

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за 2021 г.

НА

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ,” АДСИЦ
гр. ВРАЦА

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2021 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. 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. 60 от Устава на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ и обхваща периода от 1 януари до 31 декември 2021 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 „Райфазенбанк 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-Ценова – Председател и членове – Ирен Димитрова Викъовска 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 2021 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 2021 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 2021 г. и съпоставени със същия период на 2020 г., както и Отчет за финансовото състояние изготвен към 31.12.2021 г. и съпоставен със същия към 31.12.2020 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	2021 хил. лв.	% от разх.	2020 хил. лв.	% от разх.	Изменение	Наименовани е на приходите	2021 хил. лв.	% от прих.	2019 хил. лв.	% от прих.	Изменение
Разх. за материали	2	0.52	2	0.24	0.28	Прих.от наеми	46	23	9	0.86	22.14
Разх. за външни услуги	77	20.11	104	12.29	7.82	Прих.от прод.на ДМА	154	77	568	53.99	23.01
Разх. за персонала	31	8.09	29	3.43	4.66	Други приходи /в т.ч. отписани задължения/	0	0	475	45.15	-45.15
Други разходи в.т.ч. балансова ст- ст на прод. активи	273	71.28	711	84.04	-12.76						
Общо:	383	100 %	846	100 %	0.00	Общо:	200	100 %	1052	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 71.28 на сто от структурата на разходите, като намалението е с 61.60 на сто спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се и намаление в абсолютната стойност на разходите за външни услуги – от 104 хил. лв те падат на 77 хил. лв, но в процентно съотношение заемат малко по-голям относителен дял от общите разходи в сравнение с предходния отчетен период.

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 намалели драстично, от 1052 хил. през 2020 г. на 200 хил. през 2021 г. В сравнение с предходния отчетен период продажбите на инвестиционни имоти през текущия отчетен период намаляват и от 568 хил. лева през 2020 г, през 2021 г падат до 154 хил. лв.

Статията „Други приходи“, която заема сравнително голям относителен дял през предходния отчетен период – 45.15 на сто в структурата на всички отчетени за годината приходи, през текущия отчетен период е с нулева стойност. Отчетените приходи от наем бележат увеличение и от 9 хил. лв през предходния отчетен период, през текущия се увеличават на 46 хил. лв, което е с 22.14 на сто.

Структурата на активите и пасивите на „Инвест Пропърти” АДСИЦ и изменението им през 2021 г. спрямо предходния отчетен период – 2020 г. в процентно съотношение е представен в Таблица № 2:

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2021 г.

Таблица 2

НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ АКТИВИ						КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
Наименование на активите	2021 г в хил. лв.	%	2020 г в хил. лв.	%	Изменение	Наименование на пасивите	2021 г в хил. лв.	%	2020 г в хил. лв.	%	Изменение
Нетекущи активи – инвестиционни имоти	1 743	96.51	1 884	97.31	-0.80	Собствен капитал	186	10.30	365	18.85	-8.55
Текущи активи - Вземания	2	0.11	48	2.48	-2.37	Нетекущи пасиви	1 575	87.21			87.21
Текущи активи – пар. средства	61	3.38	4	0.21	3.17	Текущи пасиви	45	2.49	1 571	81.15	-78.66
Общо:	1 806	100 %	1 936	100 %		Общо:	1 806	100 %	1 936	100 %	

Анализът на изменението в активите на Дружеството показва намаление с 6.71 на сто спрямо предходния отчетен период. Намалението е в резултат на намаление в стойността на нетекущите активи, т.е. инвестиционните имоти продадени през отчетния период на стойност 145 хил. лв. Така урегулираните поземлени имоти в гр. Враца, гр. Видин и сградите, които Дружеството притежава остават на обща стойност 1 743 хил. лв.

Стойностите на текущите активи – вземания и парични средства бележат увеличение през текущия период в сравнение с предходния отчетен период с 21.15 на сто, като стойността на вземанията е намаляла за сметка на стойността на паричните средства.

Изменението в пасивите на Дружеството също показва намаление с 6.71 на сто спрямо предходния отчетен период, но е съществено изменението в структурата на пасивите и съотношението между капитал и текущи пасиви. Собственият капитал е намалял с 49.04 на сто и от 365 хил лв през предходния отчетен период през текущия отчетен период вече е 186 хил. лева.

Структурата на нетекущи пасиви и текущи пасиви е силно променена. Наблюдава се увеличение в размера на нетекущите пасиви, като от 0 лева за 2020 г, те са 1 575 хил.лв, което е увеличение с 87.21 на сто. В същото време текущите пасиви намаляват от 1 571 хил. лв на 45 хил. лева, което е с 78.66 на сто намаление. Като текущи пасиви са представени и приходи в размер на 14 хил. лв за бъдещи периоди, в резултат на предплатен наем за ПИ в гр. Враца.

1. Анализ на финансовото състояние и финансови коефициенти към 31.12.2021 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	2021 г	2020 г	Изменение на показателите през 2021 спрямо 2020	
			Ст-ст на изменението	% на изменение
Балансова печалба	-184	174	-358	-205.75
Нетен размер на приходите от продажби	200	1052	-852	-80.99
Общо приходи	200	1052	-852	-80.99
Общо разходи	384	878	-494	-56.26
Собствен капитал	186	365	-179	-49.04
Нетекущи задължения	1575	0	1575	0
Текущи задължения	45	1571	-1526	-97.14
Текущи активи	63	52	11	21.15
Търговски и други вземания	2	48	-46	-95.83

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2021 г.

Парични средства	61	4	57	1425
Обща сума на актива	1806	1936	-130	-6.71

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

Ликвидност

Показатели	2021 г	2020 г	Изменение на показателите през 2021 спрямо 2020	
			Ст-ст	%
Коеф. на обща ликвидност / краткотрайни активи / краткосрочни задължения/	1.4	0.03	1.37	45.67
Коеф. на бърза ликвидност /краткосрочни вземания+парични средства / краткосрочни задължения/	1.4	0.03	1.37	45.67
Коеф. на абсолютна ликвидност /парични средства / текущи задължения/	0.04	0.03	0.01	33.33

Показателите за ликвидност бележат повишение спрямо предходния период, което показва, че Дружеството може да погасява текущите си задължения с наличните текущи активи, но въпреки това не в състояние да погасява навреме нетекущите си задълженията.

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	2021 г	2020 г	Изменение на показателите през 2021 спрямо 2020	
			Ст-ст	%
Коеф. на финансова автономност /собствен капитал / дългосрочни пасиви+краткосрочни пасиви/	0.11	0.23	-0.12	-52.17
Коеф. на финансова задлъжнялост /пасиви / собствен капитал /	8.71	4.30	4.41	102.56

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

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2021 г.

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 2021 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 2022 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 2022 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"

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.

Информацията относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай”, включваща

Доклад за дейността на „Инвест пропърти”АДСИЦ през 2021 г.

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 199 900 лева и са формирани от:

отдадени под наем инвестиционни имоти приходи;	-	45 900 лева или 22.96 на сто от общите приходи;
продадени инвестиционни имоти приходи	-	154 000 лева или 77.04 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;
- 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.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2021 г.

За текущия отчетен период разходите за управление на “Инвест Пропърти” АДСИЦ са в размер са в размер на 65 331 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 АД” ЕООД – гр. Враца; Притежава 100 % от дяловете на „Борса имоти” ЕООД – гр. Враца; Притежава 100 % от дяловете на „Евомет” ЕООД – 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 е сключило сделки със свързани лица, изразяващи се в получени суми по договори за търговски заеми, както следва:

В размер на 29 000 лева от „Борса имоти“ ЕООД.

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;

Към края на отчетния период 31.12.2021 г „Инвест пропърти” АДСИЦ има сключени договори за заем с юридически лица – Заемодатели, на обща стойност 1 324 198 лева.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2021 г.

Договорите не са обезпечени и в тях има 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 – 31.12.2021 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 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 2021 г. е загуба в размер на 184 227 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 края на отчетния период 31.12.2021 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.

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,

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2021 г.

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 2022 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 възнагажденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството.

За отчетната 2021 г. членове на Съвета на директорите не са получавали възнагаждения, 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, 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 – притежава 3 000 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.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2021 г.

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 притежаванията относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Дружеството не знае за договорености, които биха довели до промени в притежаванията 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 5 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.

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 2021 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.

Няма друга съществена информация подлежаща на оповестяване.

24.05.2022 г



ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

ИЗП.ДИРЕКТОР НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ