

Доклад за дейността на "Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2017 г.

(Настоящият доклад е изготвен съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството и съгласно чл.100о, ал.4, т.2 във връзка с чл. 100о¹, ал. 7 от ЗППЦК)

1. Информация за дружеството

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК131158049 като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша“, ВЕЦ-Симеоново 999.

Адресът за кореспонденция на Дружеството е гр. София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша“ ВЕЦ-Симеоново 999 ,тел. 962 05 36, факс 962 87 58, e-mail: office@in-properties-bg.com.

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Към 01.01.2017 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2017 г. няма настъпили промени в капитала на дружеството, като към датата на изготвяне на настоящия отчет, акционерната структура на Дружеството е следната:

Притежатели на акции в „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ са:	Разпределение на акциите в капитала в проценти:
„Здравно осигурителна компания Надежда“ АД	92.39%
„Перла“ АД	7.55%
Андрей Петров Лазаров	0.06%
Общо	100.00%

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31.12.2017г. е в състав, както следва:

На 12.07.2017г. след проведено Общо годишно събрание на дружеството има избран нов състав на Съветът на директорите в следния състав:

1. Пламен Георгиев Цеков
2. „ЗАСТРАХОВАТЕЛНА КОМПАНИЯ НАДЕЖДА" АД, ЕИК 131282730, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. „Витоша ВЕЦ-Симеоново" № 999, представлявано от Пламен Георгиев Цеков,
3. Захари Петров Наумов- физическо лице-представител в Съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/.

Дружеството се представлява от „ЗК Надежда" АД, чрез избрания представител на това дружество – Пламен Георгиев Цеков.

Вписването на промените, свързани с избора нов състав на Съветът на директорите и представителството на дружеството в търговския регистър, е от дата 20.07.2017г.

Членовете на СД могат да придобиват акции и облигации, издадени от дружеството, при равни условия с всички останали акционери и инвеститори.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

2. Организационна структура

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели

Дружеството няма клонова мрежа.

3. Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността

3.1. Общ преглед

През 2017 година. дружеството е осъществило приходи от дейността си в размер на 4 хил.лв.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2016 г. се увеличават с 22 хил.лв. .Разходите за възнаграждения намаляват с 3 хил.лв.

3.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2016	2017	2017г./ 2016 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%

1	Текуща печалба	5	-104	-109	-2180.0%
2	Нетни приходи от продажби	0	0	0	-
3	Собствен капитал	1603	1603	0	0.0%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5098	5224	126	2.5%
5	Обща сума на активите	6706	6708	2	0.0%
6	Приходи	91	4	-87	-95.6%
7	Разходи	86	108	22	25.6%
8	Текущи (краткотрайни) активи	4621	4323	-298	-6.4%
9	Краткосрочни задължения	358	218	-140	-39.1%
10	Краткосрочни вземания	365	366	1	0.3%
11	Парични средства	2	1	-1	-50.0%
12	Текущи задължения	358	218	-140	-39.1%
13	Брой на дните в периода	365	364	-1	-0.3%
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	-	-	-	-
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.003	-0.065	-0.068	-2180.0%
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.001	-0.020	-0.021	-2129.8%
17	Коеф. на капитализация на активите	0.001	-0.015	-0.016	-2179.4%
Ефективност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	1.058	0.037	-1.021	-96.5%
19	Коеф. на ефективност на приходите	0.945	27.000	26.055	2757.0%
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	12.908	19.830	6.922	53.6%
21	Коеф. на бърза ликвидност	1.025	1.683	0.658	64.2%
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.006	0.005	-0.001	-17.9%

23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.006	0.005	-0.001	-17.9%
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.315	0.307	-0.008	-2.4%
25	Коеф. на задлъжнялост	3.180	3.259	0.079	2.4%

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2017 г.

3.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

4. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Рисковете, на които е изложено дружеството са:

- **пазарен риск** - Управлението на пазарния риск на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

- **кредитен риск** - Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса

- **лихвен риск** - Дружеството не е страна по договор за банкови заеми.

- **ликвиден риск** - Дружеството не планира набирането на финансови средства към 30.06.2017г.

- **риск на паричния поток** - За дружеството към датата на баланса не съществува значителен риск на паричният поток.

5. Важни събития, настъпили към четвърто тримесечие на годината

Няма

6. Нововъзникнали съществени вземания и задължения към четвърто тримесечие на годината:

Задължение по главница към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 21 хил.лв.

Задължение по главница към ЗК Надежда АД ЕАД по договор за заем 981 хил.лв.

7. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2017г.

В настоящите условия на пазара на имоти, основната цел на Дружеството е запазване на спечелените пазарни позиции и доверие както на клиенти, така и на доставчици. За постигане на тази цел ръководството на Дружеството ще се стреми към пълно изпълнение на поетите ангажменти към настоящи и бъдещи клиенти и изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти.

8 . Сделки със свързани лица през четвърто тримесечие на годината

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите на Дружеството, ключов управленски персонал и други свързани лица описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

8.1.Сделки със собственици

- Няма

8.2.Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения в размер на 28 хил.лв. към 31.12.2017г.

9. Разпределяне на дивиденди: Съгласно чл.10, ал.3 на ЗДСИЦ, сумата, подлежаща на разпределение е отрицателна величина и поради това дружеството не разпределя дивидент за 2016 година.

10. Инвестиции в капиталите на други предприятия

Съгласно чл. 22, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дружество със специална инвестиционна цел не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 21, ал. 3 – дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Дружеството не е инвестирало капитал в обслужващото дружество.

11. Използване на ресурсите на дружеството

Дружеството се финансира както със собствени средства, така и с привлечени средства.

12. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма

13. Важни научни изследвания и разработки

Няма

14. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. /Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2018г.

В настоящите пазарни условия на пазара на имоти у нас, основната цел на Дружеството е запазване на спечелените пазарни позиции и доверие както на клиенти, така и на доставчици. За постигане на тази цел ръководството на Дружеството ще се стреми към пълно изпълнение на поетите ангажменти към настоящи и бъдещи клиенти и изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти, имайки предвид финансовата криза и етапа ѝ на развитие.

15. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет до датата на публикуването му, не са настъпили важни и/или значителни за дейността на предприятието събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

16. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2017 г.

- **Инвестиционен проект „Делови и бизнес център Виктория”**

Извършва се строителство на обект „Бизнес център Виктория” с офиси, магазини и гаражи в гр.София, Зона Б-19 с обща РЗП 9 705 кв. м. Строителството е завършено до етап „груб строеж”, с опция за изпълнение на довършителните работи. Обектът е на етап издадени Акт 14 и Констативен протокол от район „Възраждане” за етап – изпълнен груб строеж.

- **Инвестиционен проект „Павлово-Бъкстон”**

През месец септември 2015г. дружеството придобива правото на строеж за изграждане на „ЖИЛИЩНА СГРАДА с магазини, офиси и ПГ”, находяща се УПИ VIII-96, кв.258, м. "Павлово-Бъкстон" по плана на гр. София, съгласно и в съответствие с одобрен инвестиционен проект от НАГ при Столична община и влязло в сила Разрешение за строеж № 149/16.08.2016г., издадено от Гл. Архитект на Столична Община. Строителството е на етап груб строеж. Предстои издаването на Акт 14.

17. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета на Заседание на СД проведено на 26.02.2004 год.

За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконовни актове, регламентиращи дейността на Дружеството и следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на Дружеството. В „Инвестмънт Пропъртис“ АД СИЦ е изграден професионално ежемесечен контрол върху дейността му чрез анализи на бизнес планове за приходи, разходи, печалба, загуба, парични потоци, финансово-икономически показатели и маркетинг. Приети са установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленски решения от СД.

Съветът на директорите на Дружеството преценява, че засега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита се, че неговите усилия и усилията на директора за връзки с инвеститорите трябва да бъдат насочени към по-нататъшното цялостно и прецизно изпълнение на приетата програма.

София 24.01.2018 г.

Ръководител:

(Пламен Цеков)

