

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за 2019 г.

НА

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

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2019 г.

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 2019 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 5IP.

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 - Надежда Петкова Георгиева 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 ЗДСИЦ 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 2019 г тя се изразява в:

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2019 г.

1. Проучване и анализ на пазара на недвижими имоти съобразно декларираните инвестиционни намерения.
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 2019 г. и съпоставени със същия период на 2018 г., както и Отчет за финансовото състояние изготвен към 31.12.2019 г. и съпоставен със същия към 31.12.2018 г.

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

Таблица 1

РАЗХОДИ						ПРИХОДИ					
Наименовани с на разходите	2019 хил. лв.	% от разх.	2018 хил. лв.	% от разх.	Изменение	Наименовани с на приходите	2019 хил. лв.	% от прих.	2018 хил. лв.	% от прих.	Изменение
Разх. за материали	3	0.94	3	2.65	-1.71	Прих.от наеми	12	1.03	15	93.75	-92.72
Разх. за външни услуги	88	27.50	85	75.22	-47.72	Прих.от прод.на ДМА	156	13.42			13.42
Разх. за персонала	26	8.13	25	22.13	-14	Други приходи /в т.ч. отписани задължения/	995	85.55	1	6.25	79.30
Други разходи в.т.ч. балансова ст- ст на прод. активи	203	63.43			63.43						
Общо:	320	100 %	113	100 %	0.00	Общо:	1163	100 %	16	100 %	0.00

Направената съпоставка показва увеличаване на разходите спрямо предходната година, което се дължи на балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти. Те заемат 63.43 на сто от структурата на разходите, като увеличението е с 63.63 на сто спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се и намаление в относителния дял на разходите за външни услуги – от 75.22 на сто на 27.50 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 се увеличили драстично от 16 хил. през 2018 г. на 1163 хил. през 2019 г. В сравнение с предходния отчетен период когато няма продажби на инвестиционни имоти през текущия отчетен период има сделки за продажба на инвестиционни имоти на стойност 156 хил. лева.

Най-голям е относителния дял на статия „Други приходи“ – 85.55 на сто в структурата на всички отчетени за годината приходи, като те представляват отписани задължения по търговски заеми с изтекъл давностен срок, т.е. възникнали през 2014 г. и преди това. Отписани са главници на стойност 923 161 лева и лихви на стойност 71 102 лева. 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 2019 г. спрямо предходния отчетен период – 2018 г. в процентно съотношение е представен в Таблица № 2:

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2019 г.

Таблица 2

НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ АКТИВИ						КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
Наименование на активите	2019 г в хил. лв.	%	2018 г в хил. лв.	%	Изменение	Наименование на пасивите	2019 г в хил. лв.	%	2018 г в хил. лв.	%	Изменение
Нетекущи активи – инвестиционни имоти	2 740	98.35	2 895	98.44	-0.09	Собствен капитал	343	12.31	-444	-15.09	27.40
Текущи активи - Вземания	44	1.58	44	1.50	0.08	Нетекущи пасиви	3	0.11	3	0.10	0.01
Текущи активи – пар. средства	2	0.07	2	0.06	0.01	Текущи пасиви	2440	87.58	3 382	114.99	-27.41
Общо:	2 786	100 %	2 941	100 %		Общо:	2 786	100 %	2 941	100 %	

Анализът на изменението в активите на Дружеството показва намаление с 5.27 на сто спрямо предходния отчетен период. Намалението е в резултат на намаление в стойността на нетекущите активи, продадени през отчетния период на стойност 155 хил. лв. Така урегулираните поземлени имоти в гр. Враца и гр. Видин, които Дружеството притежава остават на обща стойност 1 376 хил. лв. и сгради в гр. Видин на стойност 1 364 хил. лв.

Стойностите на текущите активи – вземания и парични средства остават постоянни през текущия период в сравнение с предходния отчетен период – 44 хил.лв. за вземания и 2 хил. лв. парични средства.

Анализът на изменението в пасивите на Дружеството показва намаление с 5.27 на сто спрямо предходния отчетен период, но е съществено изменението в структурата на пасивите и съотношението между капитал и текущи пасиви. Собственият капитал от отрицателна величина (- 444) хил. лв. през 2018 г е увеличен с 27.4 на сто и през 2019 г. вече е положителна величина – 343 хил. лв. Наблюдава се и намаление в размера на текущите пасиви, от 3382 хил. лв. през 2018 г , към 31.12.2019 г. те са намалели с 27.41 на сто и вече са 2440 хил. лв. Намалението е в резултат на погасените по давност задължения по търговски заеми и отписани от текущите пасиви.

1. Анализ на финансовото състояние и финансови коефициенти към 31.12.2019 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	2019 г	2018 г	Изменение на показателите през 2019 спрямо 2018	
			Ст-ст на изменението	% на изменение
Балансова печалба	787	-231	1018	440.69
Нетен размер на приходите от продажби	1163	16	1147	7168.75
Общо приходи	1163	16	1147	7168.75
Общо разходи	376	247	129	52.23
Собствен капитал	343	-444	787	177.25
Нетекущи задължения	3	3	0	0

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АД СИЦ през 2019 г.

Текущи задължения	2440	3382	-942	-27.85
Текущи активи	46	46	0	0
Търговски и други вземания	44	44	0	0
Парични средства	2	2	0	0
Обща сума на актива	2786	2941	-155	-5.27

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

Ликвидност

Показатели	2019 г	2018 г	Изменение на показателите през 2019 спрямо 2018	
			Ст-ст	%
Коеф.на обща ликвидност / краткотрайни активи / краткосрочни задължения/	0.02	0.01	0.01	100
Коеф.на бърза ликвидност /краткосрочни вземания+парични средства / краткосрочни задължения/	0.02	0.01	0.01	100
Коеф.на абсолютна ликвидност /парични средства / текущи задължения/	0.0008	0.0006	0.0002	33.33

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.

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	2019 г	2018 г	Изменение на показателите през 2019 спрямо 2018	
			Ст-ст	%
Коеф.на финансова автономност /собствен капитал / дългосрочни пасиви+краткосрочни пасиви/	0.14	-0.13	0.27	207.69
Коеф.на финансова задлъжнялост /пасиви / собствен капитал /	7.12	-7.62	14.75	193.57

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 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 появили 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.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2019 г.

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.

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 2019 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 2020 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 2020 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"

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2019 г.

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 ЗПЦК 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.4, ал.1 от ЗДСИЦ 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 ЗДСИЦ.

За отчетния период приходите от продажби са на стойност 1 163 457 лева и са формирани от:

отдадени под наем инвестиционни имоти	-	12 460 лева или 1.07 на сто от общите приходи;
продадени инвестиционни имоти	-	156 000 лева или 13.408 на сто от общите приходи и
отписани задължения с изтекъл давностен срок	-	994 997 лева или 85.52 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 52 029 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.

Димчо Боянов Климентов – към настоящия момент е Управител на „Учтехпром” ЕООД, гр. София и Управител на „Дунай груп” ООД;

Надежда Петкова Георгиева няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник и не притежаване повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

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 3 000 лева от Евомет ЕООД;

В размер на 92 000 лева от „Борса имоти“ ЕООД и

В размер на 8 200 лева от „Булнед АМД“ ЕООД .

Начислени са лихви върху ползваните средства за периода в размер на 55 430 лева, както следва:

За „Евомет“ ЕООД – 5 304 лева;

За „Борса Имоти“ ЕООД - 37 326 лева и

За „Булнед АМД“ ЕООД - 12 800 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;

„Инвест пропърти” АДСИЦ има сключени договори за заем с юридически лица – Заемодатели, на обща стойност 1 867 498 лева към 31.12.2019 г при годишна лихва в размер на 3% , без фиксирани срокове за плащане.

Договорите не са обезпечени, не са предоставяни гаранции и не са поемани задължения.

Сключените договори и задълженията по тях към края на отчетния период – 31.12.2019 г са представени в следната таблица:

Фирма Заемодател	Ст-ст главница с натрупване	Ст-ст лихва с натрупване	Лхв %
„Евомет“ ЕООД	177 200	97 963	3
„Борса Имоти“ ЕООД	1 264 598	347 612	3
„Булнед АД“ ЕОД	425 700	93 813	3

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 2019 г. е печалба в размер на 787 хил. 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;

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2019 г.

Към 31.12.2019 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ има непогасени задължения по търговски заеми включително начислени лихви в размер на 2 406 886 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 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.

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.

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.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2019 г.

За отчетната 2019 г. е изплатено брутно възнаграждение в размер на 18 480 лв на изпълнителния директор Димчо Боянов Климентов. Останалите членове на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

Няма допълнителни награди или ползи за членовете на Съвета на директорите.

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;

Надежда Петкова Георгиева – 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.

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 няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента.

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 2019 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.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2019 г.

Във връзка с правото на дивидент са направени изчисления във връзка с чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон и са представени в следната таблица:

	Финансов резултат съгласно Отчета за доходите	2019 г. Стойност в лв.
	счетоводна печалба	787 358.42
	счетоводна загуба	
чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ	Увеличение/(намаление) на финансовия резултат с разходите / приходите от последващи оценки на недвижими имоти	
	увеличение	0.00
	Намаление:	0.00
чл. 10, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦ	Увеличение/(намаление) на финансовия резултат със загубите печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	
	увеличение	0.00
	намаление	0.00
чл. 10, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦ	Увеличение/(намаление) на финансовия резултат в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот, и	0.00
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
	увеличение	0.00
	намаление	0.00
чл. 10, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦ	Увеличение/(намаление) на финансовия резултат със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	
	увеличение	0.00
	намаление	0.00

Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2019 г.

чл. 10, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦ	Увеличение /намаление) на финансовия резултат в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
---	--	--

	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и	0.00
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
	увеличение	0.00
	намаление	0.00
	Сума за разпределяне на дивидент	787 358.42
	90 % дивидент за начисляване	708 622.58
	Стойност на имуществото по чл. 247а от ТЗ – изчислена съгл. ал.2 – Чистата стойност е разликата м/у правата и задълженията на дружеството по Баланс:	352 245.49
	Права:	2 787 273.06
	а) по Баланс – нетекущи активи	2 740 341
	б) по Баланс – текущи активи – търговски и други вземания	44 838.84
	в) по Баланс – текущи активи – парични средства	2 093.22
	Задължения:	2 435 027.57
	а) по Баланс – нетекущи пасиви	3 350.00
	б) по Баланс – текущи пасиви	3 462 557.66
	Капитал на дружеството и др. фондове	343 707.97

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 23 юни 2020 г. (Протокол № 166 от 23.06.2020 г.)




ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

ИЗП.ДИРЕКТОР НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ