

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2016г.

Доклад за дейността на “ Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2016 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 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 01.01.2016 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2016 г. има настъпили промени в акционерното разпределение на капитала на дружеството (на 28.10.2016г. има прехвърлени 100 570 броя акции от „Ви Веста Холдинг“ ЕАД на „ЗК Надежда“ АД), 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	-
„Застрахователна 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 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 Ванчев 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.

2. Кадрова структура

Персоналът на „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2016 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

4.1. Общ преглед

През 2016г. дружеството е осъществило приходи от дейността си в размер на 36 хил.лв.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2015 г. намаляват с 174 хил.лв. до 63 хил. лв. Разходите за възнаграждения се увеличават с 11 хил.лв.

4.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2015	2016	2016г./ 2015 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	0.0	6.0	0	0
2	Нетни приходи от продажби	257.0	36.0	0.1	14.0
3	Собствен капитал	1603.0	1609.0	1.0	100.4
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5048.0	5098.0	1.0	101.0
5	Обща сума на активите	6651.0	6707.0	1.0	100.8
6	Приходи	257.0	91.0	0.4	35.4
7	Разходи	257.0	85.0	0.3	33.1
8	Текущи (краткотрайни) активи	4621.0	4622.0	1.0	100.0
9	Краткосрочни задължения	313.0	358.0	1.1	114.4
10	Краткосрочни вземания	366.0	366.0	1.0	100.0
11	Парични средства	1.0	2.0	2.0	200.0
12	Текущи задължения	313.0	358.0	1.1	114.4
13	Брой на дните в периода	365.0	366.0	1.0	100.3
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0	0.1667	0	0
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0	0.0037	0	0
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0	0.0012	0	0
17	Коеф. на капитализация на активите	0	0.0009	0	0
Ефективност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	1	1.0706	1.07059	107.06
19	Коеф. на ефективност на приходите	1	0.9341	0.93407	93.407
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	14.7636	12.911	0.87449	87.449

21	Коеф. на бърза ликвидност	1.17252	1.0279	0.87668	87.668
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00319	0.0056	1.7486	174.86
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00319	0.0056	1.7486	174.86
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.31755	0.3156	0.9939	99.39
25	Коеф. на задлъжнялост	3.1491	3.1684	1.00614	100.61

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2016 г.

4.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

5. 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 и към 31.12.2016г. е в добра ликвидност.

- **риск на паричния поток** - За дружеството към датата на баланса не съществува значителен риск на паричният поток.

6. Важни събития, настъпили към четвърто тримесечие на годината

Няма

7. Нововъзникнали съществени вземания и задължения към четвърто тримесечие на годината

Няма

8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2016г.

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.

9. 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, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

9.1. Сделки със собственици

- Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК - 505 хил. лв. към четвърто тримесечие на 2016г.

- ЗК „Надежда“ АД по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК - 7 хил. лв. към четвърто тримесечие на 2016 г.

9.2. 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 .28. хил. лв. към 31.12.2016г.

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ
Доклад за дейността
31 декември 2016г.

9.4 Разпределяне на дивиденди

9.5. 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.

9.6. Използване на ресурсите на дружеството

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

10. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма

11. Важни научни изследвания и разработки

Няма

12. 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.

13. 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.

14. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2016 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.

15. 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 29.03.2016 г., Съветът на директорите приема доклад относно изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2015 г. За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконови 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 26.01.2017 г.

Ръководител:

(Виктор Серов)

