

Доклад за дейността
30 юни 2017г.

Доклад за дейността на "Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ към 30.06.2017 г.

(Настоящият доклад е изготвен съгласно чл. 39 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 01.01.2017 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 30.06.2017 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 30.06.2017г.е в състав, както следва:

1 .Виктор Ангелов Серов – Председател на СД

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

3.Тодор Банчев Тодоров - физическо лице-представител в Съвета на директорите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/.

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.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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.

2. Кадрова структура

Персоналът на „Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ към 30.06.2017 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 шестмесечието на 2017г. дружеството има други 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 14 хил.лв. до 41 хил. лв.Разходите за възнаграждения се увеличват с 8 хил.лв.

5.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2016	2017	2017г./ 2016 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	-27.0	-37.0	1.4	137.0
2	Нетни приходи от продажби	0.0	4.0	0	0
3	Собствен капитал	1608.0	1571.0	0.98	97.7
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5098.0	5137.0	1.01	100.8
5	Обща сума на активите	6706.0	6708.0	1.00	100.0
6	Приходи	0.0	4.0	0	0
7	Разходи	27.0	37.0	1.4	137.0
8	Текущи (краткотрайни) активи	4621.0	4623.0	1.0	100.0
9	Краткосрочни задължения	356.0	128.0	0.4	36.0
10	Краткосрочни вземания	367.0	367.0	1.0	100.0
11	Парични средства	2.0	1.0	0.5	50.0
12	Текущи задължения	356.0	128.0	0.4	36.0
13	Брой на дните в периода	182	181	0.99450	99.45
Рентабилност:					

14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0	-9.25	0	0
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0.0167	-0.023	1.40264	140.2645
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	-0.0052	-0.007	1.35996	135.9966
17	Коеф. на капитализация на активите	-0.0040	-0.005	1.36996	136.9961
Ефективност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	0	0	0	0
19	Коеф. на ефективност на приходите	0	0	0	0
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	12.9803	36.117	2.78245	278.25
21	Коеф. на бърза ликвидност	1.03652	2.875	2.77371	277.37
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00562	0.0078	1.39063	139.06
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00562	0.0078	1.39063	139.06
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.31542	0.3058	0.96957	96.957
25	Коеф. на задлъжнялост	3.1704	3.2699	1.03138	103.14

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 30.06.2017 г.

5.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

6. 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.

7. Важни събития, настъпили към първо полугодие на годината

Няма

8. Нововъзникнали съществени вземания и задължения към полугодие на годината

Задължение към ЗК Надежда АД по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 9, т. 2 от

Закона за ЗПП на ЦК-981 хил. лв.

9. 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.

10 . Сделки със свързани лица през първо полугодие 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.

10.1. Сделки със собственици

- ЗК „Надежда“ АД по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК - 974 хил. лв. за първото полугодие на 2017 г.

10.2. 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 17 хил.лв. към 30.06.2017г.

10.3. 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 2017г.

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 30.06.2017 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 офиси,магазини и подземни гаражи в УПИ VIII-96 от квартал 258,гр.София.

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.

На заседание на СД от 28.03.2017 г., Съветът на директорите приема доклад относно изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2016 г. За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконови актове, регламентиращи дейността на Дружествотои 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 25.07.2017 г.

Ръководител: .....

(Пламен Цеков)