

Доклад за дейността на "Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2021 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 31.12.2021 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2021 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 31.12.2021 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 финансовата 2021 година, дружеството няма приходи от дейността.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2020 г. Намаляват с 18 .хил.лв. За изминалата 2021 година няма направени разходи за възнаграждения.

3.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2021	2020	2021 / 2020 г.	
		година	година	стойност	процент
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	-8	-26	18	-225.0
2	Нетни приходи от продажби	0	0	0	0.0
3	Собствен капитал	1266	1274	-8	-0.6
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	5733	5432	301	5.3
5	Обща сума на активите	6999	6706	293	4.2
6	Приходи	0	0	0	0

7	Разходи	8	28	-18	-225.0
8	Текущи (краткотрайни) активи	4914	4621	293	6.0
9	Текущи пасиви	1708	1407	301	17.6
10	Краткосрочни вземания	658	365	293	44.5
11	Парични средства	0	0	0	0.0
12	Краткосрочни задължения	1671	1370	301	18.0
13	Брой на дните в периода	365	365	0	0.0
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	-	-	-	-
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0.006	-0.020	-0.014	223.0
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	-0.001	-0.005	-0.003	243.0
17	Коеф. на капитализация на активите	-0.001	-0.004	-0.003	239.2
18	Коеф. на ефективност на разходите	0.0	0.0	0.0	0.0
19	Коеф. на ефективност на приходите	0.0	0.0	0.0	0.0
20	Коеф. на обща ликвидност	2.877	3.284	0.407	14.2
21	Коеф. на бърза ликвидност	0.385	0.259	-0.126	-32.7
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0,000	0,000	0,000	0.0
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.000	0.000	0.000	0.0
24	Коеф. на финансова автономност	0.221	0.235	0.014	6.2
25	Коеф. на задлъжнялост	4.528	4.264	-0.265	-5.8

Източник: Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2021 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 31.12.2021г.

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

5. Важни събития, настъпили към 31.12. 2021 година

Няма

6. Съществени вземания и задължения през 2021 годината:

1/Задължение по главница към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 110 хил.лв.

2/ Задължение за лихва към Ви-Веста Холдинг ЕАД по договор за заем 16 хил.лв.

3/ Задължение за лихва към ЗК Надежна АД по договор за заем 116 хил.лв.

4/Задължение по главница към ЗК Надежда АД по договор за заем – 1 275 хил.лв.

5/Вземане от ЗК Надежда АД съгласно договор за заем – 293 хил.лв.

7. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2021г.

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.

8 . Сделки със свързани лица през 2021 годината

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите на Дружеството, ключов управленски персонал и други свързани лица.

През периода няма извършени сделки със свързани лица.

През периода е доосчетоводен договор за заем, сключен със ЗК Надежда АД от 30.01.2017 година по силата на който Ин Пропъртис АДСИЦ има да получава още 293 хил.лв.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите 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.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал през 2021 година не са начислявани и не са изплащани.

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 2020 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