

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
ДЕ ФЕРАРИ АД

Индивидуален отчет

март 2017г

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ 3

1. Обща информация за Дружеството	3
2. Структура.....	4
3. Управление	5
4. Рискове оказващи влияние на дейността на дружеството.....	7

II. АНАЛИЗ И РАЗВИТИЕ НА ДЕ ФЕРАРИ АД ПРЕЗ 2017 10

1. ДЕ ФЕРАРИ АД – РАЗВИТИЕ ПРЕЗ 2017 Г. 10

A. структурни промени.....	10
B. увеличения на основния капитал.....	11
C. инвестиции.....	11
D. услуги.....	12
E. дейности на съвета на директорите.....	12
F. изпълнение на решенията на СД.....	13

2. АНАЛИЗ НА ОСНОВНИ РЕЗУЛТАТИ И ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗИРАЩИ

ФИНАНСОВО - ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2017 Г 15

A. основни финансови показатели	15
B. информация по чл. 187 д и 247	21
C. действия в областта на научноизследователската и развойната дейност	21
D. възнаграждения за членовете на СД	21
E. събития след датата, към която е съставен годишният финансов отчет	21
F. наличие на клонове	22

III. ПРОГНОЗИ И СТРАТЕГИЯ ЗА РАЗВИТИЕ ПРЕЗ 2017 Г..... 13

IV. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКИ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ: 23

V. ПРИОЛЖЕНИЯ:..... 24

I. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО. ОСНОВНИ РИСКОВЕ.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

- Де Ферари АД е дружество, регистрирано по българското законодателство, през м. юни 2004 г. с капитал 50 000 лв в регистъра на дружествата на СГС (фирмено отделение, ф.д. No 6164/2004). На 28.04.2008г. дружеството е вписано в Търговски регистър на Агенция по вписванията.

- Развитието на дейността води до няколко увеличения на капитала през 2005г., 2006г., 2007г. и 2008г. Към 31.12.2015г. основният капитал на дружеството е в размер на 1 360 000 (един милион триста и шестдесет хиляди) лв. обикновени, поименни безналични акции с право на глас с номинал 1000 лв.

- Към 31.12.2015г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Даниеле Индако.

- Основният предмет на дейност на Дружеството е свързан с покупко – продажба на недвижими имоти и финансови активи, управление на недвижими имоти, покупка и продажба на дялове от малки и средни предприятия, консултантски и посреднически услуги, финансиране на дъщерни дружества и др.

По-конкретно, съгласно Устава на дружеството, дейността на дружеството е следната: покупко – продажба на недвижими имоти и финансови активи, управление на недвижими имоти, покупка и продажба на дялове от малки и средни предприятия, финансиране на сделки по експорт, импорт и реекспорт на стоки, консултантски, лизингови и посреднически услуги, финансиране на дъщерни дружества, хотелиерство, транспортна и туристическа дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни институции и други незабранени от закона дейности.

- Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.
- Де Ферари АД предлага услуги като проучвания на пазара, консултации и информационно осигуряване във всяко от основните направления на дейността.

2. СТРУКТУРА

„Де Ферари” АД: акционерно дружество, регистрирано в България, занимаващо се с проучвания, селектиране и развитие на възможности за инвестиции с висок потенциал, и с предлагане на професионални услуги на италиански и международни инвеститори.

Съвет на Директорите: управленският орган на дружеството. СД отговаря за всички решения отнасящи се до дейностите като инвестиции, различни проекти и придобивания. СД избира (номинира) също така и 1/3 от членовете на Координационен и Контролен Комитет (Steering Committee). Съветът на Директорите е съставен от три лица.

Изпълнителен Директор: Изпълнителният директор има договор за управление и представителство с дружеството.

Дружества, в които Де Ферари АД е съучредител и акционер:

- **„ЯХТОПОЛИС” АД,** създадено на 11.04.2006 г., с капитал 100000 лв., разпределен в 100 000 бр. акции на приносител, с цел развитие на проект за яхтен пристанищен комплекс с туристическа и развлекателна зона на българското Черноморие. Първоначално, делът на Де Ферари АД в капитала на дружеството е 75% (седемдесет и пет процента). През 2007 г. Яхтополис АД увеличава дружествения капитал от 100 000 (сто хиляди) лева на 700 000 (седемстотин хиляди) лева, чрез издаването на 600 000 (шестстотин хиляди) броя акции. Де Ферари АД записва 173 160 бр. акции от втората емисия на Яхтополис АД, при което дяловото участие на Де Ферари АД се преобразува в миноритарно с дял равен на 34,4% от уставния капитал. Делът на Де Ферари АД е изцяло внесен. Изпълнителен Директор е Александро Гуцо.

- **„ЯХТОПОЛИС МС” АД,** създадено на 29.10.2008г., с капитал 100 000 лв., разпределен в 100 бр. поименни безналични акции, с цел да наследи дейността по развитие на проект за яхтен пристанищен комплекс с туристическа и развлекателна зона на българското черноморие. Делът на Де Ферари АД в капитала на дружеството е 32 %, като внесени ефективно са 25% (двадесет и пет) процента, които са равни на 8000 (осем хиляди) лева.

**Инвестиционен посредник на българския финансов пазар: СОФИЯ
ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ КРЕДИТ АД**

2. УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно българското законодателство, членовете на Съвета на Директорите на Акционерно Дружество са длъжни да изготвят и представят за всяка финансова година Баланс на дружеството, за да дадат една актуална и достоверна картина на финансовото състояние на дружеството, на загубите и печалбите от дейността. При изготвяне на баланса, управляващите трябва да зачитат следните правила:

■ Да гарантират съответствието на Баланса с Устава на дружеството, с общоприетите счетоводни принципи и с приетите и предвидени от българското законодателството стандарти, с изключение на евентуални пропуски, които следва да бъдат ясно представени и оправдани в баланса;

■ Да изготвят баланса съгласно принципа, че предприятието е действащо, освен в случай, че би било уместно да се счита, че дружеството ще спре да извършва дейност.

Управляващите са отговорни за едно правилно поддържане на счетоводните книги, които трябва да показват с разумна акуратност, във всеки един момент, финансовото състояние на дружеството и да позволяват изготвянето на баланса съгласно счетоводните критерии общоприети в България. Освен това имат задължението да защитават активите на дружеството и следователно да предприемат необходимите мерки за да избегнат и да покажат, ако има такива, евентуални измами или други нередности.

За да осигурят правилното и точно поддържане на счетоводните книги, управляващите установяват сътрудничество с компетентни експерти и компании. Счетоводните книги на Де Ферари АД се поддържат и съхраняват на следния адрес:

Саад Консултинг ЕООД

Бул. Васил Левски 59, ап.7

София 1000

Също така, управляващите имат отговорността да предложат на Общото Събрание една независима фирма-одитор която трябва да проведе ревизия на Баланса и на всички счетоводни книги на дружеството, и да изготвят и представят доклад относно финансовото състояние и дейността на дружеството в края на финансовата година.

Всяка година, Общото Събрание на Акционерите трябва да избира една независима фирма за одит за следващата финансова година.

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, Съветът на Директорите е съставен от трима до петима членове. Членовете на СД нямат право на глас в ОСА, освен ако и те не са акционери. В момента, в СД членуват следните лица:

Даниеле Никола Индако

От 1985 г., г-н Индако е работил като свободен професионалист в сектора на бизнес процесите и организациите. От 2002 г. досега, той живее в България, основава и управлява СААД Консултинг ЕООД. Член на управителния съвет на „Яхтополис“ АД. Г-н Индако е дипломиран по специалността „Логика“ от Университета в Генуа, и има магистърска степен по “Икономика” от Института S.O.Ge.A. – Италия.

Иво Петров Петрушев

От 1999 г., г-н Петрушев работи в София Интернешънъл Секюритиз АД – инвестиционен посредник, лицензиран от Комисията за Финансов Надзор, член на Българска Фондова Борса – София и на Централния Депозитар. Започнал като брокер, после – началник-отдел „Вътрешен Контрол“, през 2004 г., г-н Петрушев става изпълнителен директор на същата компания. Той е съучредител, съдружник и управител в „Мениджмънт Недвижими Имоти“ ООД – управляващото дружество на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ – един от най-големите български фондове за недвижими имоти, листван на БФБ-София (б.код: BREF); управлява „РИТЪРН БГ 1“ ООД, „Гама Капитал България“ ЕООД, изпълнителен директор на „София Асетс Мениджмънт“ АД;

Г-н Петрушев е дипломиран по специалността „Корпоративни Финанси“ от Университета за национално и световно стопанство – София.

Агостино Барбера

От 1969, до 1982 г-н Барбера работи като корпоративен мениджър в ITALSIDER – италианска металодобивна компания; От 1982 до 1990 е Главен мениджър на CARISTEL – IT company; от 1990 до 1998 г. е мениджър в OLIVETTI GROUP; Три години / От 2002, до 2005г. е член на Съвета на директорите на Datasiel; От 2002 до сега г-н Барбера е собственик на MAXFIN SISTEMI;

Към 31.12.2017г Даниеле Индако притежава 614 /шестотин и четиринадесет / акции на Де Ферари АД.

4. РИСКОВЕ ОКАЗВАЩИ ВЛИЯНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството организира и осъществява дейността си на в съответствие с изискванията на българското законодателство - счетоводно, данъчно и търговско. В хода на обичайната си дейност то може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Дружеството е изложено и на оперативен риск, който е присъщ на неговите бизнес дейности, както на влиянието на микро и макроикономическата среда, като конкуренция и законодателство. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране и предприемане на действия за минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати.

Валутен риск

Функционалната валута на дружеството е български лев, като операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Към датата на съставяне на отчета Дружеството не е изложено на валутен риск.

Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Търговските и други вземания на Дружеството се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрация на кредитен риск. Съгласно възприетата счетоводна политика в дружеството на периодично се прави преглед за обезценка на вземанията.

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставените заеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск в случай, че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация. За съжаление не може да се елиминира субективния фактор, а именно действията на Марио Монтесоро, които доведоха до прекратяване на дейността на Хорека Сървисиз ЕООД и съответно направиха оставащата част от отпуснатия заем несъбираема

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне всички свои задължения съгласно техния падеж. За покриване на този риск Дружеството се стреми да генерира и поддържа достатъчен обем на ликвидни средства, като използва като вътрешен източник на ликвидни средства основната си стопанска дейност, както и външни източници на финансиране.

Финансовият риск е свързан с покупателната способност на парите и риск от влагането на капитал. За финансовата устойчивост значим е риска от преки финансови загуби, намаляване на доходността и пропуснати ползи, в резултат на което може да се появи недостиг на средства за изплащане на задълженията на Дружеството. Задачата на ръководството в този случай да анализира параметрите на финансовата устойчивост и общото равнище на риска. Трябва да се мисли в насока повишаване рентабилността на собствения капитал чрез оптимизиране съотношението между използваните собствени и заемни финансови средства, чрез разумно използване на привлечени /заемни средства за финансиране на инвестиции, от които се очакват доход, по-голям от цената на потенциалния дълг.

Риск от вътрешни конфликти в Дружеството.

В следствие на икономическата криза и нейното отражение върху развитието на Де Ферари АД, се появи естествено напрежение в акционерите, което винаги е било туширано със собствените сили на Дружеството.

За съжаление 2013 година конфликтите се задълбочиха и стигнаха до съд.

Имаше съдебни дела между акционера Марио Монтесоро, притежаващ 22 бр. акции, Енцо Реали притежаващ 168 бр. акции, Мирко Татарини притежаващ 117 бр. акции и Алесандро Гуцо притежаващ 13 бр. акции - и Хорека сървисиз ООД , както и между Марио Монтесоро и Де Ферари АД. Споменатите акционери от началото на кризата предлагат Дружеството да се ликвидира.

Риска за Дружеството е, че голяма част от финансовите и човешки ресурси се похабят за съдебни и извън съдебни спорове и се накърнява градената много години репутация на Дружеството , което може да отблъсне потенциални клиенти .

През 2014г. някои от делата приключиха , други продължиха и през 2015г. В тази връзка с цел намаляване на разходите се наложи съкращаване на персонала.

Към настоящия момент Де ферари АД претърпя ефективни загуби от този конфликт. Освен разходите за адвокати и съдебните разходи, които Дружеството прави по отношение на защитата, беше присъдено и изплатено обезщетение на Марио Монтесоро в размер на 1920лв и 2300лв обезщетение на Алесандро Гуцо .

Платени са още около 3000 лв обезщетения на Монтесоро, Гуцо и Татарини.

Консолидация

Съгласно предмета на дейността си Дружеството участва като съучредител, акционер или съдружник в други дружества. Взе се решение за консолидиране на балансите на свързаните дружества и за отчетната 2012г и всички следващи отчетни периоди Дружеството правеше консолидация на индивидуалните Годишните финансови отчети на дружествата, които представляват Икономическата група Де Ферари през 2017г участват :

- „ДЕ ФЕРАРИ“ АД
- „ЯХТОПОЛИС МС“ АД
- „ЯХТОПОЛИС“ АД

Ръководството взе решение икономическата група да не извършва консолидация на индивидуалните ГФО и за 2017г, тъй като както предходната година няма информация другите две дружества да са извършвали дейност през годината.

II. АНАЛИЗ И РАЗВИТИЕ НА ДЕ ФЕРАРИ АД ПРЕЗ 2017

1. ДЕ ФЕРАРИ АД – РАЗВИТИЕ ПРЕЗ 2017 г.:

A. Структурни промени

○ През 2017 година в Дружеството не са извършвани съществени структурни промени.

B. Основен Капитал

- Дружеството е учреденото през 2004г. с капитал 50 000 лв
- Към 31.12.2017 основният капитал на дружеството е в размер на 1 360 000.00 (един милион триста и шестдесет хиляди) лв.

C. Инвестиции

Дружеството е работило и продължава да работи по следните инвестиции:

○ Инвестиционни имоти : От 2005 г. Дружеството инвестира в закупуване на терени в гр. Сапарева Баня, където планира развитие на балнеотуристически обект – хотел или вилно селище. Инвестицията е изгодна от гледна точка на динамичното развитие на пазара на недвижими имоти в България и ръста на цените на имотите, в курорти региони като гр. Сапарева Баня - място, където извират най-горещите минерални извори на Балканите и затова се оформя като атрактивен туристически център за балнеотуризм, екотуризм и планински туризм. Към момента обща площ на терена за развитие на проекта от 9 069 (девет хиляди и шестдесет и девет) квадратни метра;

През 2008 Де Ферари АД предприема действия за окрупняване на терените с цел оптимизация на проекта и за промяна на статута на терените.

С РЕШЕНИЕ № 8 от 04.11.2008 г. на Министерство на земеделието и храните стана факт промяната на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране.

Със ЗАПОВЕД № 249 от 28.07.2008 г. на Община Сепарева баня беше одобрен Проект за ПУП – Подробен устройствен план /ПУП/ - План за регулация и План за

застрояване на неурегулиран поземлен имот,находящ се в землището на гр.Сепарева баня.

С решение № 1 от 13.04.2010 на Министерство на земеделието и храните стана факт утвърждаването на площадка за проектиране на земя за изграждане на обект „Хотелски комплекс”.

През 2010 година окончателно приключи процедурата по промяна на статута на терените. Дружеството търси инвеститори за реализиране на проекта.

И през 2017 г., както и предишните години Дружеството активно рекламира терените и търси инвеститори или потенциални купувачи на инвестиционния имот.

- Инвестиции в ценни книжа на Българска Фондова Борса – София, с цел диверсификация на портфейла през 2006 г. и 2007г. дружеството е инвестирало в ценни книжа на БФБ – София, чрез ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД. През 2008 г. условия на финансовия пазар зпочват да се влошават. През 2009г. дружеството продава повечето акции от портфейла си, с което успява да избегне още по-голяма загуба тъй като условията за подобни инвестиции са неблагоприятни. Оставят само 719.295 дяла от Договорен Фонд Балкани, които Дружеството продава през 2012г и влага средствата в лихвоносни облигации на стойност 40 хил. лв. Тези облигации са налични и през 2017г и тенденцията доходността от тях да намалява.

- Инвестиции в земеделски земи: През предходните периоди Дружеството формира приходи от отдаване под аренда на собствена земеделска земя и от продажбата на земеделските земи, възползвайки се от благоприятната конюнктура на пазара. През последните години няма такива инвестиции, няма и приходи от земеделската земя през 2017г.

- Инвестиции в недвижими имоти : Покупко - продажбата на недвижими имоти е била с добра доходност в предходни периоди , но в следствие на финансово - икономическата криза, която рефлектира сериозно върху пазара на недвижимите имоти, този вид инвестиции станаха нерентабилни. Отчитайки съживяването в сектора, чрез повишаване интереса към наемите на недвижими имоти през 2016г дружеството започна да преотдава под наем складови помещения. Въпреки , че доходността от тази инвестиция през 2017г е малка, но тъй като е с висок потенциал, ръководството смята да я развива в бъдеще.

○ Инвестиции в машини и съоразения : Покупката на оборудване и последващото му отдаване по наем е една нова дейност, която Дружеството започна 2014г. За това се изисква сравнително малка инвестиция, а има добра доходност и минимален риск. Машините и съоразенията бяха откраднати през 2017г , както е опвестено.

○ Формиране на приходи от лихви : През изминалите години, Дружеството отпуска краткосрочен заем в размер на 80 хил. лв на Хорека сървисиз ООД с цел подпомагане стартирането на стопанската дейност. През 2015г. в следствие на едностранното и еднолично прекратяване на Договора за наем на ресторант Барбароса от Марио Монтесоро, Хорека Сървисиз ЕООД прекрати дейността си и преустанови плащането на дължимите лихви и на главницата по заема. През 2017г. Дружеството не е реализирало приходи от лихви.

○ През 2013г. Дружеството започна процедура по патентоване на марката Barbarossa, която се използва от ресторанта, стопанисван от Хорека сървисиз ООД. През 2014г. тази процедура успешно завърши и Де Ферари АД започна да отдава марката под наем. Марката се използваше незаконно от Марио Монтесоро, бяха сезирани компетентните държавни органи, които незабавно предприеха действия за спиране на нелоялната конкуренция, като съставиха акт за административно нарушение на виновното лице. В момента потенциала на инвестицията не се използва максимално.

D. Услуги

Де Ферари АД предлага следните услуги, като част от дейността си:

- Проучвания, анкети и изследвания, доклади, анализи и прогнози: проучвания на текущата ситуация, на възможностите и тенденциите за развитие на българския пазар на недвижими имоти, включително и по отделните сегменти (жилищни, земеделски, офиси, търговски, индустриални, ваканционни)
- Услуги , свързани с изготвяне и реализиране на конкретни оферти за покупко-продажба, наемане и управление на движимо и недвижимо имущество.

E. Дейности на Съвета на Директорите

От началото на 2017 г. до края на 2017г, СД на Де Ферари АД е имал 2 заседания , след което са издадени съответните протоколни решения, които от своя страна са изпълнени. Заседанието на СД е свикано и проведено за приемане на решения по следните въпроси:

- **26.03.2017г:** Вземане на решение въз основа на постъпило предложение от Изпълнителния Директор за преустановяване на възнаграждението му, считано от 01.04.2017

- **31.05.2017г.:** Вземане на решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на Де Ферари АД на 11.07.2017г., а при липса на кворум на втора дата 25.07.2017г.

Ф.Изпълнение на решенията на СД:

1.Съвет на директорите от 26.03.2017г

Вземане на решение за преустановяване на начисляването на възнаграждение по ДУК на изпълнителния Директор Д. Индако , считано от 01.04.2017.

1.Съвет на директорите от 31.05.2017г

Вземане на решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на Де Ферари АД на 11.07.2017г., а при липса на кворум на втора дата 25.07.2017г със следния дневен ред:

1. Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството през 2016 г.; проект за решение - ОС приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството през 2016г.;
2. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2016; проект за решение - ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2016;
3. Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството за 2016.; проект за решение - ОС одобрява Годишния финансов отчет на дружеството за 2016.;
4. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2016; проект за решение - ОС освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2016

5. Избор на регистриран одитор за финансовата 2017; проект за решение - ОС избира Николина Костова Лискова, с диплома № 390, гр. Пазарджик, ул. "Рила" № 36, вх. "Б", ап. 28, п.к. 108, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2017г.;

2. АНАЛИЗ НА ОСНОВНИ РЕЗУЛТАТИ И ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗИРАЩИ ФИНАНСОВО - ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2017Г

През 2017 г. „Де Ферари” АД отчита приходи в размер на 4 хил лв, които са реализирани от лихви от инвестицията във облигационен заем на СИС кредит АД в размер на 1 хил. лв и приходи от преотдаване под наем на складово помещение в размер на 3 хил лв.

Разходите на дружеството възлизат на 74 хил. лв и са формирани от разходи за материали и външни услуги (адвокатски, счетоводни, одиторски) на стойност 14 хил .лв., възнаграждения и осигуровки на Изпълнителния Директор в размер на 5 хил .лв, финансовите разходи включват плащания на банкови такси и описани несъбираеми вземания на стойност 3 хил. лв, няма разходи за амортизация, тъй като наличните активи са изцяло амортизирани, другите разходи включват отписаните данъчни временни разлики в размер на 48 хил .лв, начслени върху балансови загуби, релизирани преди 5 години и балансовата стойност на липсващите, поради кражба ДМА на сойоност 4 хил .лв.

През 2017 г. „Де Ферари” АД реализира отрицателен резултат от основната си дейност, който се дължи на превишението на разходите над приходите.

Активите на Дружеството са терени в Сапарева Баня на стойност 557 хил. лв и в Панайот Хитово на стойност 39 хил. лв. (обща им стойност е 596 хил.лв.), 40 бр. ценни книжа с балансова стойност 40 хил лв, инвестиции в други Дружества на стойност 258 хил. лв и предоставени заеми на обща стойност 76 хил. лв към 31.12.2017 г.

А. ОСНОВНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:

Показателите за ликвидност отразяват възможностите на Дружеството да покрие задълженията си в даден момент. Показателя за абсолютна ликвидност е

особено важен от гледна точка на платежоспособността на Дружеството, докато коефициентите за обща и бърза ликвидност дават по - условна оценка за платежоспособността на Дружеството, тъй като в техните елементи са включени и бавноликвидни или трудноликвидни активи. Желателно е тези коефициенти да превишават единица, което означава, че Дружеството разполага с повече краткотрайни активи от задълженията му към балансовата дата. При тази постановка степента на риска Дружеството да изпадне в състояние на невъзможност за посрещане на задълженията си е твърде малка.

За да се получи по-цялостна представа за платежоспособността на Дружеството, е необходимо тези показатели да се изчисляват в динамика, т.е. в сравнение с няколко предходни периоди

Показателите за ликвидност са:

Краткотрайни активи 78

Коефициент на обща ликвидност = ----- = ----- = 3,12 за 2017г.

Краткосрочни задължения 25

коэффициент	отчетен период				
	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
обща ликвидност	1.66	3,92	5,96	3,84	3,12

„Де Ферари” АД приключи финансовата 2017 г. с резултат - загуба, в размер на приблизително 70 хил.лв., поради влошеното качество на активите си и намаления размер на приходите. Освено загубата е формирана от отписване на данъчни временни разлики от загубата от преходните 5 години, поради изтичане на срока за признаването им.

Краткотрайни активи –

Материални запаси 96

Коефициент за бърза ликвидност =----- = ----- =3,84 за 2017г.

Краткосрочни задължения 25

	отчетен период				

коэффициент	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
обща ликвидност	1.66	3,92	5,96	3,84	3,12

Финансови активи +

Парични средства 44

Коефициент за незабавна ликвидност = ----- = ----- = 1,76 за 2017г.

Текущи задължения 25

коэффициент	отчетен период				
	2013г	2014г.	2015г	2016г.	2017г.
незабавна ликвидност	4	4,67	4,75	2,48	1,76

Парични средства 4

Коефициент на абсолютна ликвидност = ----- = ----- = 0,16 за 2017г.

Текущи задължения 25

коэффициент	отчетен период				
	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
абсолютна ликвидност	0,36	1,33	3,08	0,88	0,16

Наблюдава се намаляване на бързоликвидните средства, което е повлияно от намалените парични средства в сравнение с предходната 2016г и води до влошаване на показателите за ликвидност . Дужеството има нужда от вътрешно или външно финансиране, за подобряване на тези по показатели .

Показателите за финансова автономност

Свързани с показателите за ликвидност са и показателите за финансова автономност. Те характеризират степента на финансовата независимост на Дружеството от кредиторите, т.е. степента на използване на привлечения капитал. В счетоводния баланс задълженията към кредиторите са посочени като дългосрочни и краткосрочни пасиви, които обхващат, ако има такива - неуредените разчети към доставчиците, към банките, към клиентите, към персонала, към държавния и общинските бюджети за данъци, към осигурителните фондове за социални и здравни осигурителни вноски, както и приходите за бъдещи периоди. При изследването и на тези показатели също е уместно да се съпоставят повече отчетни периоди, за да се проследят в динамика и да се отчете тенденция дали със собствен капитал могат да се покрият пасивите и с каква надеждност.

$$\text{Коефициент на финансова автономност} = \frac{\text{Собствен капитал}}{\text{Пасиви}} = \frac{994}{37} = 26,86 \text{ за 2017г.}$$

	отчетен период			
	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
коэффициент				
финансова автономност	12,9	28,55	29,55	26,86

Колкото коефициентът на финансова автономност е по-голям от единица, толкова Дружеството е с по-висока степен на финансова независимост от ползването на чужди средства. Дружеството има очевидна липса на привлечен капитал и има нужда от инвеститори, които да компенсират намаляването на собствения капитал.

$$\text{Коефициент на задлъжнялост} = \frac{\text{Пасиви}}{\text{Собствен капитал}} = \frac{37}{994} = 0.037 \text{ за 2017г.}$$

	отчетен период			
	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
коэффициент				

задлъжнялост	0,07	0.035	0.033	0.037
--------------	------	-------	-------	-------

Коефициентът на задлъжнялост изразява степента на зависимост на Дружеството от кредиторите за уреждане на задълженията си. Този показател обикновено е под единица и показва колко задължения са отчетени на един лев собствен капитал. Коефициента на задлъжнялост на Де Ферари АД, който се определя от съотношението между дълга и собствените средства, характеризира независимостта на Дружеството от кредитори. Равнището на този коефициент, което е право пропорционално на финансовия риск, показва ниско ниво на този риск и доходност на собствения капитал. В Дружеството липсват привлечени средства. За подобряване на тези показатели е добре да се намерят инвеститори, което ще оптимизира капиталовата структура. Благоприятна капиталова структура, се оценява съотношение, при което привлеченият капитал е под 40-50% от величината на собствения капитал. Тази структура потвърждава финансова самостоятелност и независимост на предприятието, но липсата на привлечен капитал.

Показатели за ефективност и рентабилност.

Показателите за ефективност са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите на Дружеството. Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите, на собствения капитал и на реалните активи на Дружеството. Целта на анализа е разкриването на начини и средства за подобряване на рентабилността и по такъв начин, че да се повиши ефективността на Дружеството.

$$\text{Коефициент на ефективност на разходите} = \frac{\text{Приходи}}{\text{Разходи}} = \frac{4}{74} = 0,54 \text{ за 2017г}$$

коефициент	отчетен период			
	2014г	2015г.	2016г.	2017г.
ефективност на разходите	0,07	1,5	0,07	0,54

Разходи 74

Коефициент на ефективност на приходите = ----- = ----- = 18,5 за 2017г

Приходи 4

	отчетен период			
	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
коефициент				
ефективност на приходите	1,29	0,66	14,6	18,5

Тези показатели показват с колко разходи се получава 1 –ца приход. Когато величината му е по-малка от 1, това означава, че предприятието е получило повече приходи, отколкото разходи е извършило. И през 2017 Дружеството не генерира достатъчно приходи , за да покрива разходите си. Трябва да се вземат мерки, като се търсят начини за оптимизиране на приходите и разходите.

Финансов резултат -70

Рентабилност на активите = ----- = ----- = (0,067) за 2017г.

Активите 1031

	отчетен период			
	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
коефициент				
рентабилност на активите	-0,007	-0,02	-0,073	-0,067

Печалбата, която реализира дадено дружество, е важен показател при анализирането на Дружеството. Високите приходи сами по себе си не означават, че дадена акция ще повишава пазарната си стойност. Балансовата стойност на акциите на Дружеството през последните години е под номиналната им стойност. И През 2017г Дружеството е на загуба и затова показателите са отрицателна величина.

Балансова печалба/загуба -70

Рентабилност на капитала = ----- = ----- = (0,070) за 2017г.

Собствен Капитал 994

коэффициент	отчетен период					
	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
рентабилност на капитала	-0.04	-0,02	-0,01	0,0175	-0,076	-0,070

Финансова устойчивост на Де ферари АД е в границите на т. нар. „Нормална финансова устойчивост“. Чистите активи на предприятието се финансират от собствения капитал. Този тип финансиране на чистите активи е „нормалният“ от гледна точка на финансовия мениджмънт, но не води от своя страна до ускорено развитие и до увеличаване на доходността.

Настоящия отчетен период рентабилността отново е отрицателна величина, Икономическата криза се отрази пряко на дружеството, тъй като основната му дейност е насочена към търговия с недвижими имоти, финансови активи и инструменти. Наблюдава се обаче подобрение в някои от показателите, спрямо предходните периоди, което е индикация, че Дружеството е стабилно и започва процес на възстановяване.

През 2012г. дружеството продаде част от инвестиционните си имоти с цел бъдещи нови инвестиции и ги вложи в облигации и краткосрочни заеми. Това доведе до повишаване на стойността на основните финансови показатели за 2013 в сравнение с 2012г. През 2014г. Дружеството започна да изплаща задълженията си към НАП, натрупани от предходни периоди. През 2015г. част от задълженията за данъци и осигуровки бяха опростени, продължи и плащането на дължимите данъци, осигуровки, местни данъци и такси. Намаляването на задълженията води до подобряване на икономическите показатели на Дружеството. През 2017г бяха отписани данъчни временни ралики и липсващи активи.

В. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187 Д И 247

Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции през годината. Изпълнителният директор Даниеле Индако притежава 614 /шестотин и четиринадесет / акции на Де Ферари АД към края на 2017г.

Членовете на Съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в търговски дружества.

С. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ.

През 2017 година дружеството не е извършвало научноизследователската или развойната дейност и не планира извършването на такава в близко бъдеще.

Д. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД

За отчетния период не са начислявани и изплащани възнаграждения на членовете на СД. Възнаграждението, дължимо на изпълнителния директор, описано в договора за управление и представителство между дружеството и Даниеле Индако, в качеството му на изпълнителен директор, е на стойност 1200 (хиляда и двеста) лева на месец бруто. И през този отчетен период на Изпълнителния Директор в размер на 3600лв за първото тримесечие на годината. След този период с решение на Съвета на Директорите на Изпълнителния Директор не се начислява възнаграждение.

Е. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Годишният финансов отчет на Де Ферари АД е изготвен към 31 Декември 2017 година. Отчета е съставен на 27.03.2018г. и коригиран на 26.04.2018г.

По време на одиторската проверка в периода между отчетната дата и датата на съставяне на ГФО, беше отразено отписаване на данъчни временни разлики от згубата за последните 5 години поради изтичане на срока за признаването им - което рефлектира като увеличение на отрицателния финансов резултат и наложи корекция на отчета.

Г. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

Към датата на съставяне на отчета, Дружеството няма регистрирани клонове.

III. ПРОГНОЗИ И СТРАТЕГИЯ ЗА РАЗВИТИЕ ПРЕЗ 2018 г.

През 2018г. ръководството на Де Ферари АД е няма намерение да намалява или преустановява дейността на Дружеството.

За 2018г. съветът на директорите предвижда да съсредоточи наличните финансови ресурси от финансови сделки и приходи от лихви, за утвърждаване, развитие и разширяване на дейности, които са потенциално печеливши.

Освен това, ще се дискутира възможността за увеличаване на капитала с цел увеличаване на наличните финансови ресурси за запазване на имуществото, за утвърждаване на завоюваните позиции и за бъдещо развитие. За тази цели, заложи още от самото начало в стратегическия план за развитие на Дружеството се предвижда нова емисия на акции и привличане на нови акционери. Поради гореспоменатия риск от вътрешните конфликти, тази стратегия в момента все още трудно може да се прилага.

Търсенето на партньора за развиване на проекта в Сапарева Баня ще продължи. През 2018г се наблюдава раздвижване на пазара на недвижимите имоти и навлизане на чуждестранни инвеститори на българския пазар.

Обмислят се начини за инвестиране в ресторантьорския бранш и търговията.

Фокусирането на текущите дейности се мотивира с намерението да се увеличат приходите / паричните потоци от текуща дейност/, да се повишат финансовите резултати и да се осигури възвращаемост за инвеститорите.

IV. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКИ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

Основните рискове, които директно или индиректно могат да засегнат дейността на дружеството и да повлияят върху всяко инвестиционно решение се делят най – общо на систематични и несистематични рискове.

Систематични рискове.

Лихвен риск – Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система на страната като цяло.

Инфлационен риск – Рискът от увеличението на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

Политически риск – политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешно политически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.

Валутен риск – Дружеството не е изложено пряко на голям валутен риск, тъй като към този момент то извършва дейността си само с националната валута и с единната европейска валута.

Несистематични рискове.

Фирмен риск – основният риск за дружеството е намаляването на ефективната сума на приходите, което би довело до промяна в рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Дружеството. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността това дружество да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

Бизнес риск – Бизнес рискът се определя от естеството на дейност на дружеството. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ както за отрасъла, в който дружеството функционира, така и за начина на извършване на услугите. Нормално е приходите на дружеството да варират в течение на времето като функция на промените в обема на продажбите и свързаните с тях разходи. В тази връзка, очакванията на дружеството са за повишаване на приходите от продажби, поради увеличение на асортимента на предлаганите услуги и оптимизиране на разходите.

Ликвиден риск - Този вид риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в състояние трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва.

Операционен риск - Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора, и

системи, или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие би довело до отрицателен икономически резултат или до допълнителни разходи.

V. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Към настоящия доклад прилагаме:

1. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС 01.01.2017 - 31.12.2017г
2. ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 01.01.2017 - 31.12.2017 г
3. СПРАВКА ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 01.01.2017 - 31.12.2017г
4. ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 01.01.2017 - 31.12.2017г

София, 26.04.2018 г.

От името на Съвета на Директорите,

Изпълнителен Директор:

Даниеле Индако

