

ВЕКТОР ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2023 ГОДИНА

ВЕКТОР ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД (П.И.Л. ЛОГИСТИКА ООД до 24.01.2022г.) изготви настоящия доклад за дейността в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство.

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и постигнатите резултати от дейността на дружеството. Докладът отразява състоянието и перспективите за развитието на дружеството.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ВЕКТОР ПРОПЪРТИ ГРУП е еднолично дружество с ограничена отговорност. Към 31.12.2023г. година регистрираният капитал на дружеството е 6000 хил. лв. разпределен в 600000 дяла. Едноличен собственик на капитала на дружеството е Станислав Караданов. Не съществуват други лица, упражняващи пряк или непряк контрол върху дейността на дружеството.

Дружеството се представлява и управлява от Станислав Караданов - Управител.

Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на логистични паркове за подпомагане на търговски дейности, свързани с търговия, транспорт, складиране на суровини, материали и стоки; отдаване под наем на офиси, складове и магазини.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, 1839, бул. „Ботевградско шосе“, 228, Блок В, офис 9.

Промени в предмета на дейност на дружеството не са извършвани.

Макроикономическа среда

Днес компаниите и потребителите са изправени пред множество предизвикателства, свързани с настоящата макроикономическа и геополитическа среда. Информацията за продължаващи смущения в световните вериги за доставки и недостига на работна ръка са в дневния ред на много финансови ръководители.

Някои от предизвикателствата започнаха по време на пандемията Covid-19, която породила нови оперативни и финансови трудности, често със специфични последици за счетоводството и финансовата отчетност. В резултат на значителни смущения в глобалната верига на доставки и недостиг на работна ръка, предизвикани от пандемията, се увеличили разходите за материали и труд. Световните централни банки също повишават лихвените проценти в опит да смекчат въздействието на исторически високите нива на инфлация.

Въпреки че компаниите трябва да се справят с въздействието на инфлацията и оскъдните пазари на труда, напоследък се наблюдават признаци на подобрения.

През 2023 г., икономическата среда в България остана усложнена, основно поради глобалните ефекти от войната в Украйна. Въпреки продължаващите предизвикателства, тревожните тенденции от 2022 г. дадоха път на изразен напредък в овладяването на инфлацията. При инфлация от 9,2% в еврозоната, 10,4% в Европейския съюз и 14,3% в България на годишна база към декември 2022 г., през декември 2023 г. тези показатели спаднаха съответно до 2,9%, 3,4% и 5%. Обяснено накратко, рекордно високият и скоростен темп на нарастване на цените през предходната година се превърна в забавяне през тази година.

Взетите мерки за стабилизиране и диверсификация на енергийните ресурси спомогнаха за справяне с енергийната криза, обхванала Европа.

През 2023 г., по текущата сметка на платежния баланс България постигна напредък спрямо предходните две години. Отчетен бе излишък за периода януари-август. Към октомври 2023г., брутният вътрешен дълг е 44,4% от БВП – 3,7% по-нисък спрямо октомври 2022 г. Последното тримесечие на 2023 г. отбелязва подобрение в индикатора на икономическата активност (ИИА) в България. ИИА се публикува от Института за анализи и прогнози на тримесечна база и цели да представи обобщение на състоянието на българската икономика в контекста на икономическата среда в еврозоната чрез употребата на модел, съставен от редица макроикономически променливи. Въпреки продължаващата отрицателна стойност от -0,44 (предходно

тримесечие: -0.62), всички включени показатели отчитат подобрене. Като отрицателно влияние е посочена високата степен на международна неопределеност, породена от текущите макроикономически и геополитически събития. Рисковете пред глобалните икономически перспективи продължават да нарастват, като военният конфликт между Израел и Хамас увеличи допълнително геополитическото напрежение.

Ръководството на дружеството продължава текущо да следи за поява на рискове и респ. на последици от тях и поддържа готовност за предприемане на подходящи мерки съобразно обстоятелствата на стопанската, здравна и законова среда. Правят се текущи анализи и оценки с разработване на възможни мерки за овладяване на потенциални рискове.

Военен конфликт в Украйна и Близкия изток

Избухването на военният конфликт в Близкия изток на фона на продължаващите военни действия в Украйна вече две години влияе върху глобалната сигурност. Тези събития оказват влияние върху световната икономика и финансовите пазари, като ефектите се усещат в нарастващата инфлация и несигурност на енергийните доставки, а заедно с обявените санкции срещу Руската федерация остават значим негативен фактор за икономическата обстановка в страната.

Поради непредсказуемост в динамиката и развитието на конфликтите между Русия и Украйна, както и този в Газа, обхващат и ефектите върху дейността на Дружеството, респективно за неговата бъдеща дейност, активите и пасивите, е сложна и практически невъзможно да бъдат оценени с точност. Към 31.12.2023 г. рисковете за дейността на Дружеството от военните конфликти в Украйна и Ивицата Газа произтичат от косвени фактори. Дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки. Ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които военните конфликти да имат пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

Към момента Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения. Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

1. Основни дейности

Вектор Пропърти Груп ЕООД е създадено през 2018 г.

Основната дейност, от която са формирани приходите на Дружеството през 2023 г. е отдаване под наем на собствени инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти на дружеството включват логистични паркове, търговски площи и офис сгради.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансови резултати от дейността на дружеството

	2023	2022	Изменение
	хил.лв.	хил.лв.	%
Нетни приходи от продажби	6,993	5,595	24.99%
Други приходи	264	2,691	(900)%
Общо приходи от оперативна дейност	7,257	8,286	(14.18)
Финансови приходи	792	1,064	(34.34)%
Общо приходи	8,049	9,350	(16.16)%
Разходи за материали	555	1,047	(88.65)%
Разходи за външни услуги	1,188	1,112	6.84%
Разходи за амортизации и обезценки	1,726	4,794	(177.75)%
Разходи за персонала	441	341	29.33%
Други разходи	104	99	5.05%
Общо разходи за оперативна дейност	4,014	7,393	(84.18)%

Финансови разходи	495	498	(0.61)%
Общо разходи	4,509	7,891	(75.01)%
Разход за данъци	289	88	228%
Печалба за периода	3,251	1,371	137.13%

2. Финансово състояние

Динамика на активите

АКТИВИ	2023 г.	2022 г.	Изменение
	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетекущи (дълготрайни) активи			
Нематериални активи	539	553	(2.60)%
Дълготрайни материални активи	990	962	3.18%
Инвестиционни имоти	32,699	33,080	(1.17)%
Инвестиции в дъщерни дружества	5	5	-
Инвестиции в асоциирани предприятия	1,696	396	328.28%
Други вземания	451	101	346%
Общо нетекущи (дълготрайни) активи	36,380	35,097	3.66%
Текущи (краткотрайни) активи			
Материални запаси	97	153	(57.73)%
Вземания	3,918	4,053	(3.45)
Парични средства	458	1,548	(237.99)%
Общо текущи (краткотрайни) активи	4,473	5,754	(28.63)%
Общо АКТИВИ	40,853	40,851	0.005%

Динамика на пасивите

ПАСИВИ	2023 г.	2022 г.	Изменение
	хил. лв.	хил. лв.	%
Задължения			
Нетекущи задължения	18,492	22,318	(20.69)%
Текущи задължения	1,101	524	110.11%
Общо ПАСИВИ	19,593	22,842	(16.58)
Собствен капитал	21,260	18,009	18.05%
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	40,853	40,851	0.005%

4. Коефициенти за финансов анализ

РЕНТАБИЛНОСТ	2023 г.	2022 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0,51	0,26
Коефициент на рентабилност на собствен капитал	0,17	0,08
Коефициент на рентабилност на пасивите	0,18	0,06
Коефициент на рентабилност на активите	0,79	0,25

ЕФЕКТИВНОСТ	2023 г.	2022 г.
Коефициент на ефективност на разходите	1,63	0,75
Коефициент на ефективност на приходите	0,62	1,34

ЛИКВИДНОСТ	2023 г.	2022 г.
Коефициент на обща ликвидност	0,76	4,03
Коефициент на бърза ликвидност	0,67	3,74
Коефициент на незабавна ликвидност	0,67	3,74
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,42	2,95

ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ	2023 г.	2022 г.
Коефициент на финансова автономност	1,09	0,79
Коефициент на задлъжнялост	0,92	1,27

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Рисковете, на които е изложено Дружеството, могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

Несистематични рискове

Бизнес риск

Бизнес риска е свързан с естеството на дейност на дружеството и състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. За всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са:

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Намаление на равнището на наемите;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- ✓ Повишена конкуренция;
- ✓ Рискове при отдаването под наем;
- ✓ Риск от непокрити от застраховките загуби;

Рискове, специфични за дружеството

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, финансиране на инвестициите.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Управленска политика на компанията

Бъдещото развитие на Дружеството зависи от стратегията, избрана от Ръководството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Ръководството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати.

Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност, като тези завишени изисквания са в сила и до днес. В тази връзка Дружеството планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране.

Използвани финансови инструменти

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни наемни цени и на привлечения от него заемаен капитал, както и да се оценят

адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Ръководството, което е разработило основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти.

Паричните средства на дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и

прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Риск на лихвено-обвързаните парични потоци

Като цяло дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на паричните средства по разплащателни сметки. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала. Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост.

V. КЛИМАТ И ЕКОЛОГИЯ

Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта съгласно предстоящата Директива относно отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта.

Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Дружеството следва политика по опазване на околната среда и предотвратяване и контрол на замърсяването, която се състои в:

- Стремж към ефективно потребление на ресурси произтичащо от консумацията на електрическа и топлинна енергия, вода, горива, материали и др.;
- Дружеството има изградена фотоволтаични електроцентрали с обща инсталирана мощност 1 MWp.
- При необходимост, осъществяване на превантивни мероприятия за недопускане на замърсяване на околната среда;
- Полагане на усилия за намаляване до минимум отпадъците;
- Стремж към дигитализация на документооборота и снижаване количеството използвана хартия;
- Осигуряване на достатъчно информация и инструктаж на служителите, свързани с опазването на околната среда;

- Разделно събиране на отпадъците;
 - Стремж за спазване на всички закони и правила, както и вътрешните разпоредби, приети от Дружеството, насочени към опазване на околната среда.
 - Имотите притежавани от дружеството се експлоатират при спазване на Закона за управление на отпадъците;
- Дружеството е в процес на анализ на ролята на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие в решаването на въпроси, свързани с климатичните промени.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажменти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

VI. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпили други събития след датата, към която е съставен годишния финансов отчет по отношение на обектите, представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2023 г., освен оповестените в отчета.

VII. БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основните тенденции за развитието на Дружеството са пряко и основно свързани с дейността му, неговото развитие, финансово състояние и перспективи.

Дружеството продължава да прилага, в условията на целесъобразност, политика на диверсификация посредством инвестициите си в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл и максимизиране възвращаемостта на инвестициите.

Усилията на ръководството ще бъдат насочени към изграждане на нови търговски, логистични и офис площи, както и постигане на пълно наемна заетост.

Дружеството запазва стремежа си към подобряване събираемостта на вземанията си и оптимизация на разходите за управление и поддръжка на инвестиционните си имоти, както и към реализирането на последните при нарастващи наемни нива, оценявайки в относителна тежест поддържането на дългосрочните си наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти.

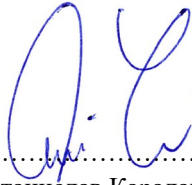
VIII. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Естеството на предмета на дейност на дружеството не предполага извършването на действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

IX. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА КОМПАНИЯТА

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

София,
18.05.2024 г.


Станислав Караданов
Управител

