

Доклад за дейността на “Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2019 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 вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Към 01.01.2019 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2019 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 31.12.2019 г. 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 2019 година. дружеството няма приходи от дейността.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2018 г. се увеличават с 2 хил.лв. Разходите за възнаграждения намаляват с 5 хил.лв.

3.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2019	2018	2019г./ 2018 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	-94	-90	-4	4.3%
2	Нетни приходи от продажби	0	0	0	-
3	Собствен капитал	1300	1394	-94	-7.2%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5407	5313	94	1.7%
5	Обща сума на активите	6707	6707	0	0.0%
6	Приходи	0	0	0	-

7	Разходи	94	90	4	4.3%
8	Текущи (краткотрайни) активи	4622	4622	0	0.0%
9	Текущи пасиви	1382	1288	94	6.8%
10	Краткосрочни вземания	365	365	0	0.0%
11	Парични средства	1	1	0	0.0%
12	Краткосрочни задължения	1382	1288	94	6.8%
13	Брой на дните в периода	365	365	0	0.0%
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	-	-	-	-
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0.072	-0.065	0.008	-10.7%
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	-0.017	-0.017	0.000	-2.6%
17	Коеф. на капитализация на активите	-0.014	-0.013	0.001	-4.3%
Финансова автономност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	0.000	0.000	0.000	-
19	Коеф. на ефективност на приходите	-	-	-	-
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	3.344	3.589	0.244	7.3%
21	Коеф. на бърза ликвидност	0.265	0.284	0.019	7.3%
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.001	0.001	0.000	7.3%
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.001	0.001	0.000	7.3%
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.240	0.262	0.022	9.1%
25	Коеф. на задължнялост	4.159	3.811	-0.348	-8.4%

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2019 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 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 31.12.2019г.

- **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:

1/Задължение по главница към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 7 хил.лв.

2/ Задължение за лихва към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 3 хил.лв.

3/ Задължение за лихва към ЗК Надежна АД по договор за заем 40 хил.лв.

7. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2019г.

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 ангажименти 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..

През периода няма извършени сделки със свързани лица.

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

8.1. Сделки със собственици

Няма извършени сделки със собственици

8.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият 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 31.12.2019 г.

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 2018 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. 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.

15. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2019 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.

16. 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.

Съветът на директорите на дружеството изрази ангажираността си да се съобразява и да прилага основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление, изменен и допълнен през април 2016 г.

За отчетната година прилагането на програмата 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.

Действията на ръководството и служителите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/ АДСИЦ са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на Холдинга.

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 22.01.2020 г.

Изпълнителен директор:

(Пламен Цеков)

