

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на "ПРОИНВЕКС" ЕООД за I-во тримесечие на 2020 година**

**ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА**

Фирма: „Проинвекс**“** ЕООД

Седалище: гр. София, ул."Цветан Минков" №2

Адрес на управление: гр София, ул."Цветан Минков" №2

Телефон: 02/9825368

Предмет на дейност: инвестиране,проучване,проектиране,строителство и експлоатация на обществени, жилищни и специални сгради и съоръжения,спортно строителство,специализирани строителни услуги,търговия с недвижими имоти, производство и търговия със строителни материали, транспортни услуги и услуги със строителна техника, търговия в страната и чужбина, други дейности незабранени със закон

Собственост: Дружеството е : 100 % държавна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 6 205 900лв.

Регистрация Вписано в СГС , фирмено отделение, гр.д.1845/17.05.1990г.

Органи на управление: Дружеството за 2020 г е с Едностепенна форма на управление и се представлява от Управител

Клонове: Дружеството **няма** регистрирани клонове

Свързани лица: Дружеството **няма** свързани лица

**ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА**

Осъществяваната от дружеството основна дейност е:

* отдаване под наем на недвижими имоти
* поддръжка и ремонт на недвижими имоти
* продажба на недвижими имоти и други активи

При осъществяване на дейността си дружеството е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

*Систематични рискове*

**Политически риск**

Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор, оказващ влияние върху дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата, е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това – опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Членството на България в Европейския съюз е друг основен фактор, който гарантира минимизирането на политическия риск. Наличието на политически консенсус по въпроса за доближаване на националното законодателство до това на страните от Европейския съюз, както и приемането от страна на България на редица международни ангажименти, действат също в посока на намаление на политическия риск.

България е силно свързана с европейската и световната икономика и ефектът от случващото се там неминуемо ѝ влияе. За България в условията на международна нестабилност, политическият риск зависи от мерките, които правителството ще предприеме за ограничаване на негативните ефекти от кризата.

*На база посоченото и познаването на политическата среда в страната в момента на изготвянето на настоящия доклад оценямаме политическия риск като:* ***без риск.***

**Макроикономически рискове**

***Валутен риск***

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвръщаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промяна на валутния курс. В малка страна със силно отворена икономика, каквато е България, нестабилността на местната валута е в състояние да индуцира много лесно обща икономическа нестабилност и обратното – стабилността на националната валута може да се окаже най – ефективата макроикономическа „котва” на стабилността. През последните години България натрупа опит и в двете посоки на влияние на валутните курсове.

При въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г обменният курс български лев – германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна еденица в Европейския съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1.95583 лева за едно евро. Следователно валутният риск за базиран за еврото инвеститор е практически сведен до нула.

*На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната в момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме валутния риск като:* ***без риск.***

***Инфлационен риск***

Инфлацията в страната е важен фактор**,** касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация

2010 г. 2011 г 2012 г. 2013г. 2014 г 2015 г 2016 г 2017 г 2018 г

2.4% 4.2% 3.00% 0.9 % 1.4% 0.1 % -0.8% 1.7% 3.3%

Поместените в таблицата данни илюстрират стабилизиращото влияние по отношение на инфлационните процеси на въведената в България на 01.07.1997 г. система на паричен съвет.

Според анализатори, икономиката на България все още се бори с последиците от световната икономическа криза и нестабилния курс на Еврото спрямо Щатския долар. Тези фактори, съчетани с продължаващата икономическа криза в съседна Гърция, която има сериозен дял в нашия банков сектор, са източници на несигурност и нестабилност, поради което е рано да се говори за очакван съществен икономически растеж.

*На база посоченото по – горе и правителствената прогноза за намаляване на инфлацията през следващата година, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като:* ***среден риск.***

***Риск от лицензионни режими***

Общият брой на лицензионните и разрешителни режими в България е значителен. Те представляват огромно бреме за бизнеса, както и всички наредби, измислени от държавните и местните органи на управление, които на практика действат като лицензионни и разрешителни режими. Може да се каже, че по този въпрос има движение в правилната посока, но то е бавно. Правителството е предприело политика по намаляване броя на лицензиите и разрешителните и опростяване на тези, които остават в сила.

Дейността на дружеството **не е** свързана с лицензионни и разрешителни режими

*На база посоченото по – горе и познаване на регулативната среда към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме риска от лицензионни режими като:* ***без риск***

**Несистематични /микроикономически/ рискове**

Традиционно несистемните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитие на отрасъла ни, и общ фирмен риск, произтичащ от спецификата на дружеството ни.

***Отраслов риск***

Отрасловият риск се проявява от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологична обезпеченост, нормативна база, конкурентна среда характеристиката на пазарната среда за продуктите и суровините употребявани в отрасъла; отрасловият риск се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по – конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

*На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме отрасловия риск като:* ***среден риск***

***Технологичен риск***

Технологичният риск е производен от необходимите технологии за обслужване на дейността и от скоростта, с които те се развиват.

*На база използваните от дружеството ни техлологии и познаването на технологичните тенденции на развитие в бранша, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като:* ***нисък риск.***

***Фирмен риск***

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на дейността, както и с обезпечаване на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и печалба.

*На база посоченото по - горе и спецификата на дейността ни към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като:* ***среден риск***

***Финансов риск***

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

*На база посоченото по – горе и и анализа на финансовото състояние към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като:* ***среден риск***

***Ликвиден риск***

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно, е свързан с привлечения капитал.

*На база посоченото по-горе и анализ на задълженията ни, както и съотношението между собствения и привлечен капитал към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като****: среден риск***

***Кредитен риск***

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем. Дружеството няма банкови кредити.

*На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, както и състоянието на банковата система по време на финансова криза, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като:* ***без риск***

***Регулативен риск***

Регулативният риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасящи се до опазване на околната среда, както и вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълни предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани санкции.

*На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме регулативния риск като:* ***нисък риск***

**СТРУКТУРА НА ПЕРСОНАЛА**

***Численост и структура на персонала:***

Към 31.03.2020 г. в дружеството са назначени 22 бр. служители и работници, разпределени по следните категории:

|  |  |
| --- | --- |
| **Ръководен персонал** | **3** |
| **Аналитични специалисти** | **2** |
| **Приложни специалисти** | **2** |
| **Помощен и административен персонал** | **1** |
| **Персонал, зает с услуги на населението и охраната** | **5** |
| **Квалифицирани работници и сходни на тях занаятчии** | **6** |
| **Машинни оператори и монтажници** | **1** |
| **Професии, неизискващи специална квалификация** | **2** |

**НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Към 31.03.2020 година дружеството не е развивало действия, свързани с научноизследователска и развойна дейност

**ТРИМЕСЕЧЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводство и НСС.

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:

* разбираемост;
* уместност;
* надеждност;
* сравнимост.

Съгласно изискванията на българското законодателство настоящият финансов отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляди. към годишния финансов отчет.

Други от съществено значение за дружеството разяснения се оповестяват в приложението към годишния финансов отчет.

На основание посоченото финансово състояние и реализирания ефект от дейността на дружеството през отчетния период финансовият отчет към 31.03.2020 г. е съставен на база на принципа за “действащо предприятие”.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ** |  |  |
|  |  |  |  |
| **№** | **Показатели** | **31.03.2020** | **31.03.2019** |
| 1 | Финансов резултат | 53 | 40 |
| 2 | Нетен размер на приходите от продажби | 320 | 404 |
| 3 | Собствен капитал | 10 653 | 10 568 |
| 4 | Пасиви /дългосрочни и краткосрочни | 760 | 757 |
| 5 | Обща сума на активите | 11 413 | 11 325 |
| 6 | Сума на дълготрайните материални активи | 7 653 | 7 396 |
| 7 | Приходи | 371 | 432 |
| 8 | Разходи | 318 | 392 |
| 9 | Краткотрайни активи | 775 | 760 |
| 10 | Разходи за бъдещи периоди | 51 | 71 |
| 11 | Налични краткотрайни активи | 724 | 689 |
| 12 | Краткосрочни задължения | 262 | 180 |
| 13 | Краткосрочни вземания | 166 | 174 |
| 14 | Парични средства | 648 | 1 104 |
| 15 | Текущи задължения | 262 | 180 |
|  |  |  |  |
|  | **КОЕФИЦИЕНТИ НА РЕНТАБИЛНОСТ** | | |
| 16 | на приходи от продажби | 0,17 | 0,10 |
| 17 | на собствения капитал | 0,00 | 0,00 |
| 18 | на пасивите | 0,07 | 0,05 |
| 19 | на активите | 0,00 | 0,00 |
|  |  |  |  |
|  | **КОЕФИЦИЕНТИ НА ЕФЕКТИВНОСТ** | | |
| 20 | на разходите | 1,17 | 1,10 |
| 21 | на приходите | 0,86 | 0,91 |
|  |  |  |  |
|  | **КОЕФИЦИЕНТ НА ЛИКВИДНОСТ** | | |
| 22 | обща ликвидност | 2,96 | 4,22 |
| 23 | бърза ликвидност | 3,11 | 7,10 |
| 24 | незабавна ликвидност | 2,47 | 6,13 |
| 25 | абсолютна ликвидност | 2,47 | 6,13 |
|  |  |  |  |
|  | **ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ** | | |
| 26 | Коеф. на финансова автономност | 14,02 | 13,96 |
| 27 | Коефициент на задлъжнялост | 0,07 | 0,07 |

**БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Тримесечният доклад за дейността на дружеството през първо тримесечие на 2020 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводство, чл. 189д от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро и микроикономическа среда, финансово – икономическото състояние на дружеството за 2020 г. и перспективите за развитие.

През 2020 г. в „Проинвекс“ ЕООД продължават дейности, стартирани през предходните отчетни периоди с цел дружеството да се превърне от дружество, отдаващо имоти под наем в инвестиционно дружество. Работи се по проучвания за бъдещо проектиране и строителство на имоти, собственост на Проинвекс ЕООД. Продължават дейности по сключен договор с консултантска фирма за изграждане на система по качество с цел сертифициране на Проинвекс ЕООД по ISO. Предвижда се започването на строителство на жилищен блок на терен, собственост на дружеството.

24.04.2020 г. Управител:

гр.София

/Николай Вутов/