

# **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**за 2020 г.**

**НА**

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

Настоящият Доклад на Изпълнителния директор 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 („ЗППЦК”) във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 60 от Устава на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ и обхваща периода от 1 януари до 31 декември 2020 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 за депозитарни услуги с „Централен депозитар” АД - гр. София, с „Българска фондова борса – София” АД -гр. София и „Райфазенбанк България” ЕАД.

След лицензирането на дружеството от КФН, акциите му са регистрирани за търговия на Българска Фондова борса с присвоен борсов код 5P.

### 1. Структура, управление и персонал

„Инвест пропърти” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове и това се: Деница Михайлова Петкова-Ценова – 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 секюритизация на активи. 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 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 2020 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 2020 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 2020 г. и съпоставени със същия период на 2019 г., както и Отчет за финансовото състояние изготвен към 31.12.2020 г. и съпоставен със същия към 31.12.2019 г.

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

Таблица 1

| РАЗХОДИ   |                     |               |                     |               |           | ПРИХОДИ   |                     |               |                     |               |           |
|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-----------|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-----------|
| Наименовани<br>е на<br>разходите                                  | 2020<br>хил.<br>лв. | % от<br>разх. | 2019<br>хил.<br>лв. | % от<br>разх. | Изменение | Наименовани<br>е на<br>приходите                    | 2020<br>хил.<br>лв. | % от<br>прих. | 2019<br>хил.<br>лв. | % от<br>прих. | Изменение |
| Разх. за<br>материали   | 2                   | 0.24          | 3                   | 0.94          | -0.70     | Прих.от<br>наеми                                    | 9                   | 0.86          | 12                  | 1.03          | -0.17     |
| Разх. за<br>външни<br>услуги                                      | 104                 | 12.29         | 88                  | 27.50         | -15.21    | Прих.от<br>прод.на ДМА                              | 568                 | 53.99         | 156                 | 13.42         | 40.57     |
| Разх. за<br>персонала   | 29                  | 3.43          | 26                  | 8.13          | -4.70     | Други<br>приходи /в<br>т.ч. отписани<br>задължения/ | 475                 | 45.15         | 995                 | 85.55         | -40.40    |
| Други<br>разходи в.т.ч.<br>балансова ст-<br>ст на прод.<br>активи | 711                 | 84.04         | 203                 | 63.43         | 20.61     |   |                     |               |                     |               |           |
| Общо:   | 846                 | 100 %         | 320                 | 100 %         | 0.00      | Общо:   | 1052                | 100 %         | 1163                | 100 %         | 0.00      |

Направената съпоставка показва увеличаване на разходите спрямо предходната година, което се дължи най-вече на увеличение в балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти. Те заемат 84.04 на сто от структурата на разходите, като увеличението е с 20.61 на сто спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се и намаление в относителния дял на разходите за външни услуги – от 27.50 на сто на 12.29 на сто, което се дължи на намалението в размера на дължимите за годината МДТ.

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

Приходите от дейността са леко намалели от 1163 хил. през 2019 г. на 1052 хил. през 2020 г. В сравнение с предходния отчетен период когато продажбите на инвестиционни имоти през текущия отчетен период бележат ръст и от 156 хил. лева през 2019 г, през 2020 г са вече 568 хил. лв, като същевременно заемат и най-голям относителен дял – 53.99 на сто в общия обем на приходите.

Статията „Други приходи“ заемат по-малък относителен дял през този отчетен период– 45.15 на сто в структурата на всички отчетени за годината приходи, като те представляват отписани задължения по търговски заеми с изтекъл давностен срок. Отчетените приходи от наем през текущия отчетен период запазват сравнително постоянно ниво, като абсолютна сума в сравнение с предходния отчетен период.

Структурата на активите и пасивите на „Инвест Пропърти” АДСИЦ и изменението им през 2020 г. спрямо предходния отчетен период – 2019 г. в процентно съотношение е представен в Таблица № 2:

Таблица 2

| НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ АКТИВИ              |                   |       |                   |       |           | КАПИТАЛ И ПАСИВИ         |                   |       |                   |       |           |
|---------------------------------------|-------------------|-------|-------------------|-------|-----------|--------------------------|-------------------|-------|-------------------|-------|-----------|
| Наименование на активите              | 2020 г в хил. лв. | %     | 2019 г в хил. лв. | %     | Изменение | Наименование на пасивите | 2020 г в хил. лв. | %     | 2019 г в хил. лв. | %     | Изменение |
| Нетекущи активи – инвестиционни имоти | 1 884             | 97.31 | 2 740             | 98.35 | -1.04     | Собствен капитал         | 365               | 18.85 | 343               | 12.31 | 6.54      |
| Текущи активи - Вземания              | 48                | 2.48  | 44                | 1.58  | 0.90      | Нетекущи пасиви          |                   |       | 3                 | 0.11  | -0.11     |
| Текущи активи – пар. средства         | 4                 | 0.21  | 2                 | 0.07  | 0.14      | Текущи пасиви            | 1 571             | 81.15 | 2 440             | 87.58 | -6.43     |
| Общо:                                 | 1 936             | 100 % | 2 786             | 100 % |           | Общо:                    | 1 936             | 100 % | 2 786             | 100 % |           |

Анализът на изменението в активите на Дружеството показва намаление с 30.51 на сто спрямо предходния отчетен период. Намалението е в резултат на намаление в стойността на нетекущите активи, продадени през отчетния период на стойност 704 хил. лв. Така урегулираните поземлени имоти в гр. Враца и гр. Видин и сградите, които Дружеството притежава остават на обща стойност 1 884 хил. лв.

Стойностите на текущите активи – вземания и парични средства бележат увеличение през текущия период в сравнение с предходния отчетен период – 48 хил.лв. за вземания и 4 хил. лв. парични средства.

Изменението в пасивите на Дружеството също показва намаление с 30.51 на сто спрямо предходния отчетен период, но е съществено изменението в структурата на пасивите и съотношението между капитал и текущи пасиви. Собственият капитал е увеличен с 6.54 на сто и от 343 хил лв през предходния отчетен период през текущия отчетен период вече става 365 хил. лева. Наблюдава се и намаление в размера на текущите пасиви, от 2 440 хил. лв. през 2019 г , към 31.12.2020 г. те са намалели с 6.43 на сто и вече са 1 571 хил. лв. Намалението е в резултат на върнати задължения по търговски заеми и погасени по давност задължения по търговски заеми.

### 1. Анализ на финансовото състояние и финансови коефициенти към 31.12.2020 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                            | 2020 г | 2019 г | Изменение на показателите през 2020 спрямо 2019 |                |
|---------------------------------------|--------|--------|---|----------------|
|                                       |        |        | Ст-ст на изменението                            | % на изменение |
| Балансова печалба                     | 174    | 787    | -613  | -77.89         |
| Нетен размер на приходите от продажби | 1052   | 1163   | -111  | -9.54          |
| Общо приходи                          | 1052   | 1163   | -111  | -9.54          |
| Общо разходи                          | 878    | 376    | 502   | 133.51         |
| Собствен капитал                      | 365    | 343    | 22  | 6.41           |
| Нетекущи задължения                   |        | 3      | 0   | 0              |
| Текущи задължения                     | 1571   | 2440   | -869  | -35.61         |
| Текущи активи                         | 52     | 46     | 6   | 13.04          |
| Търговски и други вземания            | 48     | 44     | 4   | 9.09           |
| Парични средства                      | 4      | 2      | 2   | 100            |
| Обща сума на актива                   | 1936   | 2786   | -850  | -30.51         |

## Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2020 г.

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

### **Ликвидност**

| Показатели  | 2020 г | 2019 г | Изменение на показателите през 2020 спрямо 2019 |     |
|---|--------|--------|---|-----|
|   |        |        | Ст-ст   | %   |
| Коеф.на обща ликвидност / краткотрайни активи / краткосрочни задължения/                    | 0.03   | 0.02   | 0.01  | 50  |
| Коеф.на бърза ликвидност /краткосрочни вземания+парични средства / краткосрочни задължения/ | 0.03   | 0.02   | 0.01  | 50  |
| Коеф.на абсолютна ликвидност /парични средства / текущи задължения/                         | 0.003  | 0.0008 | 0.0022  | 575 |

Показателите за ликвидност са много под нивото необходимо, за да може Дружеството да погасява текущите си задължения с една задоволителна сигурност и отразяват невъзможността да се погасяват текущите задължения с наличните текущи активи, но бележат минимално увеличение.

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  | 2020 г | 2019 г | Изменение на показателите през 2019 спрямо 2018 |        |
|---|--------|--------|---|--------|
|   |        |        | Ст-ст   | %      |
| Коеф.на финансова автономност /собствен капитал / дългосрочни пасиви+краткосрочни пасиви/ | 0.23   | 0.14   | 0.09  | 64.29  |
| Коеф.на финансова задлъжнялост /пасиви / собствен капитал /                               | 4.30   | 7.12   | -2.82   | -39.61 |

Коефициентите за финансова автономност недвусмислено показват повишената задлъжнялост на Дружеството спрямо собствения капитал т.е. имуществото не може да обезпечи задълженията. Въпреки увеличението на собствения капитал и намалението на задълженията за текущия период спрямо предходния отчетен период, все още зависимостта от кредиторите за уреждане на задълженията е голяма.

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

В края на 2019 г. за първи път се появиха новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус), когато ограничен брой случаи на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация. През първите няколко месеца на 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост.

На 11 март 2020 г., след като са регистрирани първите случаи на заразени с новия щам на коронавируса в 114 държави, Световната здравна организация (СЗО) обяви епидемията от COVID-19 за пандемия.

На 13 март 2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение в България заради COVID-19.

Към края на отчетния период разпространението на COVID-19 в страната продължава на вълни. Към датата на изготвяне на настоящия доклад също.

Ръководството счита това за некоригиращо събитие след датата на отчетния период, защото смята, че то няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

В "Инвест Пропърти" АДСИЦ са предприети всички необходими мерки, с цел опазване здравето на работещите. Действията са съобразени с указанията на Националния оперативен щаб и стриктно се изпълняват разпорежданията на всички национални институции.

## Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2020 г.

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 2020 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 2021 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.

#### 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 2021 г. Дружеството да придобие други недвижими имоти, както и да стартира реализация на нови проекти.

### 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 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"

Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ има дългосрочна стратегия по повишаване прозрачността на работа на дружеството, във връзка с което ежегодно се предприемат различни проекти свързани с повишаване информативността на интернет страницата на дружеството, както и подобряване ефективността на разпространение на регулираната и другата 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 приходите от продажби са на стойност 1 051 567 лева и са формирани от:

|  |   |  |
|--|---|--|
| отдадени под наем инвестиционни имоти приходи; | - | 8 793 лева или 0.84 на сто от общите приходи;    |
| продадени инвестиционни имоти приходи и        | - | 567 954 лева или 54.01 на сто от общите приходи; |
| отписани задължения с изтекъл давностен срок   | - | 474 820 лева или 45.15 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 със секюритизация на недвижими имоти. В тази връзка, през изтеклия отчетен период, то е формирало приходи от :

- отдаване под наем на недвижими имоти в гр.Видин;
- 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;**

„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. 9 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.

Разходите на “Инвест Пропърти” АДСИЦ за управление и за обслужващото дружество “Максима Инвест” ЕООД в годишен размер са в размер на 54 169 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-Ценова 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 100 % от дяловете и е Управител на „Булнед АМД“ ЕООД – гр. Враца; Притежава 100 % от дяловете на „Борса имоти“ ЕООД – гр. Враца; Притежава 100 % от дяловете на „Евомет“ ЕООД – гр. Враца; Притежава 45 % от дяловете на „Грийнлайт България Джи Ел Би ООД – гр. Враца, Председател е на Съвета на директорите на „Теком“ АД, 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 заем и се начислява лихва върху ползваните парични средства.

През отчетния период дружеството е сключило сделки със свързани лица, изразяващи се в получени суми по договори за търговски заеми, както следва:

В размер на 46 000 лева от „Борса имоти“ ЕООД и

Начислени са лихви върху ползваните средства за периода в размер на 31 172 лева, както следва:

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| За „Евомет“ ЕООД      | - 2 384 лева;   |
| За „Борса Имоти“ ЕООД | - 22 476 лева и |
| За „Булнед АМД“ ЕООД  | - 6 313 лева    |

**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;**

„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;**



Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2020 г.

„Инвест пропърти“ АДСИЦ има сключени договори за заем с юридически лица – Заемодатели, на обща стойност 1 295 198 лева към 31.12.2020 г при годишна лихва в размер на 2% , без фиксирани срокове за плащане.

Договорите са сключени преди повече от две години, не са обезпечени, не са предоставяни гаранции и не са поемани задължения.

Задълженията по сключените договори за заем към края на отчетния период – 31.12.2020 г са представени в следната таблица:

| Фирма Заемодател   | Ст-ст главница с натрупване | Ст-ст лихва с натрупване | Лхв % |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|-------|
| „Евомет“ ЕООД      | 93 100                      | 25 155                   | 2     |
| „Борса Имоти“ ЕООД | 987 398                     | 182 049                  | 2     |
| „Булнед АМД“ ЕОД   | 214 700                     | 43 987                   | 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 отчетният 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 2020 г. е печалба в размер на 173 668 лв.

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

Към 31.12.2020 г „Инвест пропърти“ АДСИЦ има непогасени задължения по търговски заеми включително начислени лихви в размер на 1 546 390 лева . Ръководството се стреми нетният паричен поток да бъде положителен, като реализацията на проектите на Дружеството да генерират достатъчно средства, които да покриват всички плащания по кредити и се осигури възвръщаемост.

Очакваните приходи ще бъдат от продажба на имоти и наеми, като ръководството вярва, че те ще бъдат достатъчни за погасяване на задълженията.

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.

## Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2020 г.

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 2020 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 члан 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 2020 г. членовете 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

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

Деница Михайлова Петкова-Ценова – Председател на Съвета на директорите, притежаваща 167 996 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, 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 – притежава 3 000 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 лев всяка.

Емитента не е предоставял опции върху свои ценни книжа.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2020 г.

**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 има 24 висящи административни дела в РС-Враца. Делата са по внесени от дружеството жалби срещу издадени от КФН Наказателни постановления, с които на дружеството са наложени имуществени санкции в общ размер от 232 000 лева.

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

В «Инвест Пропърти» АДСИЦ Директор за връзка с инвеститорите е Теодор Пламенов Тодоров с настоящ адрес в гр. Враца.

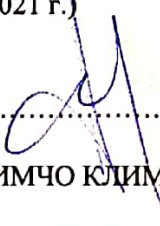
гр.Враца – 3000  
ул.„Христо Ботев“ № 20  
+35992661686 телефон  
+35992623400 факс  
info@borsaimoti.com

**25. Промени в цената на акциите на Дружеството.**

През 2020 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 приети с Решение на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ на заседание, проведено на 09 април 2021 г. (Протокол № 176 от 09.04.2021 г.)

  
.....  
ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

ИЗП.ДИРЕКТОР НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

