

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ХИНЧОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ
ГРУП”АД
КЪМ 30.09.2009 Г.

I.Обща информация

1. Предмет на дейност и състав на Групата

“Хинчовски Инвестмънт Груп” АД (“Дружеството”) е учредено с решение на Софийски градски съд от 18.12.2003 г. фирмено дело N13117/2003, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадица, бул. България №102,партер.

Основният предмет на дейност на „Хинчовски Инвестмънт Груп” АД е покупка на недвижими имоти с цел продажба, строително предприемачество, проектиране, вътрешно архитектурно строителство, външно търговска дейност, покупко-продажба на строителни материали и изделия и всякаква друга стопанска дейност, незабранена със закон.

2. Акционерен капитал

Първоначалният капитал на “Хинчовски Инвестмънт Груп” АД възлиза на 2 600 000 лева, разпределен в 2 600 налични поименни акции с номинална стойност от 1 000 лева всяка. В началото на 2008 г. структурата на капитала е:

1. Хинчовски Инженеринг Груп ЕООД -2,340 броя акции, с номинална стойност 1000 лева, представляващи 90% от капитала на дружеството
2. Пламен Хинчовски - 260 броя акции, с номинална стойност 1000 лева, представляващи 10%от капитала на дружеството

С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 31.7.2008 е взето решение за увеличение на капитала на Дружеството от 2,600 хил лева на 6,734. Увеличението е съпроводено с приемането на нов акционер, а именно „Нютон инвестмънс”. Стойността на записаните нови акции е покрито от новия акционер посредством апорт на негово вземане от Дружеството по повод на отпуснат заем в размер на 4,134 хил лева.

След така направеното увеличение, капиталът е разпределен между акционерите както следва:

№	Акционер	Брой акции	Номинална стойност	Процент от акциите
1.	Нютон Инвестмънтс	4,134	4,134,000	61.39%
2.	Хинчовски Инженеринг Груп ЕООД	2,340	2,340,000	34.749%
3.	Пламен Хинчовски	260	260,000	3.861%
Общо:		6,734	6,734,000	100%

3. Управление и представителство

“Хинчовски Инвестмънт Груп”АД е с едностепенна система на управление. Към 31.12.2008 г. членове на съвета на директорите са:

- Хинчовски Инженеринг Груп ЕООД, представлявано от Пламен Димитров Хинчовски – Председател на съвета на директорите
- Даниел Димитров Хинчовски– член на СД
- Пламен Димитров Хинчовски - Изпълнителен директор

През Март 2009 година е направена промяна в състава на Съвета на Директорите на дружеството. Освободен е Даниел Димитров Хинчовски като член на СД и е вписан Александър Стефанов Георгиев.

През периода 01.01-30.09.2009 година членовете на Съвета на Директорите не са придобивали и не са прехвърляли акции и /или облигации на дружеството, и не са сключвали с дружеството договор извън обичайната му дейност или съществено отличаващи се от пазарните условия.

През периода 01.01-30.09.2009 година членовете на Съвета на Директорите са получили възнаграждения в размер на 12 хил лева.

Членовете на СД на „ Хинчовски Инвестмънт Груп „АД участват в управлението на други дружества като управители или членове на съвети и/или притежават повече от 25 % от капитала на други дружества както следва:

1. Пламен Димитров Хинчовски

- „Хинчовски Инженеринг Груп” ЕООД ,със седалище и адрес на управление: гр.София, бул.България 102- Управител и Едноличен собственик на капитала
- „Ейч Ай Джи Естейтс” ООД, със седалище и адрес на управление : гр.София, бул.България 102-Управител
- „Аполония Ризорт” ООД със седалище и адрес на управление гр.София, бул.България 102-Управител

II. Дейност и развитие на “Хинчовски Инвестмънт Груп” АД

Дружеството инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. Приоритетните целеви пазарни сегменти в средносрочен план са жилищни сгради в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи, офиси, жилищни сгради и търговски площи както на територията на страната, така и в района на град София.

За постигане на по-добри резултати, Дружеството ще се стреми към осъществяване на високодоходни проекти свързани с изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, реализира текущи доходи от посредническа дейност. Реализирането на нови проекти може да става посредством финансиране с банкови кредити, чрез съвместна дейност с нови партньори.

III. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

1. Анализ на данните от междинния отчет за доходите

„Хинчовски Инвестмънт Груп „ АД реализира загуба за трето тримесечие на 2009 г. в размер на 519 хил.лв. За сравнение със същия период на 2008 г., Дружеството е реализирало печалба в размер на 142 хил.лв.

Статии от отчета за доходите	В хил. лева	
	30.09.2009	30.09.2008
Нетни приходи от продажби	334	2,516
Разходи за дейността, в т.ч.	742	2,146
- разходи за амортизации	110	118
Печалба преди данъци и финансови разходи	(408)	15
Нетни финансови разходи	(111)	(212)
Разходи за данъци		16
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА	(519)	142

Нетните приходи от продажби са формирани почти изцяло от приходи по договори за строителство, съставляващи прилизително 99% от нетните приходи.

Имайки предвид спецификата на дейността на всяко строително дружество, а именно реализиране на основна част от приходите при финализиране на определени етапи от строителните обекти е нормално Компанията да получава своите приходи с отложено във времето плащане. Очакванията на дружеството са през четвърто тримесечие на 2009 г да реализира печалба.

За периода 01.07.2009-30.09.2009 г. е извършено лихвено плащане по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100011068 в размер на EUR 64456 (Шестдесет и четири хиляди, четиристотин петдесет и шест евро). Датата на лихвеното плащане е 27.09.2009 г.

2. Анализ на данните от междинния баланс

Някои от по-съществените статии, представени в баланса са представени в таблицата по-долу:

Статии от баланса	В хил. лева	
	30.09.2009	31.12.2008
АКТИВИ		
Дълготрайни материални активи	5,458	3,433
Материални запаси и незавършено производство	3,264	1,874
Вземания	7,450	8,949
Пари и парични еквиваленти	1,361	3,786
ПАСИВИ		
Капитал	7,923	7,168
Финансов резултат	(519)	755
Задължения по лихвени заеми и дългове	12	3,927
Търговски и други задължения	10,117	6,192

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО

Дейността на Дружеството е изложена на редица рискове, а именно:

- кредитен риск,
- лихвен риск,
- ликвиден риск,
- валутен риск,
- неблагоприятни изменения на пазарните цени на недвижими имоти

По отношение на кредитния риск дружеството няма значителна концентрация, тъй като от 2008 г. дружеството не използва заемни средства. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложена на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент. Облигационният заем се олихвява с 6-месечен EURIBOR плюс 470 базисни точки. За хеджиране на риска

от плаващите лихвени нива Дружеството не използва деривативни финансови инструменти.

Ликвидният риск е рискът дружеството да не разполага с достатъчно средства ,за да посрещне текущите си плащания към свои кредитори или доставчици. Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на значително количество парични средства и ликвидни ценни книжа, да се контролира нивото на заемните средства и стойностите на задълженията към доставчици и клиенти.

Дружеството не е изложено на валутен риск ,тъй като сделките се извършват в лева или евро. Поради действащия валутен борд у нас курсът на BGN спрямо EUR е фиксиран.

Пазарен риск : Неблагоприятни изменения на пазарните цени на недвижими имоти, промени в търсенето и предлагането, състоянието на банковия сектор биха оказали негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството.

Балансовите стойности на активите и пасивите не се различават съществено от техните справедливи стойности. Съгласно договорите за банкови кредити Дружеството е получило гаранции от трети лица, които служат като обезпечения пред банките, отпуснали кредита. Облигационният заем е обезпечен с Магазин Младост и магазин Детмаг, находящи се в гр.Варна и собственост на „Феста Холдинг“ АД.

V. ПОКУПКА И ПРОДАЖБА НА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА,ПРОМЕНИ В ОБСТОЯТЕЛСТВА НА ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ДРУЖЕСТВА

През 2008 година Дружеството е участвало при учредяването на две Дружества: ”Ейч Ай Джи Естейтс” ООД и ”Аполония Ризорт” ООД.

”Ейч Ай Джи Естейтс” ООД е вписано в търговския регистър на 9.5.2008 година и е със седалище и адрес на управление София, бул. „България” 102.Основният предмет на дейност е посреднически и комисионни сделки, маркетинг и реклама, управление на недвижими имоти. Регистрираният капитал на дъщерното Дружество възлиза на 5 хил лева. Групата притежава 60% от капитала му.

”Аполония Ризорт” ООД е вписано в търговския регистър на 23.6.2008 година и е със седалище и адрес на управление София, бул. „България” 102.Основният предмет на дейност е покупко-продажба на недвижими имоти, строително предприемачество и други. Регистрираният капитал на асоциираното Дружество възлиза на 5 хил лева. Групата притежава 50% от капитала му.

VI. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

Ръководството на Дружеството не очаква промяна в нейната основна дейност през следващите години. Въпреки неблагоприятните икономически условия, особено в сегмента на недвижимите имоти и строителните услуги, ръководството се надява да запази през следващата година същия размер на приходите и същите финансови резултати.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството има изготвена програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро управление.

Целта на програмата е утвърждаване на принципи за добро корпоративно управление в дружеството, повишаване ефективността на работа на Съвета на Директорите, повишаване доверието на инвеститорите.

Дейността на управителните органи на дружеството през изтеклата година отговаря на утвърдените с програмата принципи за добро корпоративно управление.

VIII. ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА СЪСТАВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Ръководството на Дружеството е отговорно за съставянето на приложените финансови отчети, а така също и за тяхната пълнота и обективност. Междинните финансови отчети съдържат суми, които се основават на най-добрата възможна преценка на ръководството.

Ръководството на Дружеството е установило и поддържа система на вътрешен контрол, която позволява подходящо разделение на функциите, разумна увереност в цялостта и надеждността на финансовите отчети, запазване на активите на дружеството от неоторизирана употреба или продажба, предпазване и разкриване на злоупотреби. Ръководството счита, че установената система на вътрешен контрол позволява да се изпълнят целите поставени по-горе.

**VI. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ
КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Съгласно договор от 05.10.2009 Продажба на 250 дружествени дяла
от „Аполония Ризорт“ ООД на „Хинчовски Инженеринг Груп „ЕООД

30.09.2009г.

Изп. директор:

/..... 