraž Prelesnik



V Ljubljani, dne 03.11. 2011