

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за 2022 г.

НА

**„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ,, АДСИЦ
гр. ВРАЦА**

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

Настоящият Доклад на Съвета на директорите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца („Дружеството”) е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4 и ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЗК”) във връзка с чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 от 09 ноември 2021 г. на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 66 от Устава на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ и обхваща периода от 1 януари до 31 декември 2022 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. Учредяване и правен статут

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Врачански Окръжен съд с решение № 540 от 26.04.2006 г. по ф.д. 227/2006 г., парт. № 100, том 4, стр. 122, БУЛСТАТ 106616726 с учредителен капитал 500 000 лв. С решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен на 650 000 лв. С решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен на 1 666 400 лв.

Дружеството притежава лиценз от Комисията по финансов надзор № 31 – ДСИЦ/ 18.09.2006 г. на база на решение № 772 – ДСИЦ от 07.09.2006 г. на същото.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ има сключени договори с „Централен депозитар” АД - гр. София, с „Българска фондова борса” АД -гр. София и договор за депозитарни услуги с „Кей би си банк България” ЕАД.

След лицензирането на дружеството от КФН, акциите му са регистрирани за търговия на Българска Фондова борса с присвоен борсов код INVE.

1. Структура, управление и персонал

„Инвест пропърти” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове и това са: Деница Михайлова Петкова – Председател и членове – Ирен Димитрова Викьовска и Димчо Боянов Климентов.

Съгласно решение на Съвета на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ Изпълнителен директор и представляващ дружеството е Димчо Боянов Климентов.

В дружеството има едно наето лице, на длъжност Директор за връзка с инвеститорите.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност и резултати от дейността

„Инвест пропърти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти. Секюритизацията е създаване на лесно прехвърляеми права върху даден актив. Според общоприетото определение на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие тя е "издаване на търгуема ценна книга, подкрепена и гарантирана не от частна корпорация или публичен (държавен) орган, а от очаквани касови потоци от особени активи". Особеност при ДСИЦ е, че инвеститорите притежават активите непряко, т.е. не физически, а чрез акции в дружество, което притежава активите. Ценните книги, които АДСИЦ издава, са напълно обезпечени от неговите активи и затова се наричат ценни книги, обезпечени с активи.

Цялостната дейност на дружеството е в съответствие със ЗДСИЦДС и съгласно сключен договор, се обслужва от обслужващо дружество „МАКСИМА ИНВЕСТ” ЕООД.

Дружеството може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти. За отчетния период приходите от дейността са формирани от отдадени под наем инвестиционни имоти и продажба на инвестиционни имоти.

Дейността на Дружеството се извършва в съответствие с всички нормативни уредби и през 2022 г тя се изразява в:

1. Проучване и анализ на пазара на недвижими имоти съобразно декларираните инвестиционни намерения.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

2. Изготвяне на вътрешни организационни правила и документи с цел осъществяването на целите.

3. Предлагане за продажба на инвестиционните имоти на дружеството.

Финансово-икономическото състояние е разгледано и анализирано въз основа на изготвените финансово-икономически отчети, а именно Отчет за печалбата и/или загуба, Отчет за всеобхватния доход, Отчет за паричните потоци изготвени за 2022 г. и съпоставени със същия период на 2021 г., както и Отчет за финансовото състояние изготвен към 31.12.2022 г. и съпоставен със същия към 31.12.2021 г.

Структурата на относителния дял на приходите и разходите съпоставени с предходната година в % са представени в Таблица 1:

Таблица 1

РАЗХОДИ						ПРИХОДИ					
Наименовани е на разходите	2022 хил. лв.	% от разх.	2021 хил. лв.	% от разх.	Изменение	Наименовани е на приходите	2022 хил. лв.	% от прих.	2021 хил. лв.	% от прих.	Изменение
Разх. за материали	4	1.72	2	0.53	1.19	Прих.от наеми	84	41.58	46	23	18.58
Разх. за външни услуги	129	55.36	77	20.05	35.31	Прих.от прод.на ДМА	84	41.58	154	77	-35.42
Разх. за персонала	32	13.73	31	8.07	5.66	Други приходи /в т.ч. отписани задължения/	2	0.99	0	0	0.99
Други разходи в.т.ч. балансова ст- ст на прод. активи	67	28.76	274	71.35	-42.59	Положителни разлики от операции с финансови активи	32	15.85			15.85
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	1	0.43			0.43						
Общо:	233	100 %	384	100 %	0.00	Общо:	202	100 %	200	100 %	0.00

Направената съпоставка показва намаляване на разходите спрямо предходната година, което се дължи най-вече на намаляване в балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти. Те заемат 28.76 на сто от структурата на разходите, като намалението е с 42.59 на сто. Разходите за външни услуги – от 77 хил. лв се увеличават с 35.31 на сто, но в структурата на разходите заемат най-голям относителен дял – 55.36 на сто.

Разходите за материали и издръжка на персонала запазват относително постоянни стойности през текущия отчетен период в сравнение с предходния отчетен период.

Приходите за отчетния период бележат леко увеличение, от 200 хил. лева през 2021 г на 202 хил. лева в сравнение с предходния отчетен период. Продажбите на инвестиционни имоти през текущия отчетен период намаляват и от 154 хил. лева през 2021 г, през 2022 г падат до 84 хил. лв. За сметка на приходите от наеми, които бележат увеличение с 18.58 на сто. През текущия период са отчетени 84 хил. лева за сметка на 46 хил лева през предходния отчетен период 2021 г.

Статията „Други приходи“, която заема най-малък относителен дял през текущия отчетен период – 1.18 на сто в структурата на всички отчетени за годината приходи. Положителните разлики от преценка на финансовите активи заемат 15.85 % от общите приходи.

Структурата на активите и пасивите на „Инвест Пропърти” АДСИЦ и изменението им през 2022 г. спрямо предходния отчетен период – 2021 г. в процентно съотношение е представен в Таблица № 2:

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

Таблица 2

НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ АКТИВИ						КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
Наименование на активите	2022 г в хил. лв.	%	2021 г в хил. лв.	%	Изменение	Наименование на пасивите	2022 г в хил. лв.	%	2021 г в хил. лв.	%	Изменение
Нетекущи активи – инвестиционни имоти	1 707	96.71	1 743	96.51	0.20	Собствен капитал	155	8.78	186	10.30	-1.52
Текущи активи - Вземания	2	0.11	2	0.11		Нетекущи пасиви	1 575	89.24	1 575	87.21	2.03
Текущи активи – пар. средства	56	3.18	61	3.38	-0.20	Текущи пасиви	35	1.98	45	2.49	-0.51
Общо:	1 765	100 %	1 806	100 %		Общо:	1 765	100 %	1 806	100 %	

Анализът на изменението в активите на Дружеството показва намаление с 2.27 на сто спрямо предходния отчетен период. Намалението е в резултат на намаление в стойността на нетекущите активи. През отчетния период са продадени инвестиционни имоти на стойност 67 хил. лв. Така урегулираните поземлени имоти в гр. Враца, гр. Видин и сградите, които Дружеството притежава остават на обща стойност 1 707 хил. лв.

Стойностите на текущите активи – вземания и парични средства остават почти без промяна.

Изменението в пасивите на Дружеството също показва намаление с 2.27 на сто спрямо предходния отчетен период.

Несъществено е изменението в структурата на пасивите и съотношението между капитал и текущи пасиви. Собственият капитал е намалал с 16.67 на сто и от 186 хил лв през предходния отчетен период през текущия отчетен период вече е 155 хил. лева. Наблюдава се и леко намаление в размера на текущите пасиви, от 45 хил. лв. през 2021 г, към 31.12.2022 г. те са намалели с 0.51 на сто и са в размер на 35 хил.

Стойността на нетекущите пасиви остава същата в сравнение с предходния отчетен период – 1 575 хил. лева.

1. Анализ на финансовото състояние и финансови коефициенти към 31.12.2022 г.

Финансовите коефициенти се базират на финансовите отчети и имат за цел да дадат цялостна оценка на финансовото състояние, рентабилност, ефективност, ликвидност и финансова автономност на Дружеството.

Показателите, участващи при изчисляване на финансовите коефициенти са представени в Таблица 3:

Таблица 3

Показатели	2022 г	2021 г	Изменение на показателите през 2022 спрямо 2021	
			Ст-ст на изменението	% на изменение
Балансова печалба	-31	-184	-215	-116.85
Нетен размер на приходите от продажби	169	200	-31	-15.50
Общо приходи	202	200	2	1
Общо разходи	233	384	-152	-39.58
Собствен капитал	155	186	-31	-16.67
Нетекущи задължения	1 575	1 575	0	0
Текущи задължения	35	45	-10	-22.22
Текущи активи	58	63	-5	-7.94
Търговски и други вземания	2	2	0	0
Парични средства	56	61	-5	-8.20
Обща сума на актива	1 765	1 806	-41	-2.27

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

Коефициентите за ликвидност представят способността на Дружеството да погасява своите текущи задължения с наличните краткотрайни активи.

Ликвидност

Показатели	2022 г	2021 г	Изменение на показателите през 2022 спрямо 2021	
			Ст-ст	%
Коеф.на обща ликвидност / краткотрайни активи / краткосрочни задължения/	1.66	1.4	0.26	18.57
Коеф.на бърза ликвидност /краткосрочни вземания+парични средства / краткосрочни задължения/	1.66	1.4	0.26	18.57
Коеф.на абсолютна ликвидност /парични средства / текущи задължения/	1.6	1.36	0.24	17.65

Показателите за обща ликвидност са много под нивото необходимо, за да може Дружеството да погасява текущите си задължения с текущи вземания. За сметка на това показателите за бърза и абсолютна ликвидност бележат увеличение и отразяват реалната възможност на Дружеството да погасява текущите си задължения с наличните текущи активи със задоволителна сигурност.

Показателите за финансова автономност характеризират степента на финансова независимост на Дружеството от кредиторите., т.е. до каква степен зависи от използване на привлечен капитал.

Финансова автономност

Показатели	2022 г	2021 г	Изменение на показателите през 2022 спрямо 2021	
			Ст-ст	%
Коеф.на финансова автономност /собствен капитал / дългосрочни пасиви+краткосрочни пасиви/	0.10	0.12	-0.02	-16.67
Коеф.на финансова задлъжнялост /пасиви / собствен капитал /	10.39	8.71	1.68	19.29

Коефициентите за финансова автономност недвусмислено показват повишената задлъжнялост на Дружеството спрямо собствения капитал т.е. имуществото не може да обезпечи нетекущите задължения и зависимостта от кредиторите е голяма.

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Разпространението на COVID-19 и обявената пандемия приключи и в страната и в световен мащаб към датата на съставяне на отчета. В “Инвест Пропърти” АДСИЦ бяха предприети всички необходими мерки, с цел опазване здравето на работещите. Тези действия бяха съобразени с указанията и разпорежданията на Световната Здравна Организация и Министерство на здравеопазването и имат постоянен характер.

През Февруари 2022 г започна руската инвазия в Украйна, което създаде реална опасност за мира в Европа и в световен мащаб. Настъпиха промени в доставките на газ от Русия, цените се повишиха два пъти, както и загинаха много хора.

Въпреки сложната обстановка Ръководството счита, че ограниченията, които се наложиха на Русия в световен мащаб не могат пряко да засегнат дейността Дружеството и да се отразят на неговото бъдещо развитие. Ръководството смята тези събития за некоригиращи и също така, че няма да поставят под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

С особена важност стоят въпросите свързани с климатичните промени. Дейността на Дружеството не е пряко свързана с оказване въздействие върху климата и не води до промени в климата. Ръководството счита, че тези въпроси не влияят върху дейността на Дружеството и неговата дейност.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

И не на последно място макроикономическата среда към датата на изготвяне на отчета е непостоянна. Комбинацията от остатъчните ефекти от пандемията, инфлацията, повишените лихвени проценти, геополитическите рискове и несигурности влошават бизнес климата. Въпреки това Ръководството счита, че тези несигурности не водят до повишаване риска за развитие и не оказват влияние върху дейността на Дружеството.

На 25.01.2023 г., Общото събрание на акционерите на “Инвест Пропърти“ АДСИЦ (Дружеството) одобри предложение за обратно изкупуване на акции при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149 (б) от ЗППЦК, на основание чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и във връзка с чл. 18 ал. 1 и ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация и гласува решение за отказ от издадения лиценз, съгласно чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС. На 27.01.2023 г., Дружеството регистрира Предложението за изкупуване в Комисията за финансов надзор, в съответствие с изискването на чл. 18, ал. 6 от ЗДСИЦДС.

Няма други събития коригиращи и некоригиращи, след датата на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ към 31 декември 2022 г.

IV. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Дружеството няма действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

V. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През настоящата 2023 г „Инвест пропърти” АДСИЦ ще работи върху проектите си в гр. Враца и гр. Видин, а именно:

ПРОЕКТ: Индустриални терени в гр. Враца:

В края на 2006 „Инвест пропърти” АДСИЦ закупи 11 броя УПИ в Източна промишлена зона на гр. Враца с обща площ 39 946 кв.м.; С цел изграждане и подобряване на инфраструктурата бяха отредени терен за трафопост и за изграждане на обслужващи нови пътища. През декември 2007 един от терените е продаден. Все още се работи по въпроса с изграждане на обслужващи нови пътища.

ПРОЕКТ: Индустриални терени и сгради в гр. Видин;

В края на февруари 2007 „Инвест пропърти” АДСИЦ закупи за 3 200 000 лв терен с площ 43 200 кв.м. в едно с построените в него сгради с обща застроена площ 33 015 кв.м., находящи се в Южна промишлена зона на гр. Враца. През отчетната 2007 г. беше променен Подробния устройствен план на терена и бе съгласуван с Община Видин. Бяха обособени нови 35 самостоятелни поземлени имоти към отделните съществуващи сгради, което прави възможна продажбата на всеки един по отделно.

Дейностите по обслужване на имотите ще бъде извършвана чрез обслужващото дружество „Максима инвест” ООД, гр. Враца съобразно нормативните изисквания.

Предвид състоянието на пазара на недвижими имоти и финансовите възможности е малко вероятно през 2023 г. Дружеството да придобие други недвижими имоти, както и да стартира реализация на нови проекти. Водят се преговори с потенциални купувачи за продажба и отдаване под наем на наличните инвестиционни имоти.

VI. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На основание чл. 100н, ал. 7, т. 1 и ал. 8 от ЗППЦК публичните дружества следва да изготвят и приложат към годишния доклад за дейността си декларация за корпоративно управление.

В изпълнение на изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ декларира, че спазва по целесъобразност одобреният Национален кодекс за

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., от Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност"

Съвета на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ има дългосрочна стратегия по повишаване прозрачността на работа на дружеството, във връзка с която ежегодно се реализират различни проекти свързани с повишаване информативността на интернет страницата на дружеството, както и с подобряване ефективността на разпространение на регулираната и друга информация.

Информация относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай”, включваща изискуемата по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК информация, е представена в **Приложение 1** към настоящия Доклад за дейността: **Декларация за корпоративно управление.**

VII. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

1. Информация, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

В съответствие с чл. 5, ал.1 от ЗДСИЦДС Дружеството може да извършва следните сделки: 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 или аренда или продажбата им. Дружеството няма право да извършва други сделки освен изброените, както и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са изрично позволени от ЗДСИЦДС.

За отчетния период нетните приходи от продажба, посочени в Отчета за доходите са на обща стойност 167 898 лева и са формирани от:

отдадени под наем инвестиционни имоти приходи;	-	84 300 лева или 49.81 на сто от общите приходи;
продадени инвестиционни имоти приходи	-	83 598 лева или 49.39 на сто от общите приходи

2. Информация относно приходите, от дейността с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен клиент.

По силата на действащото законодателство Дружеството може да осъществява единствено дейност, свързана с инвестиране в недвижими имоти. В тази връзка, през изтеклия отчетен период, то е формирало приходи от :

- отдаване под наем на недвижими имоти в гр. Видин и гр. Враца;
- продажба на инвестиционни имоти в гр. Видин;

Приходите от продажби се признават в момента на фактуриране на извършената услуга или продаден имот.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма търговски сделки от съществено значение за дейността на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

4. Информация относно клонове на Дружеството;

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

„Инвест пропърти” АДСИЦ, гр. Враца няма разкрити клонове.

5. Размер на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в Устава по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на обслужващото дружество

Съгласно чл. 12 от устава на “Инвест Пропърти” АДСИЦ разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, регистрирания одитор и банката-депозитар.

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 8 % (осем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

За текущия отчетен период разходите за управление на “Инвест Пропърти” АДСИЦ са в размер са в размер на 64 508 лв.

6. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Деница Михайлова Петкова към настоящия момент има участие 40 % в „Рокфейс дизайн” ООД - гр. София и е Управител на същото; Притежава 25 % от дяловете на „Дунай груп” ООД - гр. София; Притежава 50 % от дяловете и е Управител на „Булнед АМД” ООД – гр. Враца; Притежава 50 % от дяловете на „Борса имоти” ООД – гр. Враца; Притежава 50 % от дяловете на „Евомет” ООД – гр. Враца и е Управител; Притежава 45 % от дяловете на „Грийнлайт България Джи Ел Би ООД – гр. Враца, Председател е на Съвета на директорите на „Теком” АД, гр. Враца, Притежава 100% от дяловете на „Булнед Фактори“ ЕООД - гр. Враца.

Димчо Боянов Климентов – към настоящия момент е Управител на „Учтехпром” ЕООД, гр. София, Управител на „Дунай груп” ООД, гр. София и Изпълнителен директор на „Теком” АД, гр. Враца

Ирен Димитрова Викьовска няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник и не притежаване повече от 25 % от капитала на друго дружество. Към настоящия момент е член на Съвета на директорите на „Теком” АД, гр. Враца.

7. Информация относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия;

През отчетния период Дружеството няма сключени сделки извън обичайната си дейност.

За Дружеството свързани лица са кредиторите, с които има сключени Договори за търговски заем и се дължи лихва върху ползваните парични средства.

През отчетния период дружеството не е сключило сделки със свързани лица.

8. Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи;

Няма настъпили събития с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи;

9. Информация за сделки, водени извън балансово;

Дружеството няма сделки водени извън балансово.

10. Информация за дялови участия на Дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина;

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

„Инвест пропърти” АДСИЦ - Враца няма дялови участия в страната и в чужбина. Няма инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/ начините на финансиране;

Основните му инвестиции са подробно описани в т. IV;

11. Информация относно сключените договори от Дружеството, в качеството му на заемополучател;

Към края на отчетния период 31.12.2022 г „Инвест пропърти” АДСИЦ има сключени договори за заем с юридически лица – Заемодатели, на обща стойност 1 324 198 лева.

Договорите не са обезпечени и в тях няма фиксирана крайна дата за връщане на заемната сума. Върху ползваните суми се дължи годишна лихва 2 на сто.

Договорите са сключени преди повече от две години, по тях не са предоставяни гаранции и не са поемани задължения. Съгласно последните подписани Анекси със Заемодателите годишна лихва ще се дължи при окончателно издължаване на сумата по главницата.

Задълженията по сключените договори за заем към края на отчетния период – 31.12.2022 г са представени в следната таблица:

Фирма Заемодател	Задължение за главница с натрупване	Задължение за лихва с натрупване	Лхв %
„Евомет“ ЕООД	93 100	25 154.99	2
„Борса Имоти“ ЕООД	1 016 397.64	182 049.21	2
„Булнед АД“ ЕОД	214 700	43 987.47	2

12. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемодател, договори за заем

За отчетния период няма сключени договори от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка в качеството му на заемодател. По силата на действащото законодателство, то няма право да сключва договори, с които да предоставя заеми на трети лица;

13. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период „Инвест пропърти” АДСИЦ не е издавало нова емисия ценни книжа;

14. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Финансовия резултат за 2022 г. е загуба в размер на 31 229 лв.

15. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им;

Към края на отчетния период 31.12.2022 г „Инвест пропърти” АДСИЦ има непогасени задължения по търговски заеми включително начислени лихви в размер на 1 575 390 лева. Ръководството се стреми нетният паричен поток да бъде положителен, като реализацията на проектите на Дружеството да генерират достатъчно средства, които да покрият всички плащания към кредитори и се осигури възвръщаемост.

Приходите от евентуални продажби на имоти и приходите от наеми през 2023 г, ръководството вярва, че ще бъдат достатъчни за погасяване на задълженията.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление се изразява в липсата на достатъчно ликвидни средства, което е тясно свързано с конюктурата на пазара и инвеститорския интерес в този регион на страната. Предприети са действия за минимизиране на необходимостта от привлечен капитал.

При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще предприеме мерки за реструктуриране на инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели.

Съветът на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху естеството и количеството на извършваните разходи. При евентуален неоправдан ръст на разходите, Дружеството ще изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

Ефективното управление на финансовите ресурси, ще окаже положителен ефект върху дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ, като ще спомогне за постигането на бизнес целите на Дружеството. Създадена е работеща система за финансово управление и контрол, с помощта на която се редуцират до минимум рисковете за Дружеството.

16. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

През 2023 г. основно място в инвестиционните планове на Дружеството заемат проектите описани подробно в т. IV.

17. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството и на неговата икономическа група

През отчетния период няма настъпили промени в принципите на управление на «Инвест пропърти».

18. Информация за прилаганите системи за вътрешен контрол и управление на рискове при изготвяне на финансовите отчети в Дружеството

Дейността на Дружеството не изисква разработването на специфична система за вътрешен контрол и система за управление на риска. Направена е стройна организация по адекватно събиране, обработване и представяне на счетоводната информация, която достоверно, систематизирано и навременно да намери отражение при изготвяне на финансовите отчети при спазване изискванията на приложимите нормативни актове.

19. Информация за промените в управителните органи на Дружеството през отчетната финансова година

Няма настъпили промени в управителните органи на Дружеството през отчетната година.

На извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 05.02.2021 г. е заличена като член на Съвета на директорите Надежда Петкова Георгиева и на нейно място е избрана Ирен Димитрова Викьовска.

20. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството.

За отчетната 2022 г. членове на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения, както и не са получавали допълнителни награди или ползи.

21. Притежавани от членовете на Съвета на директорите през годината акции на Дружеството, както и права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/ или облигации на Дружеството

Доклад за дейността на „Инвест Пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

Съвета на Директорите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ се състои от:

Деница Михайлова Петкова – Председател на Съвета на директорите, притежаваша 167 996 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, всяка с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 лев всяка;

Ирен Димитрова Викьовска – член на Съвета на директорите – не притежава акции и

Димчо Боянов Климентов - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – не притежава акции на „Дружеството” към 31.12.2022 г. На 29.03.2022 г е продал 3000 бр. акции след приемане на търгово предложение.

Емитента не е предоставял опции върху свои ценни книжа.

22. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Дружеството не знае за договорености, които биха довели до промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

23. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството;

Към датата на изготвяне на Доклада, дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството.

24. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция

В «Инвест Пропърти» АДСИЦ Директор за връзка с инвеститорите е Теодор Пламенов Годоров с настоящ адрес в гр. Враца.
гр. Враца – 3000
ул. „Христо Ботев” № 20
+35992661686 телефон
+35992623400 факс
info@borsaimoti.com

25. Промени в цената на акциите на Дружеството.

През 2022 г. не е осъществявана активна търговия с акции на Дружеството на „БФБ-София” АД. Малкият брой сключени сделки не позволява да се направи анализ на движението на цената на акциите на компанията.

26. Друга информация.

Настоящият доклад и приложената към него декларация за корпоративно управление са неделима част от Годишния финансов отчет за 2022 г. на „Инвест пропърти” АДСИЦ

ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

23.03.2023 г

ИЗП.ДИРЕКТОР НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ