

# Доклад за дейността на “ Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2018 г.

*(Настоящият доклад е изготвен съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството и съгласно чл.100о, ал.4, т.2 във връзка с чл. 100о<sup>1</sup>, 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 01.01.2018 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2018 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%
<b>Общо</b>	<b>100.00%</b>

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31.12.2018г. е в състав, както следва:

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.

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 2018 година. дружеството няма приходи от дейността.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2017 г. намаляват с 18 хил.лв. .Разходите за възнаграждения намаляват с 12 хил.лв.

### 3.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2017	2018	2018г./ 2017 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	-104	-90	14	15.6
2	Нетни приходи от продажби	-	-	-	-
3	Собствен капитал	1484	1394	-90	-6.1
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5224	5313	89	1.7
5	Обща сума на активите	6708	6707	-1	0.0

6	Приходи	4	0	-4	-100.0
7	Разходи	108	90	-18	-16.7
8	Текущи (краткотрайни) активи	4623	4622	-1	0.0
9	Текущи пасиви	218	1288	1070	490.8
10	Краткосрочни вземания	366	365	-1	-0.3
11	Парични средства	1	1	0	0.0
12	Краткосрочни задължения	218	1288	1070	490.8
13	Брой на дните в периода	365	365	0	0.0
<b>Рентабилност:</b>					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	-	-	-	-
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0.070	-0.065	0.006	7.9
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	-0.020	-0.017	0.003	14.9
17	Коеф. на капитализация на активите	-0.016	-0.013	0.002	13.4
<b>Финансова автономност:</b>					
18	Коеф. на ефективност на разходите	0.037	0.000	-0.037	-100.0
19	Коеф. на ефективност на приходите	27.0	-	-	-
20	Коеф. на обща ликвидност	21.206	3.589	-17.618	-83.1
21	Коеф. на бърза ликвидност	1.683	0.284	-1.399	-83.1
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.005	0.001	-0.004	-83.1
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.005	0.001	-0.004	-83.1
<b>Финансова автономност:</b>					
24	Коеф. на финансова автономност	0.284	0.262	-0.022	-7.6
25	Коеф. на задлъжнялост	3.520	3.811	0.291	8.3%

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2018 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 31.12.2018г.

- **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 през четвърто тримесечие на годината:

Задължение по главница към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 4 хил.лв.

Задължение по лихва към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 1 хил.лв.

Задължение по лихва към ЗК Надежда АД по договор за заем 40 хил.лв.

### 7. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2018г.

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 22 хил. лв. към 31.12.2018г.

**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 2017 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 2019г.**

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 ангажименти 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 31.12.2018 г.**

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

Обект „Делови и бизнес център Виктория” е с офиси, магазини и гаражи, находящ се 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.

**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 подзаконовите актове, регламентиращи дейността на Дружеството и следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на Дружеството. В „Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ 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 22.01.2019 г.

Изпълнителен директор: .....

(Пламен Цеков)

