

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул.„Христо Ботев” № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към годишен финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца към 31.12.2021 г.

I. Обща информация

„Инвест пропърти” АДСИЦ 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, с БУЛСТАТ 106616726, като акционерно дружество със специална и инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, с адрес на управление гр. Враца, ул. „Христо Ботев“ № 20.

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, отдаване под наем и продажба.

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.

Цялостната дейност на дружеството, в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор, се обслужва от обслужващото дружество - „МАКСИМА ИНВЕСТ”ООД.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ”АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с „Райфайзенбанк” АД – София, както и договори с „Централен депозитар” АД, гр. София и с „Българска фондова борса – София” АД, гр. София.

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

II. База за изготвяне на финансовия отчет на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.2021 г.

Настоящият финансов счетоводен отчет е изготвен на база действащо предприятие в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и националното законодателство действащо в страната през 2021 г.

Спазени са изискванията на основните счетоводни принципи:

- текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване на плащането на паричните средства

- предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не според правната им форма

- съпоставимост между приходите и разходите – извършените разходи се признават в периода, през който предприятието черпи икономическа изгода от тях. Приходите се признават в периода, през който са направени разходите за тяхното получаване, като входящият паричен поток, когато няма отчетен приход се отчита като пасив /получен аванс/.

Дружеството води счетоводните регистри в български лева и представя финансовия отчет в хиляди лева. Спазени са изискванията на националното законодателство за съставяне на документите и стопанските операции са документирани съобразно нормите залегнали в Закона за счетоводството и Закона за Данък Добавена Стойност.

При изготвянето на финансовия отчет Ръководството извършва преглед на прилаганата счетоводна политика на Дружеството. В счетоводната политика на Дружеството не са настъпили промени, освен въвеждането на нови и разширяването на вече установени

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

оповестявания, без това да води до промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти.

Представянето на финансовия отчет съгласно МСФО изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и предположения, които оказват ефект върху отчетните стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите към датата на отчета.

Приблизителните оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет и бъдещите фактически резултати е възможно да се различават, тъй като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни.

Ръководството прави своята оценка за способността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие след детайлна оценка на активите и пасивите си.

Доколко ще бъде в състояние да реализира активите си и да уреди пасивите си в обичайния ход на своята обичайна дейност за период по-дълъг от дванадесет месеца зависи от събитията и условията, характерни за тази дейност и отчитайки известните несигурности.

Факторите, които влияят на степента на несигурност свързана с резултатите от дадено събитие или условие се увеличава с отдалечаване на това събитие или условие в бъдещето, както и от спецификата на пазарната конюнктура към определен момент.

Ръководството взема решения относно управлението на своите активи и пасиви с предположението, че ще може да реализира активите си и съответно да уреди пасивите си.

Предположенията и прогнозите се правят най-малко за 12 месеца напред. Инвестиционните имоти са налични в дружеството и това се доказва с инвентаризационни протоколи преди изготвянето на годишния финансов отчет в края на всяка финансова година. Те заемат 96.51 на сто от общата стойност на всички активи. Това съотношение между стойността на инвестиционните имоти и общата стойност на активите се запазва през различните отчетни периоди и е показателно, че дружеството е в състояние да извършва основната си дейност, а именно стопанисване, поддържане, отдаване под наем и продажба на тези имоти.

Съществува известна несигурност относно сделките за продажба, поради особеностите на пазара в региона, в който са налични тези инвестиционни имоти, но тази несигурност се компенсира със сключване на сделки за отдаване под наем на част от имотите.

Останалите текущи активи, като вземания и парични средства ръководството се стреми да събира в срок, за да поддържа наличност от финансови средства, с които да посреща текущите си задължения и ги погасява в срок.

При оценката на пасивите си, дружеството анализира естеството, сроковете и произхода на своите задължения, както и възможностите за тяхното уреждане. Прави оценка и на показателите за финансов анализ.

При своето създаване дружеството е ползвало привлечен капитал под формата на банкови и небанкови финансови средства. С банков заем са закупени инвестиционните имоти в гр. Видин и гр. Враца. Тогава текущите задължения заемат около 90 на сто от общата стойност на пасивите. През годините това съотношение, между стойността на текущите пасиви и общата стойност на пасивите леко се подобрява и към края на разглеждания отчетен период е 88.93 на сто.

Към края на отчетния период нетекущите задължения по търговски заеми са само към свързани лица. С тях сроковете за погасяване се уреждат с Анекси за отсрочване и няма опасност от просрочване на текущи задължения. Според платежоспособността си дружеството погасява частично тези търговски заеми. За отчетния период няма такива погашения, както и за предходната година 2020 г.

Всички други текущи задължения към доставчици, към републикански и общински бюджет се погасяват в срок.

Нетната стойност на имуществото е по-ниска от стойността на собствения капитал и изискванията на чл. 247а от ТЗ не са изпълнени за разпределение на дивиденди на акционерите, но се полагат всички усилия от ръководството това съотношение да се подобри, като постоянно се търсят нови клиенти за отдаване под наем. Финансовото състояние на дружеството бавно се подобрява и базата на действащо предприятие е уместна. Ръководството има пълно основание да смята, че дружеството може да продължи да функционира като действащо предприятие.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети от Комисията на Европейския съюз, които са уместни за неговата дейност и са в сила за текущия отчетен период, започващ на 01 януари 2021 г. Новите и/или променените стандарти и тълкования включват:

- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и съответни променени референциите към нея в различни МСФО, в сила за годишни отчети от 01.01.2020 г. Тези промени включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване.

- Промените в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, промени в приблизителните оценки и грешки, в сила от 01.01.2020 г. Тези промени се отнасят до прецизиране на определението за „същественост“. Според тях новото определение е:

„информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могла в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Има три основни аспекта от определението, които следва да се отбележат:

а) „прикриване“ – фокуса е само върху пропускане и неточно представяне. Заключение на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация.

б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители“ – настоящото определение се отнася до би могло да повлияе, което според Съвета по Международни Счетоводни Стандарти (СМСС) може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко би могло да повлияе върху решенията на някои потребители, дори да е минимална тази вероятност.

с) „основни потребители“ – това са съществуващите потребители, потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори. Според СМСС това понятие „потребители“ може на бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансови отчети, когато се решава каква информация да се оповести.

Посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация:

а) използване на език, който е уклончив и неясен;

б) информация за сделка или събитие, която да е разпръсната на различни места в отчета;

с) несходни сделки, събития и елементи, които неподходящо са представени съвкупно;

д) съществената информация е скрита чрез несъществена информация до степен, че става неясно коя информация е съществена.

Промените поясняват, че адресирането към неясна информация има същия ефект, както при пропусната или липсваща информация, както и факта, че предприятието следва да оцени съществеността на информацията в контекста на цялостния финансов отчет.

Дружеството е изготвило финансовия отчет на база историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени на база преоценяване, респективно справедлива стойност.

Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет.

III. Сравнителни данни

Дружеството представя във финансовия си отчет сравнителни данни за една предходна година.

АКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

IV. Инвестиционни имот

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или увеличение на капитала и се отчитат по справедлива стойност, т.е по пазарни цени. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности, които се определят от лицензиран оценител с необходимата професионална квалификация и професионален опит.

През декември 2006 година дружеството закупува 11 броя незастроени поземлени имоти в Източна промишлена зона на гр. Враца, които през ноември 2007 препарцелира и оформя нови 5 окрупнени терена и един терен за трафопост.

Към настоящия момент то притежава незастроени урегулirани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр. Враца с обща площ 21 409 кв.м. и стойност 874 155 лева.

Вторият проект се отнася за Поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 41 746 кв. м., ведно с построените в него сгради. Покупката е направена през м. февруари 2007 г., а през септември 2007 г. одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той е разделен на нови 34 урегулirани поземлени имота. Към датата на съставяне на отчета стойността на имотите в гр. Видин е както следва: земя на стойност 274 787 лв. и сгради на стойност 594 458 лв.

Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ е извършена пазарна оценка от лицензиран оценител на всички притежавани от Дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2021 г.

Новата пазарна оценка показва, че в стойността на инвестиционните имоти в гр. Враца няма промяна, която да доведе до отчитане на положителни или отрицателни разлики.

Новата пазарна оценка на инвестиционните имоти в гр. Видин показва увеличение в стойността на земите с 5 420 лева. Стойността на част от сградите е увеличена с 651 лева, а на други е намалена с 419 лева. Намалението и увеличението са отразени в намаление и увеличение на неразпределената печалба. При изготвяне на пазарната оценка на земята лицензирания оценител е използвал „Метода на пазарните аналози“ – сравнителен метод.

Подхода избран при оценка на инвестиционните имоти е цена на придобиване и определяне на пазарна стойност от лицензиран оценител към края на всеки отчетен период съгласно приложимите стандарти и ЗДСИЦ.

Общата стойност на инвестиционните имоти на дружеството към 31.12.2021 г е 1 743 400 лева, които представляват земи на стойност **1 148 942 лв.** и сгради на стойност **594 458 лв.** Сравнителните данни за предходния отчетен период са представени по-долу:

	31.12.2021 г	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Инвестиционни имоти – земи	1 148 942	1 191 951
Инвестиционни имоти – сгради	<u>594 458</u>	<u>691 507</u>
	<u>1 743 400</u>	<u>1 883 458</u>

Всяка печалба или загуба в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата като промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди надвишаващи първоначалната оценена стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход през периода, в който са възникнали.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

Дружеството отписва инвестиционни имоти при продажба или при трайно изваждане от употреба, при условие, че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба.

Печалбите или загубите възникващи от изваждането им от употреба или продажба се признават в Отчета за доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

За отчетния период от баланса на Дружеството са отписани при продажба инвестиционни имоти на обща стойност 145 710 лева в гр. Видин. От тях 48 429 лева е стойността на земята и 97 281 лева е стойността на сградите.

Към края на отчетния период е извършена инвентаризация на инвестиционните имоти от Комисия в състав: Председател - Изп. директор на дружеството Димчо Климентов и членове: Мирослава Тошкова и Калина Монова и резултатите са документирани с Протокол от 23.12.2021 г.

V. Търговски и други вземания към 31.12.2021 г.

Търговските вземания представляват безусловно право на Дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти. Те се отчитат първоначално по справедлива стойност на база цена на сделката, която обичайно е равна на фактурната им стойност.

Към края на отчетния период вземанията на дружеството са на обща стойност **2 017 лева** и представляват:

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Вземания от продажби	2 017	44 331
Вземане за ДДС	0	1 519
Вземане по предоставен аванс за извършване на финансов одит	0	2 250
	<u>2 017</u>	<u>48 100</u>

Вземанията от клиенти са по сделки за продажба от м. 12.2021 г и са разплатени през м. 01.2022 г. Размера на вземанията от продажби е намалял с около 95.6 на сто в резултат на отписани вземания в размер на 35 733 лева с изтекла давност.

VI. Парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2021 г.

Паричните средства са притежаваните от дружеството авоари като касови наличности и наличности по банкови разплащателни и депозитни сметки.

Паричните средства в национална валута се оценяват при придобиването им по номинална стойност на лева. За парите в чуждестранна валута се формира легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на получаване /от клиенти по сделки/ и курс - продава на финансовата институция /при покупки с легове/.

За целите на изготвяне на Отчета за паричните потоци паричните постъпления са представени брутно, като парични постъпления от клиенти и плащания към доставчици с включен ДДС.

Платеният ДДС при доставка/продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред „плащания към доставчици/постъпления от клиенти“ към паричните потоци от оперативната дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно с оперативните потоци на Дружеството за съответния период.

Отписването на средствата е по номинална стойност на лева. За чуждестранните валути се прилага обменният курс на търговската банка за деня на сделката.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

Към края на отчетния период паричните средства и еквиваленти в дружеството са на обща стойност **60 520 лева**, от които:

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Парични средства в брой	4 591	2 354
Парични средства в разпл. сметки	<u>55 929</u>	<u>1 657</u>
	<u>60 520</u>	<u>4 011</u>

Към края на отчетния период е извършена инвентаризация на всички парични наличности и съставен Протокол за касова наличност от 23.12.2021 г.

Наличността по банкова сметка към 31.12.2021 г е потвърдена с Писмо от Банката на 18.02.2022 г.

ПАСИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Пасивите на Дружеството са съществуващи негови задължения, които произтичат от минали събития и тяхното уреждане ще доведе до изтичане на финансов ресурс.

VII. Акционерен капитал и резерви.

„Инвест пропърти „ АДСИЦ е регистрирано първоначално с капитал 500 000.00 лева.

С решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка и от 500 000 лв се увеличава на 650 000 лв.

С решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството се увеличава с 1 016 400 броя обикновени поименни безналични акции с номинал от 1/един/ лев всяка и от 650 000 лева той става 1 666 400 лв.

Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Поради своя статут, Дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел няма задължение да разпределя 10% от годишната печалба за фонд Резервен, като останалите акционерни дружества. Средствата от фонда се ползват само за покриване на годишна загуба и загуби от предходни години.

Съгласно изискванията на Търговския закон Дружеството формира резерв – „фонд резервен“ за сметка на средствата получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Премийните резерви са формирани от емитиране на ценни книжа и е в размер на 29 165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции.

Към 31.12.2021 г Дружеството има натрупани загуби от минали периоди на стойност 3 178 390 лева и натрупани печалби от минали периоди на стойност 1 853 438 лева, които в Отчета за финансовото състояние на Дружеството са посочени на ред „Финансов резултат от минали години“ компенсирани. За сметка на неразпределената печалба са отразени и увеличенията и намаленията в пазарната стойност на инвестиционните имоти, в резултат на направената пазарна оценка към 31.12.2021 г, като в увеличение е отчетена сума в размер на 6 071 лева, а в намаление сума в размер на 419 лева.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

Сравнителните данни за капитала на Дружеството са представени по-долу:

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Основен капитал	1 666 400	1 666 400
Резерви	29 165	29 165
Натрупани печалби	1 853 438	1 674 119
Натрупани загуби	- 3 178 390	- 3 178 390
Текущ финансов резултат	<u>- 184 227</u>	<u>173 668</u>
	<u>- 186 386</u>	<u>364 962</u>

VIII. Нетекущи задължения към 31.12.2021 г.

Към края на отчетният период в Дружеството има отчетени нетекущи задължения в размер на 1 575 хил. лева, представляващи задължения по договори за търговски заеми към свързани лица и лихви по тези договори. В сравнение с предходния отчетен период са представени като:

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Задължения по търговски заеми – Главница	1 324 198	0
Задължения по търговски заеми- лихви	<u>251 192</u>	<u>0</u>
	<u>1 575 390</u>	<u>0</u>

IX. Текущи задължения към 31.12.2021 г.

Текущите задължения се квалифицират като такива, когато имат срок на уреждане до 12 месеца. Търговските и други текущи задължения в Отчета за финансово състояние се представят по стойността на фактурата, т. е. стойност на придобиване, която се приема за справедлива стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получени стоки и услуги.

- Такива са:
- задължения към банки по краткосрочни договори;
 - задължения към доставчици и клиенти по аванси;
 - задължения към персонал;
 - задължения към осигурителни предприятия;
 - задължения към бюджета;
 - задължения по предоставени депозити по договори за наем;
 - други краткосрочни задължения;

Задълженията към доставчиците се оценяват при възникването им по тяхната номинална стойност в лева, т.е. срещу издадена фактура. За задълженията в чуждестранна валута се прилага централният курс на БНБ за деня на възникване.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

Трудовите и осигурителните отношения с персонала се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и разпоредбите на действащото законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсий“, Фонд ДЗПО, Фонд ОЗМ и Фонд Здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година.

Всички заеми и привлечени финансови средства първоначално се признават и се оценяват по себестойност, която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, свързано с тези заеми и привлечени ресурси. Те се класифицират като текущи когато имат срок на уреждане до една година. Когато срока е над една година се класифицират като нетекущи.

Към края на отчетния период текущите задължения са на обща стойност **44 160** лева и са представени като:

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Задължения към доставчици -	17 836	6 158
Задължения по предоставени аванси -	5 000	0
Задължения към наети лица по трудов договор за възнаграждения и осигурителни вноски и данък -	2 556	2 413
Задължения за МДТ за 2020 и 2021 г -	0	14 546
Задължения за ДДС -	2 968	0
Задължения по търговски заеми -	0	1 295 198
Задължения за лихви по търг. заеми -	0	251 192
Други текущи задължения – внесени депозити/гаранции по договори за наем -	1 800	1 100
Приходи за бъдещи периоди	<u>14 000</u>	<u>0</u>
	<u>44 160</u>	<u>1 570 607</u>

В Отчета за финансово състояние като „Други текущи пасиви“ са представени приходи за бъдещи периоди в размер на 14 000 лева отнасящи се до предплатен наем за ПИ с идентификатор 11259.1027.279, находящ се в гр. Враца съгласно Договор за наем с фирма “Металукс 71“ ЕООД от м.06.2021 г и подписано Споразумение от 02.11.2021 г.

Задълженията към основните контрагенти са потвърдени надлежно с Писма за потвърждаване. Те са текущи и се отнасят за периода м. 09.2021 г – м.12.2021 г.

Дружеството начислява ежемесечно и редовно изплаща възнагражденията към персонала. Редовно се разчитат и отношенията за осигурителни вноски. Посочените задължения се отнасят за м. 12.2021 г и са разплатени през м. 01.2022 г.

Задълженията по търговски заеми са привлечени финансови средства от трети лица натрупани през годините за погасяване на кредитните задължения на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

Х. Приходи от дейността към 31.12.2021 г.

Приходите в Дружеството се признават с прехвърляне собствеността на активите, стоките и/или услугите на клиента.

Приходите се начисляват и отчитат като текущи с издаване на фактура за продажба на база принципите за текущо начисляване и съпоставимост с разходите.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс +35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

Приходите не се признават, когато не могат да бъдат надеждно изчислени разходите за тези приходи и всяко плащане в тази връзка се признава за пасив /аванс от клиент/.

За отчетният период са отчетени приходи на обща стойност **200 409 лева**, от които нетни приходи от обичайната дейност на стойност **199 900 лева** и други приходи на стойност **509 лева**:

	<u>31.12.2021 г</u> лева	<u>31.12.2020 г</u> лева
Приходи от продажба на инвест. имоти	154 000	567 954
Приходи от наем на инвест. имоти	45 900	8 793
Приходи от отписани задължения	0	474 669
Приходи от други продажби	422	151
<u>Приходи предоставени компенсации по ПМС 739 от 26.10.2021</u>	<u>87</u>	<u>0</u>
	<u>200 409</u>	<u>1 051 567</u>

Приходите от продажби са коректно включени в Регистъра за продажби съгласно ЗДДС и отчетени в Отчета за доходите.

XI. Финансови и извънредни приходи към 31.12.2021 г.

За отчетният период в Дружеството няма отчетени финансови и извънредни приходи, както и за 2020 г.

XII. Разходи за дейността към 31.12.2021 г.

Разходите за обичайната дейност са разходите, които Дружеството извършва, за да осъществява своята стопанска дейност. Те се класифицират по икономически елементи, като:

Разходите за материали - електроенергия, вода, канцеларски материали и други;

Разходите за външни услуги – префактурирани разходи от обслужващото дружество, разходи за държавни такси към КФН, БФБ, Централен депозитар и други, комисионни за обслужващото дружество, разходи за МДТ, нотариални такси и други свързани с прехвърляне на имоти, разходи за застраховки и други;

Разходи за възнаграждения – начислени възнаграждения по трудови и граждански договори;

Разходи за осигуровки – начислени суми за осигурителни и здравни вноски за фондовете на ДОО, ДЗПО и ЗОВ и други разходи.

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и в съответствие с принципите за текущо начисляване и съпоставимост с приходите, като стопанските операции са документално обосновани с фактури и други първични документи.

Разходите в чуждестранна валута се оценяват по легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на изготвения документ.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договора за който се отнасят се изпълнява.

За отчетния период разходите за обичайната дейност са в размер на **238 360 лева** и включват:

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Основни материали – вода, електроенергия и други на собствените инвестиционни имоти -	2 446	2 004
Разходи за финансов одит -	4 500	4 500
Разходи префактурирани от обл. дружество (охрана, разходи по поддр. на имотите) -	26 021	24 775
Разходи за комисионна на обл. дружество -	25 200	25 200
Разходи за такси за КФН и БФБ и Централен депозитар -	4 950	3 398
Разходи за начислени текущи МДТ -	11 265	14 853
Разходи за застраховки -	1 026	1 026
Разходи за такси при прехвърл.на имоти –	744	23 089
Други разходи, такси и услуги -	3 881	6 565
Разходи за възнагр. за положен труд -	25 800	24 360
Разходи за социални осигуровки -	4 881	4 609
Други разходи – лихви за просрочие за МДТ -	1 913	6 481
Отписани вземания -	35 733	
Платени санкции към КФН -	90 000	898
	<u>238 360</u>	<u>141 758</u>

Всички разходи са надлежно оформени и документално обосновани, коректно са представени в регистъра за покупки и Справките Декларации по ДДС за съответните месеци и в Отчета за доходите за отчетния период.

Сравнителните данни относно балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти са представени като:

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Балансова ст-ст на продадени инвест. имоти	<u>145 710</u>	<u>704 469</u>
	<u>145 710</u>	<u>704 469</u>

XIII. Финансови и извънредни разходи към 31.12.2021 г

Финансовите разходи се включват в Отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се посочват отделно от обичайните разходи и представляват разходи за банкови такси и лихви по търговски заеми и се признават текущи през периода през, който са платени или начислени, съгласно договорните отношения.

За отчетният период са начислени и признати финансови разходи от банкови такси и са в размер на **566 лева** и включват:

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)	566	501
Финансови разходи – лихви по търговски заеми	<u>0</u>	<u>31 172</u>
	<u>566</u>	<u>31 673</u>

Анализът показва, че финансовите разходи за отчетния период са намалели с 98.21 % спрямо предходния период.

XIV. Разходи за данъци към 31.12.2021 г.

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно и доходно облагане.

XV. Финансов резултат и разпределяне на дивидент към 31.12.2021 г.

Финансовият резултат на Дружеството за текущия период е загуба в размер на 184 хил.лв. Съгласно чл. 10 от влезлия в сила нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел то е задължено да разпредели не по-малко от 90% от подлежащата на разпределение печалба за съответната година, когато е отчетена такава, след като направи преизчисления по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Дружеството е задължено да спазва и изискванията на чл.247а от Търговския закон.

Направените изчисления на база изготвения финансов отчет доказват, че не са изпълнени изискванията на чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон във връзка с чл. 10 от ЗДСИЦДС, т.е. чистата стойност на имуществото е под размера на вписания капитал на Дружеството и то няма задължение да разпределя дивидент.

XVI. Сделки със свързани лица за периода 01.01.2021 г - 31.12.2021 г.

Свързаните лица на Дружеството са неговите акционери, управленски персонал и дружества, в които те участват.

През отчетният период Дружеството е извършило сделки със свързани лица на обща стойност **29 000 лева**. Това са получени парични средства на основание Договор за търговски заем, както следва:

	<u>31.12.2021 г</u>	<u>31.12.2020 г</u>
	лева	лева
Получени заемни средства от „Борса имоти“ ЕООД	<u>29 000</u>	<u>46 000</u>
	<u>29 000</u>	<u>46 000</u>

Дружеството използва свободните си оборотни средства от продажби за погасяване на задълженията си по търговски заеми към свързани лица, с което се стреми да подобри финансовото си състояние. За текущия отчетен период няма погашения по договорите за търговски заем, както и през предходния отчетен период 2020 г.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

XVII. Условни активи и пасиви към 31.12.2021 г.

Към датата на съставяне на финансовия отчет Дружеството няма налични или придобити условни активи и пасиви.

XVIII. Други оповестявания към 31.12.2021 г.

Няма други събития след датата на съставяне на финансовия отчет подлежащи на оповестяване и оказващи съществено значение върху него.

Финансовия отчет за 2021 г на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е приет и одобрен за издаване на заседание на Съвета на директорите на 24.05.2022 г.

Съставител от името на обслужващото Дружество

Изпълнителен директор:

„Максима Инвест“ ЕООД:



/Калина Монова/



/Д. Климентов/

24.05.2022 г.
гр. Враца