

# **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**за 2018 г.**

**НА**

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

## Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2018 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 2018 г.

### I. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

#### 1. Общи положения

„Инвест пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на активи. Най-общо то представлява структура, чрез която се секюритизират 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". Особеното при ДСИЦ е, че инвеститорите притежават активите непряко, т.е. не физически, а чрез акции в дружество, което притежава активите. Ценните книги, които ДСИЦ издава, са напълно обезпечени от неговите активи и затова се наричат ценни книги, обезпечени с активи.

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.

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

„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 51P.

Съгласно решение на общото събрание на „Инвест пропърти“ АДСИЦ от 23.06.2014 г. в Търговския регистър на 30.06.2014 г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството: заличена е Калина Веселинова Монова и е вписан за нов член Надежда Петкова Георгиева.

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

#### 2. Ликвидност на Дружеството към 31.12.2018 г.

Общата ликвидност е съотношението между текущи активи и текущи пасиви на дружеството. Текущите активи на „Инвест пропърти“ АДСИЦ включват данъци за възстановяване, парични средства и вземания от клиенти и доставчици и са на стойност 47 146 лв към края на периода. Текущите пасиви са на стойност 3 381 175 лв и включват задължения към доставчици, задължения към бюджет – общински и републикански и задължения по търговски заеми. Коефициента за обща ликвидност е намалял с още 0.002 пункта спрямо предходния отчетен период и е 0.014.



Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2018 г.

Размера на текущите пасиви се е увеличил с 7.17 % спрямо предходния отчетен период, за сметка на увеличение в размера на задълженията по търговски заеми. В структурата на текущите пасиви делът на търговските заеми е най-голям и заема около 96 %. Търговските заеми са отпускани съгласно сключени договори и не са обезпечени, за тях се дължи годишна лихва.

**3. Резултати от дейността**

Предвид характера на Дружеството и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦ, същото може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти, която формира и финансовия резултат през 2018 г. За отчетния период са отчетени само приходи от наеми.

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

Таблица 1

РАЗХОДИ						ПРИХОДИ					
Наименование на разходите	2018 хил.лв	% от разх.	2017 хил. лв	% от разх.	Изменение	Наименование на приходите	2018 хил.лв	% от прих.	2017 хил.лв	% от прих.	Изменение
Разх. за материали	3	2.65	2	0.97	1.68	Прих. от наеми	15	93.75	11	3.68	90.07
Разх. за външни услуги	85	75.22	82	39.61	35.61	Прих. от прод. на ДМА			60	20.07	-20.07
Разх. за персонала	25	22.13	22	10.63	11.50	Други приходи	1	6.25	228	76.25	-70
Други разходи в.т.ч. балансова ст-ст на прод. активи			101	48.79	-48.79						
Общо:	113	100 %	207	100 %	0.00	Общо:	16	100 %	299	100 %	0.00

Направената съпоставка показва намаляване на разходите спрямо предходната година, като в тяхната структура най – голям относителен дял заемат разходите за външни услуги, а след това и разходите за издръжка на персонала.

Това се дължи на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти държани за продажба и дължимите за тях местни данъци и такси и възнаграждението на обслужващото дружество. Намаляването е продиктувано от липсата на отчетна стойност на продадени имоти, защото такива няма.

Приходите от дейността са намалели драстично в сравнение с предходния отчетен период, тъй като няма сделки за продажба на недвижими имоти. Финансовият резултат на АДСИЦ към 31.12.2018 г. е загуба в размер на 231 хил. лв.

През 2018 г. дейността на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ се изразява в :

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 част от активите на дружеството;

Структурата в активите и пасивите на „Инвест Пропърти” АДСИЦ и изменението спрямо предходния отчетен период в % е представен в Таблица № 2:

Таблица 2

АКТИВИ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС						ПАСИВИ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС					
Наименование на активите	2018 г в хил.лв	%	2017 г в хил.лв	%	Изменение	Наименование на пасивите	2018 г в хил.лв	%	2017 г в хил.лв	%	Изменение
ДМА	2 895	98.44	3 197	98.43	0.01	Собствен капитал	-444	-15.09	90	2.77	-17.86
Текущи активи - Вземания	44	1.50	43	1.32	0.18	Нетекущи пасиви	3	0.10	3	0.09	0.01
Текущи активи – пар средства	2	0.06	8	0.25	-0.19	Текущи пасиви	3 382	114.99	3 155	97.14	17.85
Общо:	2 941	100 %	3 248	100 %		Общо:	2 941	100 %	3 248	100 %	

Общата стойност на активите на дружеството е намаляла с 9.45 %. Дружеството притежава урегулирани поземлени имоти в гр. Враца и гр. Видин, на обща стойност 1 474 хил. лв. и сгради в гр. Видин на стойност 1 420 хил. лв.

От изнесените сравнителни данни се вижда намалението в стойността на дълготрайните активи, като в структурата на активите най-голямо е намалението на инвестиционните имоти. Намалението се дължи на направена преоценка на стойността на инвестиционните имоти от лицензиран оценител.

В пасивите на баланса също се наблюдава значително намаление, като в структурата на пасивите намалението на собствения капитал е драстично. Коефициентите за ликвидност са с много ниски нива и показват високата задлъжнялост на Дружеството и в сравнение с предходния отчетен период са влошени.

## II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

- Няма важни събития настъпили след годишното счетоводно приключване.

## III. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Дружеството няма действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

## IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През настоящата 2019 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ ще работи върху проектите си в гр. Враца и гр. Видин:

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;



## Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2018 г.

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 2019 г. Дружеството да придобие други недвижими имоти, както и да стартира реализация на нови проекти.

### V. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

В изпълнение на изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ декларира, че спазва по целесъобразност одобреният Национален кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., от Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност"

Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ има дългосрочна стратегия по повишаване прозрачността на работа на дружеството, във връзка с което ежегодно се предприемат различни проекти свързани с повишаване информативността на интернет страницата на дружеството, както и подобряване ефективността на разпространение на регулираната и другата информация.

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

### VI. 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.

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



## Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2018 г.

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

- отдаване под наем на недвижими имоти в гр. Видин

### 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 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” ООД в годишен размер са в размер на 51 273 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 има сключени сделки със свързани лица, изразяващи се в получаване на суми по търговски заеми, в размер на 96 хил.лв и начислени лихви за отчетния период в размер на 133 хил.лв ;

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2018 г.

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 на стойност 2 687 459 лева към 31.12.2018 г при годишна лихва 5% , без фиксирани срокове за плащане. Договорите са необезпечени, не са предоставяни гаранции и не са поемани задължения.

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 2018 г. е загуба в размер на 230 748 лв.

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

Към настоящия момент „Инвест пропърти” АДСИЦ има непогасени задължения по търговски заеми с размер 3 242 519 лева . Стремехът е истиният паричен поток да бъде положителен, като паричните потоци от реализация на проектите на Дружеството ще генерират достатъчно средства, за да се покриват всички плащания по кредита и се осигури възвръщаемост.

Очакваните приходи ще са от продажба и наеми на имоти, като вярваме, че те ще бъдат достатъчни за покриване на задълженията.



## Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2018 г.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на привлечения капитал;

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

Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи. При евентуален ръст на разходите, Дружеството може да 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 2019 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

Няма настъпили промени;

### 18. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

Дейността на Дружеството не изисква разработването на специфична система за вътрешен контрол и система за управление на риска. Независимо от това, целта при изготвяне на финансовите отчети е да бъде осигурено адекватно събиране, обработване и представяне на достоверна, систематизирана и навременна информация, която да бъде отразена счетоводно, в съответствие с приложимите нормативни актове;

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

Няма настъпили промени в управителните органи на Дружеството;

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

За отчетната 2018 г. е изплатено брутно възнаграждение в размер на 18 360 лв на изпълнителния директор Димчо Боянов Климентов. На останалите членове на съвета на директорите не е изплащано 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

Деница Михайлова Петкова-Ценова – председател на съвета на директорите - притежава – 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.



Доклад за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ през 2018 г.

Надежда Петкова Георгиева – член на съвета на директорите – не притежава акции;

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 момента 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

Директор за връзка с инвеститорите е Теодор Пламенов Тодоров от 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 2018 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.

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 08 февруари 2019 г. (Протокол № 151 от 08.02.2019 г.)

.....  
ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

ИЗП.ДИРЕКТОР НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ

