

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2015г.

Доклад за дейността на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2015 г.

(Настоящият доклад е изготвен съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството)

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 вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Към 01.01.2015 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2015 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:
„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД	62.74%
„Застрахователна компания Надежда“ АД	29.65%
„Перла“ АД	7.55%
Андрей Петров Лазаров	0.06%
Общо	100.00%

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

1. Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355 изд. на 30.06.2010г. от МВР-София.

2. „Ви – Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521, гр. София, вписано по ф.д. № 7458 по описа на Софийски градски съд за 1990 г., със седалище и адрес на управление: София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355, изд. на 30.06.2010г. от МВР-София;

3. Тодор Ванчев Тодоров, ЕГН 7502237543 - физическо лице-представител в Съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ избран след проведеното годишно общо събрание на акционерите на 26.05.2015г. и вписано в ТР с номер 20150603163348 от 03.06.2015г.

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

Дружеството се представлява от „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, чрез избрания представител на това дружество – Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

2. Кадрова структура

Персоналът на „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2015 г. се състои от двама души:

- Директор за връзки с инвеститорите – полувисше образование;
- Гл. счетоводител – висше икономическо образование;

3. Организационна структура

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели

Дружеството няма клонова мрежа.

4. Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността

5.1. Общ преглед

Към 31.12.2015г. дружеството има нетни приходи от дейността си в размер на 257 хил.лв.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2014 г. намаляват с 1 116 хил.лв. до 237 хил. лв.. Разходите за външни услуги намаляват с 5 хил.лв., а разходите за възнаграждения се увеличават с 5 хил.лв.

5.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2014	2015	2015г./ 2014 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	13.0	0.0	0.0	0.0
2	Нетни приходи от продажби	1385.0	257.0	0.2	18.6
3	Собствен капитал	1668.0	1603.0	1.0	96.1
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5208.0	5048.0	1.0	96.9
5	Обща сума на активите	6876.0	6571.0	1.0	95.6
6	Приходи	1385.0	257.0	0.2	18.6
7	Разходи	1353.0	257.0	0.2	19.0
8	Текущи (краткотрайни) активи	6714.0	4621.0	0.7	68.8
9	Краткосрочни задължения	379.0	313.0	0.8	82.6
10	Краткосрочни вземания	2459.0	366.0	0.1	14.9
11	Парични средства	1.0	1.0	1.0	100.0
12	Текущи задължения	379.0	313.0	0.8	82.6
13	Брой на дните в периода	365	365	1	100
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.00938	0	0	0
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.00779	0	0	0
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.00249	0	0	0
17	Коеф. на капитализация на активите	0.00189	0	0	0

Ефективност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	1.02365	1	0.97689	97.68953
19	Коеф. на ефективност на приходите	0.97689	1	1.02365	102.3651
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	17.715	14.764	0.83339	83.339
21	Коеф. на бърза ликвидност	6.49077	1.1725	0.18064	18.064
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00264	0.0032	1.21086	121.09
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00264	0.0032	1.21086	121.09
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.32028	0.3176	0.99149	99.149
25	Коеф. на задлъжнялост	3.1223	3.1491	1.00858	100.86

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2015 г.

5.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

5.4 Разпределяне на дивиденди

През месец май 2015г., след проведено редовно годишно общо събрание на акционерите се взе решение за разпределяне на дивиденди от реализираната печалба от 2014г. на право имащите в размер на 65 хил.лв.,при дивидент на 1 акция в размер на 0.40 лв.През месец юни 2015г. всички правоимащи получиха полагащите им се дивиденди в размерите посочени по-горе.

5.5. 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.

5.6. Използване на ресурсите на дружеството

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

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма

7. Важни научни изследвания и разработки

Няма

8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. /Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2015г.

В условията на финансова криза, която засегна сериозно 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.

9. 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.

10. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2015 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 офиси, вмагазини и подземни гаражи в УПИ VIII-96 от квартал 258, гр.София.

11. 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.

На заседание на СД от 26.03.2015 г., Съветът на директорите приема доклад относно изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2014 г. 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“ 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 26.01.2016 г.

Ръководител:

(Виктор Серов)

