

Доклад за дейността на “ Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2018г.

Настоящият доклад е изготвен съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и приложение № 10 към чл.32 ал.1 т.2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

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 01.01.2018 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2018 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 31.12.2018г. 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 2018 година. дружеството няма приходи от дейността.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2017 г. намаляват с 18 хил.лв.
Разходите за възнаграждения намаляват с 12 хил.лв.

3.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2017	2018	2018г./ 2017 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	-104	-90	14	15.6
2	Нетни приходи от продажби	-	-	-	-
3	Собствен капитал	1484	1394	-90	-6.1
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5224	5313	89	1.7
5	Обща сума на активите	6708	6707	-1	0.0

6	Приходи	4	0	-4	-100.0
7	Разходи	108	90	-18	-16.7
8	Текущи (краткотрайни) активи	4623	4622	-1	0.0
9	Текущи пасиви	218	1288	1070	490.8
10	Краткосрочни вземания	366	365	-1	-0.3
11	Парични средства	1	1	0	0.0
12	Краткосрочни задължения	218	1288	1070	490.8
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	-0.070	-0.065	0.006	7.9
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	-0.020	-0.017	0.003	14.9
17	Коеф. на капитализация на активите	-0.016	-0.013	0.002	13.4
Финансова автономност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	0.037	0.000	-0.037	-100.0
19	Коеф. на ефективност на приходите	27.0	-	-	-
Финансова автономност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	21.206	3.589	-17.618	-83.1
21	Коеф. на бърза ликвидност	1.683	0.284	-1.399	-83.1
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.005	0.001	-0.004	-83.1
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.005	0.001	-0.004	-83.1
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.284	0.262	-0.022	-7.6
25	Коеф. на задлъжнялост	3.520	3.811	0.291	8.3

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2018 г.

3.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

3.4. Разпределяне на дивиденди

През 2018г. дружеството не е разпределяло дивиденди, тъй като **съгласно чл.10, ал.3 на ЗДСИЦ, сумата, подлежаща на разпределение е отрицателна величина.**

3.5. 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.

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 31.12.2018г.

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

5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма

6. Важни научни изследвания и разработки

Няма

7. Нововъзникнали съществени вземания и задължения към 31.12.2018 година:

Задължение по главница към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 4 хил.лв.

Задължение по лихва към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 1 хил.лв.

Задължение по лихва към ЗК Надежда АД по договор за заем 40 хил.лв.

8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2018г.

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. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

Информацията относно членовете на Съвета на директорите, относно юридически лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол и относно участие в управителни и контролни органи и като прокуристи на юридически лица:

- „ЗАСТРАХОВАТЕЛНА КОМПАНИЯ НАДЕЖДА“ АД, ЕИК 131282730- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- „ЗАСТРАХОВАТЕЛНА КОМПАНИЯ НАДЕЖДА“ АД, ЕИК 131282730, притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „Вест ТВ (ВТВ)“ АД, ЕИК 200674467;
 - „Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
 - „Медицински център-Надежда1“ ООД, ЕИК 131128593

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНА КОМПАНИЯ НАДЕЖДА“ АД, ЕИК 131282730 – член на СД, представлявано от **Пламен Георгиев Цеков** участва в управителни органи на следните дружества:

„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;

Пламен Георгиев Цеков не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Пламен Георгиев Цеков – участва в управителните органи на:

- ЗК Надежда АД ЕИК 131282730
- МБАЛ „Д-р Стойчо Христов“ ЕООД – гр. Севлиево – Управител
- МЦ „Надежда“ ООД, ЕИК 131128593

Пламен Георгиев Цеков притежава пряко или непряко над 25 % от капитала на следните дружества:

- „Плагоса Комерс“ ЕООД, гр. Лом

- **Захари Петров Наумов** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **Захари Петров Наумов** не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.
- **Захари Петров Наумов** не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети.

10. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2018 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. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 на НАРЕДБА № 2

11.1. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис“ АДСИЦ се формират изцяло от продажбата на активи (недвижими имоти). Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

11.2. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари,

както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ реализира приходи предимно от продажба на недвижими имоти и доходи от наеми, аренда и отдаване на ползване върху собствените на дружеството имоти срещу заплащане.

През 2018 година дружеството няма приходи от дейността си (т.3 - раздел Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността,)

11.3. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за сключени съществени сделки.

Няма такива.

11.4. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

11.4.1. Сделки със свързани лица

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.

- **Сделки със собственици**
- Няма

- **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 22 хил.лв. към 31.12.2018г.

11.5. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2018 година няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

11.6. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2018 г. дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

11.7. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

През 2018 г. дружеството не е извършвало инвестиции в страната и в чужбина и не е инвестирало средства в книжа и финансови инструменти.

11.8. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

➤ Дружеството има сключен договор за заем с Ви Веста Холдинг ЕАД при следните условия:

- Лихвен процент-ОЛП + 4 пункта.
- Размер до 75 хил. лв.
- Краен срок на издължаване 31.01.2019 г.
- Няма предоставени гаранции по договора за заем

➤ Дружеството има сключен договор за заем със ЗК Надежда АД при следните условия:

- Лихвен процент-Софибор + 4 %.
- Размер 1 275 хил. лв.
- Краен срок на издължаване 31.01.2019г.
- Договорна ипотека в полза на Заемодателя върху недвижими имоти, собственост на Заемателя.

11.9. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информацията относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2018 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

11.10. Информацията за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период не са извършвани нови емисии на ценни книжа на дружеството

11.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2018 година.

11.12. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Ръководството на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на по-голям текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

11.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осъществи чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите.

Потребностите на дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти ще се покриват от приходите от оперативна дейност.

11.14. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група през отчетния период.

11.15. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и международните счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и международните стандарти.

Дружеството има избран Одитен комитет, съгласно чл.40ж във връзка с чл.40е от ЗНФО, който извършва възложените му по силата на закона задължения. Одитният комитет наблюдава ефективността на системата за вътрешен контрол и ефективността на системата за управление на риска в дружеството.

11.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова 2018 година не са извършвани промени в състава а Съвета на директорите на дружеството.

11.17. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;
б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

- Пламен Георгиев Цеков – член на СД - *Начислено възнаграждение в размер на 14400 лв. за отчетната 2018 година.*
- Захари Петров Наумов – член на СД - *Начислено възнаграждение в размер на 7200 лв. Изплатено възнаграждение в размер на 6480 лв. за отчетната 2018 година.*

11.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на управителните органи и висшия ръководен състав не притежават акции на емитента.

11.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери.

11.20. (Изм. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или

вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Съдебно дело № 4341/2016 г. на СГС – 18 с-в.

11.21. (Доп. – ДВ, **бр. 63 от 2016 г.**) За публичните дружества – данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

*Емилия Михайлова Мишева
Тел. 029621961 0889 201513
e-mail: office@in-properties-bg.com
гр. София 1700, кв. Витоша ВЕЦ-Симеоново № 999*

12. 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.

Ежегодно, на свое заседание, Съветът на директорите приема доклад относно изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. 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.

Към настоящия доклад са приложени следните документи:

- Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал.8 от ЗППЦК;
- Доклад „Спазвай или обяснявай“, съгласно чл.100н, ал.8 т.2. от ЗППЦК;
- Приложение № 11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба № 2

София, 21.03.2019 г.

Председател на СД:

(Пламен Цеков)

