

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 Декември 2013г.

Доклад за дейността на “ Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2013 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 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 01.01.2013 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2013 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	57.99%
„Здравно осигурителна компания Надежда“ АД	29.65%
„Перла“ АД	12.35%
Андрей Петров Лазаров	0.01%
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. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525, притежаващ л.к. № 640105174, изд. на 24.04.2010 г.от МВР-София.

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 31.12.2013 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

През 2013г. дружеството е осъществило приходи от продажбата на УПИ-I в гр.София,местността „Овча купел“, с площ 3,514 кв.м. и УПИ-III в гр.София,местността „Овча купел“, с площ 2,398 кв.м.,общо в размер на 2 920 хил.лв.без ДДС.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2012 г. се увеличават с 2 857 хил.лв. до 3160 хил. лв. Финансовите разходи се увеличават с 2 хил.лв до 29 хил.лв.

5.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2012	2013	2013г./ 2012 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	24.0	12.0	0.5	50.0
2	Нетни приходи от продажби	354.0	3201.0	9.0	904.2
3	Собствен капитал	1643.0	1655.0	1.0	100.7
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	7273.0	6899.0	0.9	94.9
5	Обща сума на активите	8916.0	8554.0	1.0	95.9
6	Приходи	354.0	3201.0	9.0	904.2
7	Разходи	330.0	3189.0	9.7	966.4
8	Текущи (краткотрайни) активи	8612.0	8192.0	1.0	95.1
9	Краткосрочни задължения	327.0	453.0	1.4	138.5
10	Краткосрочни вземания	1715.0	4166.0	2.4	242.9
11	Парични средства	1.0	1.0	1.0	100.0
12	Текущи задължения	327.0	453.0	1.4	138.5
13	Брой на дните в периода	365	365	1	100
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.06779	0.0037	0.05529	5.529522
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.01460	0.0072	0.49637	49.63746
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.00329	0.0017	0.52710	52.71053
17	Коеф. на капитализация на активите	0.00269	0.0014	0.52115	52.11596
Ефективност:					

18	Коеф. на ефективност на разходите	1.07273	1.0038	0.93571	93.571
19	Коеф. на ефективност на приходите	0.9322	0.9963	1.06871	106.87
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	26.3364	18.084	0.68665	68.665
21	Коеф. на бърза ликвидност	5.24771	9.1987	1.75289	175.29
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00306	0.0022	0.72185	72.185
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00306	0.0022	0.72185	72.185
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.2259	0.2399	1.06191	106.19
25	Коеф. на задлъжнялост	4.42666	4.1686	0.9417	94.17

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2013 г.

5.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

5.4 Разпределяне на дивиденди

През месец Юни 2013г., след проведено редовно годишно общо събрание на акционерите се взе решение да не се разпределя дивиденди от реализираната печалба от 2012г. на право имащите, тъй като след корекция по чл. 10, ал.3 от ЗДСИЦ дружеството реализира загуба в размер на 54 хил.лв.

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 2014г.

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 31.12.2013 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.

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 26.03.2013 г., Съветът на директорите приема доклад относно изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2012 г. За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законите разпоредби и подзаконовни актове, регламентиращи дейността на Дружеството 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 28.01.2014 г.

Ръководител:

(Виктор Серов)

