

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 01.01.2012 DO 31.10.2012 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%

V preteklem poslovnem letu 2011 se je število delničarjev zmanjšalo za nadaljnega 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 01.01.2012 do 31.10.2012 oziroma objave poročila:

V obdobju od začetka poslovnega leta 2012 do izteka obdobja poročanja so poslovni prihodki znašali 150.191 EUR. Prihodki izhajajo 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 30.871 EUR, stroški blaga, materiala in storitev pa 234.610 EUR.

Finančni prihodki iz deležev so v obdobju poročanja znašali 165.208 EUR. Finančni prihodki iz danih posojil so znašali 171.988 EUR. Pretežni del tovrstnih finančnih prihodkov od obresti v višini 95.140 EUR izhaja iz posojil, danih družbam v skupini. V obdobju poročanja družba izkazuje finančnih odhodkov iz finančnih obveznosti v višini 42.633 EUR.

Družba v obdobju poročanja izkazuje čisti poslovni izid v višini 129.562 EUR.

Sredstva družbe ob izteku obdobja poročanja znašajo 16.524.991 EUR. Vrednost naložbenih nepremičnin, ki se v pretežnem delu oddajajo v najem, znaša 921.194 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 4.593.199 EUR.

Vrednost kratkoročnih finančnih naložb znaša 10.632.000 EUR. Kratkoročno posojilo, dano obvladujoči družbi na podlagi obstoječe pogodbe o medsebojnem financiranju, znaša 8.532.000 EUR. Preostali del kratkoročnih oziroma izrazito kratkoročnih finančnih naložb v višini 2.100.000 EUR predstavljajo depoziti pri poslovnih bankah. Rok vezave finančnih sredstev se je izrazilo skrajšal zaradi nepredvidljivih okoliščin in izrazilo zaostrenega stanja v slovenskih poslovnih bankah. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih znašajo 164.735 EUR in predstavljajo predvsem dobroimetje izhajajoče iz naslova prodaje naložb v upravljanju. Denarna sredstva na dan poročanja zaradi poteka veljavnosti nekaterih dosedanjih depozitnih pogodb znašajo 198.990 EUR in so namenjena morebitnim vlaganjem v finančne naložbe, to je delnice določenih stabilnih tujih družb.

Kapital družbe ob izteku obdobja poročanja znaša 16.476.496 EUR. Družba ob izteku obdobja poročanja namreč izkazuje negativen presežek iz prevrednotenja finančnih naložb na pošteno vrednost v višini 1.005.311 EUR, ki je posledica izključno nadaljnega občutnega vesplošnega 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. V obdobju poročanja je bila tako sklenjena nova pogodba o zastopanju tujega principala iz skupine Saint Gobain Group za proizvode s področja ognjevarnih betonov.

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 intenzivne aktivnosti za pridobitev novih ustreznih najemjemalcev. Na podlagi teh aktivnosti je bila v obdobju poročanja z novim najemjemalcem sklenjena nova najemna pogodba za poslovni prostor v visokem pritličju. Hkrati so se izvajala vzdrževalno obnovitvena dela. Levi trakt etaže visokega pritličja je sedaj v preostalem delu kot zaključena enota pripravljen za oddajo v nov najem. Z obstoječimi najemjemalci za poslovne prostore v prvem in drugem nadstropju so bile dolgoročne najemne pogodbe obnovljene v preteklem poslovnem letu.

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. Posledično se zaradi vsega navedenega predvsem gospodarske družbe umikajo na obrobje mesta, kjer je prometna infrastruktura bistveno boljša.

Investitor Mestna občina Ljubljana 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). Predvsem pa trajna postavitve potopnih zbiralnikov komunalnih odpadkov pred poslovno stavbo povsem onemogoči organizacijo gradbišča v primeru izvajanja kakršnihkoli gradbenih del na poslovni stavbi, saj je s potopnimi zbiralniki komunalnih odpadkov odvzet še edini razpoložljiv manipulativni prostor za organizacijo gradbišča. S tem pa je storjena nepopravljiva premoženjska škoda. Nedvomno je prav poslovna stavba Intertrade ITA v neposrednem vplivnem območju gradnje, zaradi česar bi moral investitor družbo Intertrade ITA d.d. vključiti v ustrezen upravni postopek. 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. Predvsem pa so se sedaj v praksi v zvezi z uporabo potopnih zbiralnikov uresničile vse naše napovedi, zaradi katerih smo odločni nasprotovali njihovi postavitvi. Dejstvo je, da potopni zbiralniki niso primerna rešitev, niso dovršeni, posledica tega pa je, da ostali uporabniki iz ulice smeti odlagajo kar ob zbiralnike neposredno pred poslovno stavbo, zaradi česar moramo skoraj vsakodnevno vršiti intervencije pri koncesionarju, zadolženem za odvoz odpadkov.

Pri upravljanju prostih denarnih sredstev in obstoječih finančnih naložb je poudarek 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. 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 znižanju vrednosti finančnih naložb v delnice in točke vzajemnih skladov na organiziranem trgu vrednostnih papirjev v obdobju poročanja (predvsem nadaljnjemu občutnemu zniževanju vrednosti tečajev delnic tki. »slovenskih blue-chipov« Krka d.d., Telekom d.d., Abanka Vipava d.d.). Zaradi vseh dogodkov v domačem in tujem poslovnem okolju, pogoji poslovanja nikakor niso ugodni.

V obdobju poročanja ima družba Intertrade 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.

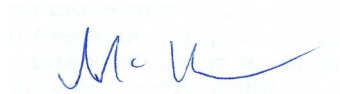
Razmerja z obvladujočo družbo Interra d.d. so obsegala dosedanja poslovna razmerja na področju izvajanja določenih operativnih storitev za družbo Intertrade ITA d.d., sodelovanje na področju dolgoročnega najema poslovnih prostorov ter obstoječe sodelovanje na področju kratkoročnih finančnih naložb na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

Kot pomembnejši poslovni dogodek, ki je nastopil v obdobju poročanja, je potrebno opozoriti na poglobljanje gospodarske krize v državi in evrskem območju v poslovnem letu 2012 in s tem na posledično precejšnje nihanje tečajev vrednostnih papirjev, ki zaenkrat še ne nakazuje trenda umirjanja.

Nadalje je potrebno opozoriti, da je družba Intertrade ITA d.d. v obdobju poročanja prejela tožbo dveh bivših najemnikov poslovnih prostorov (Drago Gajo, Toni Velena), katerima je bilo najemno razmerje odpovedano leta 2003, deložacija pa je bila opravljena v letu 2010. S tožbo vtožujeta znesek 310.000 EUR, kakor zatrjujeta iz naslova preteklih vlaganj. V realizaciji so različne aktivnosti, katerih namen je dokazati neutemeljenost tožbenega zahtevka.

V obdobju do izteka poslovnega leta bo pozornost usmerjena v ukrepe, katerih cilj je zmanjšati negativni presežek iz prevrednotenja dolgoročnih finančnih naložb na pošteno vrednost, ki je posledica izključno občutnega vesplošnega 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.). Posledično se bo to odrazilo na čistem poslovnem izidu ob izteku poslovnega leta. Glede na visok negativni presežek iz prevrednotenja dolgoročnih finančnih naložb (beri: izgubo) zaradi padca cen delnic »slovenskih blue-chipov«, ki sestavljajo glavnino portfelja naložb družbe Intertrade ITA d.d., bo možno v breme trenutno izkazanega čistega poslovnega izida zmanjšati negativni presežek le za 10% do 15% le-tega, ob upoštevanju trenutnega nivoja tečajev navedenih delnic.

INTERTRADE ITA, d.d.
direktor: Andraž Prelesnik



V Ljubljani, dne 6.11.2012