

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

НА

**“НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
КЪМ 31.12.2016 ГОДИНА**

Настоящият междинен консолидиран Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 37 от Закона за счетоводство и Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

Във връзка с приключване на четвърто тримесечие на 2016 година предоставяме на вниманието Ви информация за финансовото и икономическо състояние на Групата “Национална компания индустриални зони” към 31.12.2016 година.

Междинният консолидиран финансов отчет на Групата “Национална компания индустриални зони” е изготвен към 31.12.2016 година и приключва на консолидирана текуща печалба от дейността в размер на 230 хил. лева.

1. Информация за Групата “Национална компания индустриални зони”

Предприятието майка на Групата “Национална компания индустриални зони” е “Национална компания индустриални зони” ЕАД, а в съкращение “НКИЗ” ЕАД.

Основната икономическа дейност според националната класификация на икономическите дейности е „Управление на недвижими имоти“.

“Национална компания индустриални зони” ЕАД е създадена на 03.02.2009 г. с Протокол №РД-21- 50 от 03.02.2009 г. на Министъра на икономиката, енергетиката и туризма като продължава дейността на „Сердика-1” ЕАД (в ликвидация) съгласно чл.274 от Търговския закон. Капиталът на Дружеството е 100% държавна собственост. Упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала е Министъра на икономиката.

”Сердика-1” ЕАД е регистрирано от Софийски градски съд с Решение №1 от 25.02.1991 г. по фирмено дело №3068 по описа за същата година.

След влизане в сила на Търговския закон, на основание разпореждане №29 от 29.10.1991 г. на МС, държавната фирма е преобразувана в еднолично търговско дружество като държавата е едноличен собственик на капитала му.

На основание Заповед РД-26-41 от 04.03.2002 г. на МИ, с решение № 13 от 19.04.2002 г., ”Сердика-1” ЕАД е обявена в ликвидация.

На 15.04.2009 г. е вписано в търговския регистър решение на Министъра на икономиката и енергетиката (Протокол №РД-21-61 от 18.03.2009 г.) за преобразуването на “Народна култура” ЕООД чрез вливане в “Национална компания индустриални зони” ЕАД и промяна на седалището и адреса на дружеството: гр. София, област София, община Столична, район Средец, ул. Ангел Кънчев №1.

“Национална компания индустриални зони” ЕАД е с едностепенна система на управление. Органите на управление на дружеството са Общо събрание на акционерите и избрания от него Съвет на директорите.

Министърът на икономиката упражнява правата на едноличен собственик на капитала и решава въпросите от компетентността на Общото събрание.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите (СД), както следва:

- Илия Димитров Лазаров – Председател на СД;
- Владимир Теофилов Туджаров – Член на СД;

- Нено Ненов Димов – Член на СД;
- Владимир Асенов Каролев – Член на СД;
- Стефан Добрев Стайков – Изпълнителен директор и Член на СД;

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Стефан Добрев Стайков.

Членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор са ключов управленски персонал, тъй като отговарят за планирането, ръководенето и контролирането на дейността на дружеството.

С протокол № РД-18-03 от 13.01.2015 г. на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София, определя числеността на Съвета на директорите от 5 (петима) членове.

С протокол № РД-18-11 от 15.03.2016 г. на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София, освобождава Ивайло Георгиев Попов като член на Съвета на директорите и избира Нено Ненов Димов за член на Съвета на директорите.

С протокол № РД-18-28 от 14.11.2016 г. на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София, освобождава Николай Ангелов Ценков като член на Съвета на директорите и избира Владимир Асенов Каролев за член на Съвета на директорите.

С протокол № РД-21-112 от 01.12.2016 г. на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София, се взема решение за извършване на непарична вноска в капитала на дружеството – право на собственост върху 6 900 (шест хиляди и деветстотин) броя акции с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка една, представляващи 46 % от капитала на „Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна, ЕИК: 103611407.

Регистрираният акционерен капитал на “Национална компания индустриални зони” ЕАД е в размер на 52 325 839 лева /словом: петдесет и два милиона триста двадесет и пет хиляди осемстотин тридесет и девет/, разпределен в 52 325 839 броя /словом: петдесет и два милиона триста двадесет и пет хиляди осемстотин тридесет и девет / обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност на всяка акция – 1 лв.

Акциите на дружеството са непривилегировани, поименни, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери.

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2016 година е Министерство на икономиката и енергетиката:

	Брой	%
1. Министерство на икономиката	52 325 839	100
О Б Щ О	52 325 839	100

„НКИЗ” ЕАД е едноличен собственик на капитала на четири самостоятелни дружества:

- „Свободна зона – Русе” ЕАД;
- „Свободна зона – Видин” ЕАД;
- „Свободна зона – Свиленград” ЕАД;
- „Варна Запад Индустириална зона” ЕАД

№	Капитал бр.акции/дялове	Номинал	Дружество
1	121 323	1	„Свободна зона Русе” ЕАД, гр. Русе
2	1 251 616	1	„Свободна зона Видин” ЕАД, гр. Видин
3	495 000	2	„Свободна зона Свиленград” ЕАД, гр. Свиленград
4	10 000 000	1	„Варна запад индустриална зона” ЕАД, гр. София

„НКИЗ” ЕАД има контрол в размер на 51% от капитала на „Индустириален и логистичен парк – Бургас” АД.

“Национална компания индустриални зони” ЕАД не притежава клонове или други звена на самостоятелна издръжка.

Собствения капитал на Групата “Национална компания индустриални зони” на консолидирана основа е 70 571 хиляди лева.

2. Преглед на дейността

“Национална компания индустриални зони” ЕАД извършва характерна дейност на холдингово дружество.

Основната дейност на дружеството е създаване, изграждане, управление и развитие на индустриални, икономически и технологични зони и паркове, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, финансиране на дружества, в които участва, привличане на инвестиции, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, незабранена от закона.

Дейността се осъществява в гр. София, ул. ”Ангел Кънчев” №1, в офис помещение, собственост на дружеството.

Списъчният състав на персонала на Групата “Национална компания индустриални зони” към 31.12.2016 година е 111 души.

Резултатът от дейността на Групата “Национална компания индустриални зони” към 31.12.2016 година е положителен – отчетена е консолидирана текуща печалба в размер на 230 хил. лева.

Наблюдава се увеличение на разходите за изграждане на Икономическа зона София – Божурище, както и изграждане на Индустириален и логистичен парк Бургас. Положителна е насоката за реализиране на сделки за продажба на урегулирани имоти и парцели от зоната и парка през 2016 година.

През 2016 година ръководството си бе поставило за цел да увеличи обема на продажбите, като и отдаването под наем на земи и терени в индустриална зона Телиш, Свободна зона Видин, Свободна зона Русе и Свободна зона Свиленград, както и в изграждащите се икономически и индустриални зони и парк в Божурище, Варна, Карлово и Бургас, собственост на “НКИЗ” ЕАД.

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна ще осигури подобаващо място в бранша и стабилност на дейността на Групата “Национална компания индустриални зони”.

„Свободна зона – Русе” ЕАД

„Свободна зона – Русе” ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено с държавно имущество като самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Площта на „Свободна зона – Русе” ЕАД е 370 235 кв.м. На територията ѝ са разположени 29 складови и индустриални сгради с РЗП от 30 000 кв.м., 20 000 кв.м. открити складови площи, паркинги, претоварна ж.п. гара, депо за светли нефтопродукти, бензиностанция и административна сграда, пригодена за нуждите на наемателите ѝ. В „Свободна зона – Русе” ЕАД оперират дистрибуторски център за опаковане и етикиране на текстилни изделия, цех за производство на метални съдове за различни индустрии, производствено предприятие за машини от тежката промишленост, цех за производство на тръбни профили и др.

„Свободна зона – Русе” ЕАД е считана за най-добре развития логистичен и индустриален център на територията на регион Русе.

„Свободна зона – Видин” ЕАД

„Свободна зона – Видин” ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено с държавно имущество като самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Предметът на дейност на дружеството е организация на изграждането, експлоатацията и стопанисването на „Свободна зона – Видин” ЕАД, в която се осъществява складиране и съхранение на внесени необмитени стоки, предназначени за износ, отдаване на производствени площи под наем, товарене, разтоварване и транспортно обработване на необмитени стоки, които се внасят с предназначение за износ, обработване на необмитени стоки за износ/сортиране, маркиране, пакетиране, разфасоване и други./, представителство и посредничество, организиране производство на стоки и извършване на услуги предназначени за износ, транспортна дейност, зареждане на кораби и други транспортни средства, които извършват международни превози.

„Свободна зона – Видин” ЕАД има сключени дългосрочни договор за наем на складови и производствени площи с редица световно известни фирми в областта на мостостроенето, логистиката, транспорта и търговията.

Целите на развитие на дружеството са насочени към една по-добра, ефективна и рентабилна дейност на „Свободна зона – Видин” ЕАД. Изпълнението

на маркетинговата стратегия относно бъдещата дейност на предприятието в различните ѝ аспекти и главно по отношение на продуктова, ценова, пласментна, социална, екологична политика и др. и реализация на предвидените инвестиции и инвестиционни намерения ще позволят на фирмата адекватно да реагира на промените в макро и микроикономическата среда в този отрасъл и в сектора като частност.

Отчетен е и фактът, че при изпълнението на поставените бъдещи задачи ще се повиши конкурентоспособността на зоната. Основното потребление на услугите на пазара е на предоставените обекти под наем, складиране и съхранение на стоки.

Стремежът в политиката на предприятието е насочена и към овладяване на факторите, влияещи върху негативния резултат от някой дейности и към извеждане от кризисното им състояние чрез преливане от другите дейности с цел извеждането им към по-добър финансов резултат за напред.

„Свободна зона – Свиленград” ЕАД

„Свободна зона – Свиленград” ЕАД е еднолично акционерно дружество, самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Предметът на дейност на дружеството е организация на изграждането, експлоатацията и стопанисването на „Свободна зона – Свиленград” ЕАД, в която се осъществява товарене, разтоварване и транспортно обработване на необмитени стоки, които се внасят с предназначение за износ, складиране и съхраняване на внесени необмитени стоки, предназначени за износ, обработване на необмитени стоки за износ /сортиране, маркиране, пакетиране, разфасоване и други/, представителство и посредничество, организиране производство на стоки и извършване на услуги, предназначени за износ, транспортна дейност, осъществяване на посредничество за сключване и изпълнение на застрахователни и презастрахователни договори по възлагане, обмяна на валута, туристическа дейност, транспортна и спедиторска дейност в страната и чужбина.

Голямо предимство на „Свободна зона – Свиленград” ЕАД е нейното местоположение – на 2 км от българо – гръцката граница, на 50 метра от железопътните връзки България – Турция и България – Гърция, а също така и достъп до европейски транспортен коридор №10, свързващ Европа с Турция.

Зоната е активна в привличане на инвеститори – производствени предприятия и търговски компании, желаещи да развият бизнес на територията на зоната, както и такива, които търсят преимущества при експорт на своята продукция към съседните страни и региони.

„Варна запад индустриална зона” ЕАД

„Варна запад индустриална зона” ЕАД е еднолично акционерно дружество, самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Предметът на дейност е изграждане, управление и развитие на индустриални зони, отдаване под наем и продажба на дълготрайни активи, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество,

както и всякаква друга производствена и търговска дейност за която няма изрична законова забрана.

„Варна запад индустриална зона” ЕАД е предвидена да бъде логистичен център поради близостта ѝ до пристанище Варна – Запад. Вече е изготвен и Подробен устройствен план на зоната (ПУП).

Обща площ на зоната е 399 000 кв.м. В близост е до най-големия черноморски град в България, на 35 км от Варна, на 28 км от Летище Варна, на 18 км от пристанище Варна – Запад и на 11 км от магистралата за Черноморието.

„Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД

„Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД е самостоятелно юридическо лице по българското право. Собственик на 51% от капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД, а 49% от него притежава Община Бургас.

Предметът на дейност е изграждане, управление и развитие на индустриални зони, отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи, общо управление на зоната с цел получаване на печалба от предоставените обслужващи дейности, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

„Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД е разположен в северната промишлена зона на гр. Бургас. Паркът е разположен на стратегическо място в близост до железопътна товарна гара и има пряка железопътна връзка до пристанище Бургас. Разстоянията до някои основни транспортни връзки в града са:

- до пристанище Бургас - 4 км;
- до магистрала Тракия – 11 км;
- до летище Бургас - 10 км.

Основните цели на „Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД са привличане на местни и чуждестранни инвеститори, насърчаване на инвестициите в сектори с висока добавена стойност, създаване на благоприятни условия за инвеститорите, насърчаване на инвестирането в нови сектори, подобряване на индустриалната и бизнес средата на Бургас и въвеждане на нови услуги.

3. Финансови показатели и анализ от дейността на Групата “Национална компания индустриални зони”

Показатели	31.12.2016 г. в хил. лв.
Общо приходи	19 028
Общо разходи	18 737
Счетоводна загуба	-
Счетоводна печалба	291
Текуща загуба	-
Текуща печалба	230

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
Междинен консолидиран доклад за дейността към 31.12.2016 година

Приходите от дейността са както следва:

Приходи	31.12.2016 г. в хил. лв.
От продажба на имоти и права за тях	11 626
От продажба на стоки	1 187
От услуги	2 464
Други приходи	244
Финансови приходи	318
Извънредни приходи	0
<i>Увеличение на незавършеното производство</i>	<i>2 773</i>
<i>Разходи за придобиване на активи</i>	<i>416</i>
Общо:	19 028

Разходите за дейността са както следва:

Разходи	31.12.2016г. в хил. лв.
За материали	592
За външни услуги	4 171
За възнаграждения и осигуровки	1 761
Амортизация и обезценка	820
Балансова стойност на продадени активи	10 349
Финансови разходи	44
Други разходи	385
<i>Намаление на незавършеното производство</i>	<i>615</i>
Общо:	18 737

Показатели за финансов анализ:

31.12.2016 г.

1. Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	=	0.0011
2. Коефициент на ефективност на разходите	=	1.0155
3. Коефициент на ефективност на приходите	=	0.9847
4. Коефициент на обща ликвидност	=	3.6630
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	3.0974
6. Коефициент на незабавна ликвидност	=	1.5267
7. Коефициент на абсолютна ликвидност	=	1.5267
8. Коефициент на финансова автономност	=	5.9569
9. Коефициент на задлъжнялост	=	0.1679

4. Информация за важните събития, настъпили през отчетния период

Към датата на изготвяне на настоящия междинен консолидиран финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

През 2016 година се потвърди положителната насока за развитие на дейността. Очакванията са за една добра година, която ще бъде успешна за дейността на Групата.

5. Научноизследователска и развойна дейност

Групата “Национална компания индустриални зони” не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не се планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

6. Отговорности на ръководството

Ръководството на Групата, считано от 2014 година следва да изготвя консолидиран финансов отчет, който да предоставя вярна и точна информация за финансовото състояние към шестмесечието и към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на междинния консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2016 година, и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като междинния консолидиран финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Гл. счетоводител:



Димитър Тончев

Изм. директор:



Стефан Стайков

гр. София
27.02.2017 г.