

“ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31.12.2022 година

Съдържание:

1. Годишен доклад за дейността
2. Финансов отчет, заверен от регистриран одитор
3. Приложения към финансовия отчет – бележки и оповестявания
4. Декларация за корпоративно управление
5. Справка за притежаваните търговски недвижими имоти
6. Справка по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС
7. Информация по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС и Наредба 2
8. Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията
9. Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК
10. Доклад на независимия одитор
11. Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за 2022 г.

НА

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

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

Настоящият Доклад на Съвета на директорите 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 („ЗППК”) 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. 66 от Устава на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ и обхваща периода от 1 януари до 31 декември 2022 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 „Кей би си банк 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 – Председател и членове – Ирен Димитрова Викьовска 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 ЗДСИЦД 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 2022 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 2022 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 2022 г. и съпоставени със същия период на 2021 г., както и Отчет за финансовото състояние изготвен към 31.12.2022 г. и съпоставен със същия към 31.12.2021 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	2022 хил. лв.	% от разх.	2021 хил. лв.	% от разх.	Изменение	Наименовани е на приходите	2022 хил. лв.	% от прих.	2021 хил. лв.	% от прих.	Изменение
Разх. за материали	4	1.72	2	0.53	1.19	Прих.от наеми	84	41.58	46	23	18.58
Разх. за външни услуги	129	55.36	77	20.05	35.31	Прих.от прод.на ДМА	84	41.58	154	77	-35.42
Разх. за персонала	32	13.73	31	8.07	5.66	Други приходи /в т.ч. отписани задължения/	2	0.99	0	0	0.99
Други разходи в.т.ч. балансова ст- ст на прод. активи	67	28.76	274	71.35	-42.59	Положителни разлики от операции с финансови активи	32	15.85			15.85
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	1	0.43			0.43						
Общо:	233	100 %	384	100 %	0.00	Общо:	202	100 %	200	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 28.76 на сто от структурата на разходите, като намалението е с 42.59 на сто. Разходите за външни услуги – от 77 хил. лв се увеличават с 35.31 на сто, но в структурата на разходите заемат най-голям относителен дял – 55.36 на сто.

Разходите за материали и издръжка на персонала запазват относително постоянни стойности през текущия отчетен период в сравнение с предходния отчетен период.

Приходите за отчетния период бележат леко увеличение, от 200 хил. лева през 2021 г на 202 хил. лева в сравнение с предходния отчетен период. Продажбите на инвестиционни имоти през текущия отчетен период намаляват и от 154 хил. лева през 2021 г, през 2022 г падат до 84 хил. лв. За сметка на приходите от наеми, които бележат увеличение с 18.58 на сто. През текущия период са отчетени 84 хил. лева за сметка на 46 хил лева през предходния отчетен период 2021 г.

Статията „Други приходи“, която заема най-малък относителен дял през текущия отчетен период – 1.18 на сто в структурата на всички отчетени за годината приходи. Положителните разлики от преценка на финансовите активи заемат 15.85 % от общите приходи.

Структурата на активите и пасивите на „Инвест Пропърти” АДСИЦ и изменението им през 2022 г. спрямо предходния отчетен период – 2021 г. в процентно съотношение е представен в Таблица № 2:

Доклад за дейността на „Инвест пропърти”АДСИЦ през 2022 г.

Таблица 2

НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ АКТИВИ						КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
Наименование на активите	2022 г в хил. лв.	%	2021 г в хил. лв.	%	Изменение	Наименование на пасивите	2022 г в хил. лв.	%	2021 г в хил. лв.	%	Изменение
Нетекущи активи – инвестиционни имоти	1 707	96.71	1 743	96.51	0.20	Собствен капитал	155	8.78	186	10.30	-1.52
Текущи активи - Вземания	2	0.11	2	0.11		Нетекущи пасиви	1 575	89.24	1 575	87.21	2.03
Текущи активи – пар.средства	56	3.18	61	3.38	-0.20	Текущи пасиви	35	1.98	45	2.49	-0.51
Общо:	1 765	100 %	1 806	100 %		Общо:	1 765	100 %	1 806	100 %	

Анализът на изменението в активите на Дружеството показва намаление с 2.27 на сто спрямо предходния отчетен период. Намалението е в резултат на намаление в стойността на нетекущите активи. През отчетния период са продадени инвестиционни имоти на стойност 67 хил. лв. Така урегулираните поземлени имоти в гр. Враца, гр. Видин и сградите, които Дружеството притежава остават на обща стойност 1 707 хил. лв.

Стойностите на текущите активи – вземания и парични средства остават почти без промяна.

Изменението в пасивите на Дружеството също показва намаление с 2.27 на сто спрямо предходния отчетен период.

Несъществено е изменението в структурата на пасивите и съотношението между капитал и текущи пасиви. Собственият капитал е намалял с 16.67 на сто и от 186 хил лв през предходния отчетен период през текущия отчетен период вече е 155 хил. лева. Наблюдава се и леко намаление в размера на текущите пасиви, от 45 хил. лв. през 2021 г, към 31.12.2022 г. те са намаляли с 0.51 на сто и са в размер на 35 хил.

Стойността на нетекущите пасиви остава същата в сравнение с предходния отчетен период – 1 575 хил. лева.

1. Анализ на финансовото състояние и финансови коефициенти към 31.12.2022 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	2022 г	2021 г	Изменение на показателите през 2022 спрямо 2021	
			Ст-ст на изменението	% на изменение
Балансова печалба	-31	-184	-215	-116.85
Нетен размер на приходите от продажби	169	200	-31	-15.50
Общо приходи	202	200	2	1
Общо разходи	233	384	-152	-39.58
Собствен капитал	155	186	-31	-16.67
Нетекущи задължения	1 575	1 575	0	0
Текущи задължения	35	45	-10	-22.22
Текущи активи	58	63	-5	-7.94
Търговски и други вземания	2	2	0	0
Парични средства	56	61	-5	-8.20
Обща сума на актива	1 765	1 806	-41	-2.27

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

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

Ликвидност

Показатели	2022 г	2021 г	Изменение на показателите през 2022 спрямо 2021	
			Ст-ст	%
Коеф.на обща ликвидност / краткотрайни активи / краткосрочни задължения/	1.66	1.4	0.26	18.57
Коеф.на бърза ликвидност /краткосрочни вземания+парични средства / краткосрочни задължения/	1.66	1.4	0.26	18.57
Коеф.на абсолютна ликвидност /парични средства / текущи задължения/	1.6	1.36	0.24	17.65

Показателите за обща ликвидност са много под нивото необходимо, за да може Дружеството да погасява текущите си задължения с текущи вземания. За сметка на това показателите за бърза и абсолютна ликвидност бележат увеличение и отразяват реалната възможност на Дружеството да погасява текущите си задължения с наличните текущи активи със задоволителна сигурност.

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	2022 г	2021 г	Изменение на показателите през 2022 спрямо 2021	
			Ст-ст	%
Коеф.на финансова автономност /собствен капитал / дългосрочни пасиви+краткосрочни пасиви/	0.10	0.12	-0.02	-16.67
Коеф.на финансова задлъжнялост /пасиви / собствен капитал /	10.39	8.71	1.68	19.29

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

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Разпространението на COVID-19 и обявената пандемия приключи и в страната и в световен мащаб към датата на съставяне на отчета. В “Инвест Пропърти” АДСИЦ бяха предприети всички необходими мерки, с цел опазване здравето на работещите. Тези действия бяха съобразени с указанията и разпорежданията на Световната Здравна Организация и Министерство на здравеопазването и имат постоянен характер.

През Февруари 2022 г започна руската инвазия в Украйна, което създаде реална опасност за мира в Европа и в световен мащаб. Настъпиха промени в доставките на газ от Русия, цените се повишиха два пъти, както и загинаха много хора.

Въпреки сложната обстановка Ръководството счита, че ограниченията, които се наложиха на Русия в световен мащаб не могат пряко да засегнат дейността Дружеството и да се отразят на неговото бъдещо развитие. Ръководството смята тези събития за некоригиращи и също така, че няма да поставят под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

С особена важност стоят въпросите свързани с климатичните промени. Дейността на Дружеството не е пряко свързана с оказване въздействие върху климата и не води до промени в климата. Ръководството счита, че тези въпроси не влияят върху дейността на Дружеството и неговата дейност.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

И не на последно място макроикономическата среда към датата на изготвяне на отчета е непостоянна. Комбинацията от остатъчните ефекти от пандемията, инфлацията, повишените лихвени проценти, геополитическите рискове и несигурности влошават бизнес климата. Въпреки това Ръководството счита, че тези несигурности не водят до повишаване риска за развитие и не оказват влияние върху дейността на Дружеството.

На 25.01.2023 г., Общото събрание на акционерите на “Инвест Пропърти” АДСИЦ (Дружеството) одобри предложение за обратно изкупуване на акции при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149 (б) от ЗППЦК, на основание чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и във връзка с чл. 18 ал. 1 и ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация и гласува решение за отказ от издадения лиценз, съгласно чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС. На 27.01.2023 г., Дружеството регистрира Предложението за изкупуване в Комисията за финансов надзор, в съответствие с изискването на чл. 18, ал. 6 от ЗДСИЦДС.

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 2022 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 2023 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. Все още се работи по въпроса с изграждане на обслужващи нови пътища.

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 2023 г. Дружеството да придобие други недвижими имоти, както и да стартира реализация на нови проекти. Водят се преговори с потенциални купувачи за продажба и отдаване под наем на наличните инвестиционни имоти.

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

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

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.

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.**

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 167 898 лева и са формирани от:

отдадени под наем инвестиционни имоти	-	84 300 лева или 49.81 на сто от общите
приходи;		
продадени инвестиционни имоти	-	83 598 лева или 49.39 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 и гр. Враца;
- 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;

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

„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. 12 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.

За текущия отчетен период разходите за управление на “Инвест Пропърти” АДСИЦ са в размер са в размер на 64 508 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 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 50 % от дяловете и е Управител на „Булнед АМД” ООД – гр. Враца; Притежава 50 % от дяловете на „Борса имоти” ООД – гр. Враца; Притежава 50 % от дяловете на „Евомет” ООД – 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 не е сключило сделки със свързани лица.

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;

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

„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 31.12.2022 г. „Инвест пропърти” АДСИЦ има сключени договори за заем с юридически лица – Заемодатели, на обща стойност 1 324 198 лева.

Договорите не са обезпечени и в тях няма 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 – 31.12.2022 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 2022 г. е загуба в размер на 31 229 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 края на отчетния период 31.12.2022 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.

Приходите от евентуални продажби на имоти и приходите от наеми през 2023 г. ръководството вярва, че ще бъдат достатъчни за погасяване на задълженията.

Доклад за дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ през 2022 г.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление се изразява в липсата на достатъчно ликвидни средства, което е тясно свързано с конюктурата на пазара и инвеститорския интерес в този регион на страната. Предприети са действия за минимизиране на необходимостта от привлечен капитал.

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

Съветът на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху естеството и количеството на извършваните разходи. При евентуален неоправдан ръст на разходите, Дружеството ще изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

Ефективното управление на финансовите ресурси, ще окаже положителен ефект върху дейността на „Инвест пропърти” АДСИЦ, като ще спомогне за постигането на бизнес целите на Дружеството. Създадена е работеща система за финансово управление и контрол, с помощта на която се редуцират до минимум рисковете за Дружеството.

16. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

През 2023 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 възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството.

За отчетната 2022 г. членове на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения, 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

Доклад за дейността на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ през 2022 г.

Съвета на Директорите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ се състои от:

Деница Михайлова Петкова – Председател на Съвета на директорите, притежаваща 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 – не притежава акции на „Дружеството“ към 31.12.2022 г. На 29.03.2022 г е продал 3000 бр. акции след приемане на търгово предложение.

Емитента не е предоставял опции върху свои ценни книжа.

22. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Дружеството не знае за договорености, които биха довели до промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

23. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството;

Към датата на изготвяне на Доклада, дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството.

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 Тодоров с настоящ адрес в гр. Враца.

гр. Враца – 3000
ул. „Христо Ботев“ № 20
+35992661686 телефон
+35992623400 факс
info@borsaimoti.com

25. Промени в цената на акциите на Дружеството.

През 2022 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.

Настоящият доклад и приложената към него декларация за корпоративно управление са неделима част от Годишния финансов отчет за 2022 г. на „Инвест пропърти“ АДСИЦ

ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

23.03.2023 г

ИЗП.ДИРЕКТОР НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АД СИЦ ГР. ВРАЦА
към 31.12.2022 г.**

ХИЛ. ЛВ.

Съдържание		Текуща година	Предходна година
АКТИВИ			
Нетекущи финансови активи			
1	Инвестиционни имоти	1707	1743
	Сума на нетекущите финансови активи	1707	1743
Текущи активи			
1	Вземания от клиенти	2	2
3	Парични средства и еквиваленти	56	61
	Сума на текущите активи	58	63
	Сума на активите	1765	1806
Пасиви и собствен капитал			
Собствен капитал			
1	Акционерен капитал	1666	1666
2	Резерви	29	29
3	Финансов резултат от минали години	(1 509)	(1 325)
4	Финансов резултат от текущия период	(31)	(184)
	Сума на собствения капитал	155	186
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
2	Други дългосрочни пасиви	1575	1575
	Сума на нетекущите пасиви	1575	1575
Текущи пасиви			
1	Търговски и други задължения	21	39
2	Текуща част от дългосрочни задължения		
3	Други текущи задължения	14	6
	Сума на текущите пасиви	35	45
	Сума на пасивите	1610	1620
	Сума на пасивите и собствения капитал	1765	1806

Дата: 23.03.2023 г.

Съставител на отчета:

[Signature]

Ръководител:



[Signature]

/Калина Монова/

/Димчо Климентов/



[Signature]

Заверил свтл. доклад от 24.03.2023 г.

Отчет за паричните потоци

НА "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ ГР. ВРАЦА

за периода от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.

х. лв.

СЪДЪРЖАНИЕ		31.12.2022 г. текуща година	31.12.2021 г. предходна година
A	Парични потоци от оперативна дейност		
	1. Парични постъпления от продажби	188	242
	2. Парични плащания на доставчици	(92)	(61)
	3. Парични плащания на наети лица	(32)	(30)
	4. Платени такси, комисионни и други подобни	1	(1)
	5. Други платени/получени средства от оперативна дейност	(69)	(122)
	Нетен паричен поток от оперативна дейност	(4)	28
B	Парични потоци от финансова дейност		
	1. Постъпления/плащания от и по нетекущи заеми		29
	4. Други платени/получени средства от финансова дейност	(1)	
	Нетен паричен поток, използван за финансова дейност	(1)	29
	Нето увеличение/намаление на паричните средства и еквиваленти (A + B + B)	(5)	57
	Парични средства и еквиваленти към началото на годината	61	4
	Парични средства и еквиваленти към края на периода	56	61
	в т.ч. в подотчетни лица		

Дата: 23.03.2023 г

Съставител на отчета:

[Signature]

Ръководител:



[Signature]

/Калина Монова/

/Димчо Климентов/



[Signature]

Заверил свтл. Регистр. от 24.03.2023 г.

О Т Ч Е Т
ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
НА "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ ГР. ВРАЦА
за периода от 01.01.2022 год. до 31.12.2022 год.

Съдържание	Акционерен капитал	Резерв от емисии на акции	Печ./загуба от минали години	Печ./загуба от текущата година	Общо собствен капитал
Начално салдо към 01.01.2022 год.	1 666	29	(1 325)	(184)	186
Финансов резултат за текущия период				(31)	(31)
Други изменения на собствения капитал			(184)	184	0
Обща сума на признати приходи разходи за периода			(184)	153	(31)
Салдо към 31.12.2022 год.	1 666	29	(1 509)	(31)	155

х. лв.

Дата : 23.03.2023 г.

Съставител на отчета:

Калина Монова

Ръководител:

Димчо Климентов



/Калина Монова/

/Димчо Климентов/



Павлина Николова

Заверил свтл. документ от 24.03.2023 г.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

НА "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ ГР. ВРАЦА

за периода от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.

ХИЛ. ЛВ.

Съдържание	31.12.2022 г. текуща година	31.12.2021 г. предходна година
1 Приходи от продажби	169	200
2 Приходи от последващи оценка на инвестиционни имоти	31	
3 Балансова стойност на прод. стоки и дълготрайни активи	(67)	(145)
4 Разходи за материали	(4)	(2)
5 Разходи за външни услуги	(129)	(77)
7 Разходи за заплати/възнаграждение	(27)	(26)
8 Разходи за осигуровки	(5)	(5)
9 Други разходи	0	(128)
10 Финансови приходи/разходи	1	(1)
11 Печалба/загуба от дейността	(31)	(184)
14 Печалба/ загуба за периода	(31)	(184)
16 Пълен всеобхватен доход за периода	(31)	(184)

Дата: 23.03.2023 г.

Съставител на отчета:



/Калина Монова/

Ръководител:




/Димчо Климентов/




Заверил съгл. Доклад от 24.03.2023 г.

„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 финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца към 31.12.2022 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 финансовият отчет на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.2022 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 действащи през 2022 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 финансовият 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 оповестявания, без това да води до промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ, гр.Враца

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

тел. +35992661686
факс +35992623400

e-mail: info@investproperty.bg

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, на оповестяването на условни вземания и задължения 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 96.71 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.

От самото си създаване дружеството ползва 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. Към края на отчетния период това съотношение е 1.98 на сто, за сметка на нетекущите пасиви, които са 89.24 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. В края на 2021 г са подписани анекси за определяне краен срок за погасяване на задълженията по тези заеми.

Всички други текущи задължения към доставчици, персонал, 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 промени и подобри. Ръководството отчита активите си на база на възможността предприятието да ги реализира, а пасивите си на база на възможността да ги погаси в хода на обичайната си дейност. Има 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 2022 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.

- в) „основни потребители“ – това са съществуващите потребители, потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори. Според СМСС това понятие „потребители“ може на бъдеще да 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;
- в) несходни сделки, събития и елементи, които неподходящо са представени съвкупно;
- г) 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. През м. Декември 2022 г има изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, която е отразена в настоящия финансов отчет.

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 имоти

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 урегулирани 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 урегулирани поземлени имота. Към датата на съставяне на отчета стойността на имотите в гр. Видин е както следва: земя на стойност 247 600 лв. и сгради на стойност 584 560 лв.

Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ е извършена пазарна оценка от лицензиран оценител на всички притежавани от Дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2022 г.

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 31.12.2022 г е **1 707 447** лева, които представляват земи на стойност **1 122 887** лв. и сгради на стойност **584 560** лв.

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.

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 66 804 лева в гр. Видин. От тях 27 455 лева е стойността на земята и 39 349 лева е стойността на сградите.

Сравнителните данни са представени по-долу:

	<u>31.12.2022 г</u>	<u>31.12.2021 г</u>
	лева	лева
Земи в гр. Враца и гр. Видин	1 122 887	1 148 942
Сгради в гр. Видин	<u>584 560</u>	<u>594 458</u>
	<u>1 707 447</u>	<u>1 743 400</u>

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ, гр.Враца

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

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

V. Търговски и други вземания към 31.12.2022 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 **1 911 лева** и представляват:

	<u>31.12.2022 г</u>	<u>31.12.2021 г</u>
	лева	лева
Вземания от продажби	1 911	2 017
Вземане за ДДС	0	0
Вземане по предоставен аванс		
за извършване на финансов одит	0	0
	<u>1 911</u>	<u>2 017</u>

Вземанията от клиенти са по сделки за продажба от предходен отчетен период. Всички текущи вземания се събират регулярно.

VI. Парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2022 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 левова 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 левове/.

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.

Към края на отчетния период паричните средства и еквиваленти в дружеството са на обща стойност **55 637 лева**, от които:

	<u>31.12.2022 г</u>	<u>31.12.2021 г</u>
	лева	лева
Парични средства в брой	3 630	4 591
Парични средства в разпл. сметки	52 007	55 929
	<u>55 637</u>	<u>60 520</u>

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 (премийен 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 31.12.2022 г Дружеството има натрупани загуби от минали периоди на стойност 3 362 617 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“ компенсирано.

VIII. Нетекущи задължения към 31.12.2022 г.

Към края на отчетният период Дружеството има отчетени в Баланса като нетекущи пасиви – задължения по търговски заеми в размер на 1 575 хил. лева, които са към свързани лица и се уреждат с Анекси. Към края на отчетния период се класифицирани като нетекущи, тъй като са със срок на уреждане над една година.

IX. Текущи задължения към 31.12.2022 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.

Текущи задължения са:

- задължения към банки по краткосрочни договори;
- задължения към доставчици и клиенти по аванси;
- задължения към персонал;
- задължения към осигурителни предприятия;
- задължения към бюджета;

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ, гр.Враца

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

тел. +35992661686
факс+35992623400

e-mail: info@investproperty.bg

- 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.

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 „Пенсии“, 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 са със срок на уреждане до една година, в противен случай се представят в Баланса като нетекущи задължения.

Към края на отчетния период текущите задължения са на обща стойност **20 447** лева и са представени като:

	<u>31.12.2022 г</u>	<u>31.12.2021 г</u>
	лева	лева
Задължения към доставчици -	14 790	17 836
Задължения по предоставени аванси -	0	5 000
Задължения към наети лица по трудов договор за възнаграждения и осигурителни вноски и данък -	2 771	2 556
Задължения за МДТ за 2022 г -	0	0
Задължения за ДДС -	817	2 968
Други текущи задължения – вкл. внесени депозити/гаранции по договори за наем -	2 069	1 800
Други текущи задължения - Приходи за бъдещи периоди	<u>14 000</u>	<u>14 000</u>
	<u>34 447</u>	<u>44 160</u>

Задълженията са текущи и се отнасят за периода м. 10.2022 г – м.12.2022 г.

Дружеството начислява ежемесечно и редовно изплаща възнагражденията към персонала. Редовно се разчитат и отношенията за осигурителни вноски. Посочените задължения се отнасят за м.12.2022 г и са платени през м.01.2023 г.

Х. Приходи от дейността към 31.12.2022 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.

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 **170 090 лева**, от които нетни приходи от обичайната дейност на стойност **169 259 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

	<u>31.12.2022 г</u>	<u>31.12.2021 г</u>
	лева	лева
Приходи от продажба на инвест. имоти	83 598	154 000
Приходи от наем на инвест. имоти	84 300	45 900
Приходи от отписани задължения		0
Приходи от префактурирана ел. енер.	1 361	421
Финансиране по ПМС 739/26.10.2021 г	831	0
	<u>170 090</u>	<u>200 321</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 31.12.2022 г.

За отчетният период в Дружеството са представени като финансови приходи, финансиранятия по ПМС 739/26.10.2021 г.

Като финансови приходи в Отчета за доходите са представени и приходите от преценка на инвестиционните имоти, която е в размер на 32 хил.лв.

За отчетния период няма представени извънредни приходи в Отчета за дохода.

XII. Разходи за дейността към 31.12.2022 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 **164 865 лева** и включват:

	<u>31.12.2022 г</u>	<u>31.12.2021 г</u>
	лева	лева
Основни материали – вода, електроенергия и други на собствените		

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ, гр.Враца

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

тел. +35992661686
факс+35992623400

e-mail: info@investproperty.bg

инвестиционни имоти -	3 509	2 446
Разходи за финансов одит -	6 700	4 500
Разходи префактурирани от обл. дружество (охрана, разходи по поддр. на имотите) -	24 287	26 021
Разходи за комисионна на обл. дружество -	25 200	25 200
Разходи за такси за КФН и БФБ и Централен депозитар -	5 424	5 110
Разходи за начислени текущи МДТ -	8 668	11 265
Разходи за застраховки -	1 026	1 026
Разходи за такси при прехвърл.на имоти –	320	1 379
Други разходи, такси и услуги -	2 323	936
Разходи за възнагр. за положен труд -	27 420	25 800
Разходи за социални осигуровки -	5 188	3 740
Други разходи -	0	1 141
Отписани вземания -	0	35 733
Платени санкции към КФН -	54800	3 692
	<u>164 865</u>	<u>147 989</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.

XIII. Финансови и извънредни разходи към 31.12.2022 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 в размер на **1 663 лева** и включват:

	<u>31.12.2022 г.</u>	<u>31.12.2021 г.</u>
	лева	лева
Други финансови разходи (такси кредит, ипотеки)	503	566
Финансови разходи – лихви по търговски заеми	0	<u>0</u>
Финансови разходи от обезценка На активи	<u>1 160</u>	
	<u>1 663</u>	<u>566</u>

XIV. Разходи за данъци към 31.12.2022 г.

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

XV. Финансов резултат и разпределяне на дивидент към 31.12.2022 г.

Финансовият резултат на Дружеството за текущия период е загуба в размер на 31 хил.лв.

Пояснителни бележки към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ към 31.12.2022 г. гр. Враца

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

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

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

Съгласно чл. 10 от влезлия в сила нов Закона за дружествата със специална инвестиционна цел то е задължено да разпредели не по-малко от 90% от подлежащата на разпределение печалба за съответната година, 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.

За отчетния период горепосочените изисквания не са спазени, т.е. чистата стойност на имуществото е много по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове.

XVI. Сделки със свързани лица за периода 01.01.2022 г - 31.12.2022 г.

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

През отчетния период Дружеството не е извършило сделки със свързани лица.

Нетекущите задължения представени в Отчета за финансово състояние към 31.12.2022 г са към свързани лица, и са представени в следната таблица:

Фирма Заемодател	Задължение за главница с натрупване	Задължение за лихва с натрупване	Лхв %
„Евомент“ ЕООД	93 100	25 154.99	2
„Борса Имоти“ ЕООД	1 016 397.64	182 049.21	2
„Булнед АМД“ ЕОД	214 700	43 987.47	2

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.

XVII. Условни активи и пасиви към 31.12.2022 г.

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

XVIII. Други оповестявания към 31.12.2022 г.

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

Съставител:

/Калина Монова/



Изпълнителен директор:

/Д. Климентов/



23.03.2023 г.
гр. Враца

**ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК**

I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

„Инвест пропърти“АДСИЦ/дружеството/ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен от Комисията като кодекс за корпоративно управление във връзка с ал. 8, т. 1, буква”а” 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"

II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

Председателят на Съвета на директорите не е независим член, доколкото същият е свързано с дружеството лице. Независимо от това, структурата на съвета на директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент. В зависимост от постигнатите финансови резултати, общото събрание може да определи допълнителни стимули за изпълнителните членове, съгласно устава на дружеството.

Структурата на СД е в съответствие с чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК, но поради факта, че същият не разграничава независими от изпълнителни членове, възнаграждението на първите не може да бъде определено на база контролни функции и участие в заседания.

Дружеството стриктно спазва най-добрите практики по отношение на разкриването на информация, без това да е формулирано под формата на писмена политика. Всяка промяна в процеса на разкриване на информация бива оторизирана от Съвета на директорите.

Съветът на директорите е приел правила за дейността си, които обаче не включват етичен кодекс. През 2022 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури.

Корпоративното ръководство следва правила за организирането и провеждането на всяко общо събрание, съгласно действащата нормативна уредба. Поканата за ОСА се изготвя с максимална детайлност и съобразно нормативните изисквания, като се посочват всички от предлаганите решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното обявяване. Писмени процедури за провеждане на ОСА не са изготвени, тъй като нормативната уредба изрично е уредила основните принципи, а всички останали специфични моменти се посочват в поканата.

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно. Дружеството е съобразило дейността си с действащата местна нормативна уредба, както и с европейската уредба с директно приложение в местното законодателство.

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и строгия контрол на Съвета на директорите, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила.

III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:

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;

Дружеството прилага последователно адекватна счетоводна политика и непосредствено контролира процесите по финансово отчитане. То се е придържало към действащите Международни счетоводни стандарти. Ръководството на Дружеството е отговорно за организиране на коректно водене на счетоводството, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване на евентуални злоупотреби и други нередности.

В съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа редовно са изготвяни достоверни тримесечни и годишни финансови отчети, като същите са представяни в нормативно определените срокове в Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и на обществеността.

Осъществяването на ефективен вътрешен контрол е един от основните приоритети в дейността на Съвета на директорите на Дружеството. Управлението на финансовите ресурси се реализира в строго съответствие с взетите решения и действащата към момента нормативна уредба.

Ръководството на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ осъществява ефективно управление на рисковете чрез прилагането на ефективна система за тяхното прогнозиране и контролиране. Ефективността на системата за управление на риска е определена до голяма степен от административно - управленската структура на Дружеството. Целите на организацията и начина на взаимодействие между отделните елементи на административно-управленска структура са:

- детайлно разпределение на правата, задълженията и отговорностите във връзка с осъществяване на дейността секюритизация на недвижими имоти в съответствие с нормативните изисквания,
- създаване на условия за опазване на служебната и търговска тайна на Дружеството;
- създаване на условия за избягване на конфликти на интереси, които биха застрашили интересите на акционерите;
- осигуряване прилагането на изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и др.

Административно - управленската структура в Дружеството е изградена на принципа на йерархичната подчиненост, вътрешен контрол и осъществяване на обратна връзка.

IV. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК

Дружеството не притежава преки или косвени акционерни участия в капитала на други търговски дружества.

Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството:

Към 31.12.2022 г. акционери с над 5% са:

Михаил Александров Петков, притежава 1 443 404 броя акции или 86,62 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

Деница Михайлова Петкова притежава 167 996 броя акции или 10,08% от гласовете в общото събрание на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр.Враца.

„Инвест пропърти“АДСИЦ няма акции, които да дават специални права на контрол.

Не са налице ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа във връзка с акциите, издадени от „Инвест пропърти“АДСИЦ

Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ са уредени в Устава на дружеството. Съгласно чл. 31, т.4 от Устава на Дружеството, назначаването и смяната на членовете се осъществява от Общото събрание на акционерите. Съгласно чл. 31, т.1 от Устава на Дружеството, внасянето на изменения в учредителния договор са в компетентността на Общото събрание на акционерите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са посочени в чл. 48 от Устава на дружеството. Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на Общото събрание на акционерите по чл. 31 от Устава на дружеството.

V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

1. Функции и задължения

1.1. Съветът на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание на акционерите

1.2. Съветът на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ спазва законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетите Правила за работа на СД.

1.3. Основно задължение на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

1.4. Съветът на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ е дефинирал и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация.

1.5. По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

1.6. Съветът на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

2.1. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ, съобразно закона и устройствените актове на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

2.2. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

3. Структура и компетентност

3.1. Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на „Инвест пропърти“АДСИЦ

3.2. Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството.

3.3. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Председателят на Съвета на директорите не е независим член, доколкото същият е свързано с дружеството лице. Независимо от това, структурата на съвета на директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

3.4. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устава на дружеството и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

3.5. Членовете на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

3.6. След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси свързани с дейността на Дружеството.

3.7. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че Уставът на „Инвест пропърти“АДСИЦ не ограничава изрично броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

3.8. Изборът на членовете на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания.

3.9. Съгласно Устава на „Инвест пропърти“АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

4. Възнаграждение

4.1. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на „Инвест пропърти“АДСИЦ, приет от Общото събрание на Дружеството.

4.2. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ отчитат:

4.2.1. Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета в дейността и резултатите на Дружеството;

4.2.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

4.2.3. Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

4.3. Възнаграждението на изпълнителния директор, определено в договора за управление няма променлив компонент.

4.3.1. Съгласно приетата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите, дружеството не предоставя като допълнително възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4.3.2. В устава на дружеството е регламентиран редът за осигуряване и използване на допълнителни стимули от членовете на Съвета на директорите.

4.4. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ се представя в годишния отчет на Дружеството, в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. „Инвест пропърти“АДСИЦ публикува своя годишен отчет в интернет портала Investor.bg и на своята интернет страница.

5. Конфликт на интереси

5.1. Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в Устава на „Инвест пропърти“АДСИЦ.

5.3. Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.

5.4. Всеки конфликт на интереси в Дружеството се разкрива на Съвета на директорите.

към Доклад за дейността на „Инвест пропърти“АДСИЦ за 2022 г.

5.5. „Инвест пропърти“АДСИЦ отчита и се съобразява с практиката, че потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато Дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

- а) член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;
- б) член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

6. Комитети

6.1. Одитния комитет на „Инвест пропърти“АДСИЦ е избран от Общото събрание на акционерите.

6.2. За председател на одитния комитет е избрана г-жа Велина Игова-Ушанска.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

1. Всички акционери на „Инвест пропърти“АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си.

1.1. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

1.2. Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

1.3. Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

2. Всички членове на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ присъстват на общите събрания на акционерите на Дружеството.

3. Материали за Общото събрание на акционерите

3.1. Текстовете в писмените материали, изготвени от Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ и свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

3.2. „Инвест пропърти“АДСИЦ поддържа на интернет страницата си специална секция за правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

към Доклад за дейността на „Инвест пропърти“АДСИЦ за 2022 г.

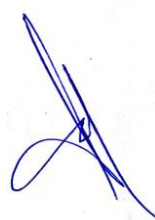
3.3. Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ съдейства на акционерите, овластени от съда за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание.

4. Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

VI. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

Съвета на директорите на „Инвест пропърти“АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, поради това, че дружеството попада в разпоредбите на чл.100н, ал.12 от ЗППЦК

23.03.2023 г.



.....

ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

ИЗП.ДИРЕКТОР НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“
АДСИЦ

	Справка за притежаваните търговски недвижими имоти (ТНИ)* от ДСИЦ с наименование "Инвест Пропърти" АДСИЦ, за периода от 01.01.2022 г до 31.12.2022 г							
Търговски недвижими имоти (ТНИ)	Място на ТНИ***	Вид ТНИ**	Площ в кв.м.	Отчетна стойност в началото на периода в хил. лв.	Отчетна стойност на постъпилите през периода в хил. лв.	Амортизация (начислена/отписана) в хил. лв.	Преценка (увеличение/ намаление) в хил. лв.	Балансова стойност на притежаваните ТНИ към 31.12.2022 г. в хил. лв.
ТНИ 1, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	3 031,00	73				73
ТНИ 2, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	768,00	12				12
ТНИ 3, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	769,00	12				12
ТНИ 4, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	755,00	12				12
ТНИ 5, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	836,00	13				13
ТНИ 6, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	617,00	5				5
ТНИ 7, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	763,00	13				13
ТНИ 8, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	336,00	3				
ТНИ 9, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	890,00	17				
ТНИ 10, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	479,00	8				
ТНИ 13, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	1 753,00	34			1	35
ТНИ 14, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	1 194,00	23			-1	22
ТНИ 15, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	4 129,00	161				161
ТНИ 16, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	237,00	9				9
ТНИ 17, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	5 935,00	232				232
ТНИ 18, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	6 534,00	294				294
ТНИ 19, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	4 574,00	178				178
ТНИ 20, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	498,00	4				4
ТНИ 21, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	5 407,00	47				47
ТНИ 22, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	836,00	69				69
ТНИ 23, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	427,00	45			1	46
ТНИ 24, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	224,00	8			1	9
ТНИ 25, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	677,00	77			5	82
ТНИ 26, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	200,00	34				
ТНИ 28, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	578,00	68			4	72
ТНИ 29, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	531,00	61			3	64
ТНИ 31, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	26,00	2				
ТНИ 32, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	36,00	3				
ТНИ 33, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	17,00	1			1	2
ТНИ 34, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	686,00	55			4	59
ТНИ 35, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	705,00	57			4	61

ТНИ 36, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	703,00	57			4	61
ТНИ 37, притежавани от ДСИЦ	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	693,00	56			4	60
ОБЩА СТОЙНОСТ			45 844,00	1743	0	0	31	1707
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество 1 с наименование, ЕИК								
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество 2 с наименование, ЕИК								
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество 3 с наименование, ЕИК								
ОБЩА СТОЙНОСТ			0,00	0	0	0	0	0

Дата на изготвяне: 23.03.2023 г

Изготвил справка: 
Калина Монова

Бележки:

*ТНИ с недвижим имот, източник на доходи, който съществува или е в процес на разработване, включително жилища под наем или недвижими имоти, използвани от собствениците на имотите за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж

**, Вид имот“ се отнася до основния вид ползване на търговския имот. За показателите за ТНИ това разпределение следва да включва следните категории, които се избират от падащи менюта:

а) жилищни, напр. сгради с много домакинства;

б) обекти с търговска цел, напр. хотели, ресторанти, търговски центрове;

в) офиси, напр. имоти, които се използват основно като професионални или бизнес офиси;

г) индустриални, напр. имоти, които се използват за производство, разпределение и логистика;

д) други видове търговски имоти

*** Мястото на имота се разпределя в местно първостепенно местоположение, местно второстепенно местоположение и чуждестранно, което се избира от падащи менюта. За първостепенно най-общо се счита най-доброто местоположение на даден пазар, което се отразява и в доходността от наеми. За офис сградите това може да е централното местоположение в голям град. За сградите за търговия това може да се отнася до центъра на града с много пешеходци или до централно разположен търговски център. За логистичните сгради това може да се отнася до място, където са налице необходимата инфраструктура и необходимите услуги и което е с отличен достъп до транспортни мрежи. Определянето за първостепенно и второстепенно местоположение се извършва на база експертна оценка. Примерно за първостепенно местоположение може да се приеме по-голям град, съответно второстепенно малките градове, като се отчита и предназначението на имота.

Забележки: 1. В случай, че е необходимо допълване на таблиците, се поставят допълнителни редове.

2. В случай на намаление на стойността при преоценки се използва знак "-"

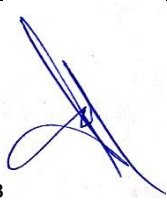
3. Справката се подава за всяко тримесечие и в края на всяка година, заедно с тримесечните/годишни отчети/уведомления, като данните се дават с натрупване от на годината.

4. Справките са във връзка с изпълнение на Препоръки В и Г от Препоръка на Европейския съвет за системен риск от 21 март 2019 г. (ECCP/2019/3) (https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation190819_ESRB_2019-3~6690e1fbd3.bg.pdf)

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на Инвест Пропърти АДСИЦ за периода: 01.01.2022 г - 31.12.2022 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	-31 228,80 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	1 160,00 лв.
	намаление	-32 011,00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	

	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	-62 079,80 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-55 871,82 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	-1 700 913,40 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	155 157,94 лв.
<u>Забележки:</u>		
1. Клетките съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат се записват с положителна стойност.		
2. Клетките съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат се записват с отрицателна стойност.		
Дата на съставяне:	23.03.2023 г	
Съставител:	 Калина Монова	
Представяващ/и:	 Димчо Климентов	

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 31, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), чл. 10 и чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

относно „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца
за периода **1 януари – 31 декември 2022 г.**

I. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

- Към 31.12.2022 г. Дружеството е отдало под наем около 18% от активите си срещу заплащане

II. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти

За отчетния период 1 януари – 31 декември 2022 г. дружеството има продадени земи с балансова стойност 27 455 лв и сгради с балансова стойност 39 349 лв.

III. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9 от ЗДСИЦДС

- 100% от активите на дружеството са в резултат на дейността му по чл. 5, ал. 1, т. 2.
- 100% от брутните приходи за съответната финансова година на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2.

IV. Информация по чл.25 от ЗДСИЦДС

1. През отчетния период дружеството не е инвестирало средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка или в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.
2. През отчетния период дружеството не е инвестирало от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.
3. През отчетния период дружеството не е инвестирало от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.
4. През отчетния период дружеството не е инвестирало от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.
5. През отчетния период дружеството не е инвестирало от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4

V. Информация по чл.26, ал. 1 и ал. 2 от ЗДСИЦДС

През отчетния период дружеството не е обезпечавало чужди задължения и не е взимало кредити от банки. Дружеството има натрупани задължения по договори за търговски заеми с трети лица, сключени преди отчетния период в размер на 1 324 198 лв.

През отчетния период дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

VI. Информация по чл.31, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС

Дружеството не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

VII. Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответния период, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

<https://www.investor.bg/media/files/bulletin/899/00004a3fa53b43bd207cbc37ecba9899-%D0%92%D0%AA%D0%A2%D0%A0%D0%95%D0%A8%D0%9D%D0%90%20%D0%98%D0%9D%D0%A4%D0%9E%D0%A0%D0%9C%D0%90%D0%A6%D0%98%D0%AF%20%D1%87%D0%BB.7%20%D0%BE%D1%82%20%D0%A0%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%20596-2014.pdf>

https://www.investproperty.bg/pic/vutreshna_info_2022.pdf

VIII. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Капиталът на „Инвест пропърти“ АДСИЦ е 1 666 400 лв, разпределен в 1 666 400 безналични, обикновени, поименни акции, с право на глас в Общото събрание;

Акциите на дружеството са от един клас;

Дружеството не е издавало ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка;

Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял;

IX. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството

Към 31.12.2022 г. акционери с над 5% са: Михаил Александров Петков, с адрес гр. Враца, ул. "Райко Алексиев" № 3, притежава пряко 1 443 404 броя акции или 86,62 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството. Деница Михайлова Петкова, с адрес гр. Враца, ул. "Райко Алексиев" №3 притежава пряко 167 996 броя акции или 10,08% от гласовете в общото събрание на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца.

X. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Уставът на Дружеството не предвижда специални контролни права по отношение на каквато и да било част от акциите;

XI. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Съвета на директорите не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

XII. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Дружеството не е сключвало договори, чието влизане в сила, изменение или прекратяване да е в зависимост от промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

XIII. Информация относно извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

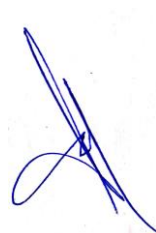
За периода 01.01.2022 - 31.12.2022 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

XIV. Информация за относителния дял на неплатените наемни, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към 31.12.2022 г. „Инвест пропърти“ АДСИЦ няма неплатени наеми, произтичащи от сключените от Дружеството договори за наем. Дружеството няма сключени лизингови или арендни договори.

23.03.2023 г.

Изпълнителен директор:



/Димчо Климентов/

ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“АДСИЦ

ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО,
РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С
ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА №48 НА КФН ОТ
20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на Директорите на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 12, ал. 1 от НАРЕДБА №48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражданията и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на дружеството към 31.12.2022 г. Докладът съдържа преглед за начина, по който политиката за възнагражданията е прилагана през годината, като е приложена информация за прилагане на политиката за възнагражданията за следващата финансова година.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чийто услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ (или наричани за краткост съответно Политиката, СД и Дружеството), както и всяко нейно изменение и допълнение, се разработва от Съвета на директорите на дружеството и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от СД на Дружеството, съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство, определена в Устава на Дружеството. В съответствие с нормативните изисквания, действащата към момента Политика е приета на Извънредно общо събрание на акционерите на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, проведено на 05.02.2021 г., и с приемането и е отменена Политиката за възнаграждения, приета на Общо събрание на акционерите на 17.06.2013 г.

При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ са взети предвид всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика на членовете на СД на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, Дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, СД на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ не е ползвал външни консултанти.

Политиката има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на компанията, с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на компанията и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

През отчетния период 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г., Дружеството е изплащало възнаграждения на членовете на СД съгласно действащата в периода Политика за възнаграждения, при спазване на разпоредбите на Наредба 48 на КФН от 20.03.2013 г.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

Съгласно действащата Политика на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, Дружеството може да изплаща на членовете на СД само постоянни възнаграждения, поради което не са разработени критерии относно относителната тежест на променливото и постоянно възнаграждение на членовете на СД.

Всички членове на СД на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ получават равни постоянни възнаграждения, чийто конкретен размер се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

През 2022 г. членовете на СД не са получавали възнаграждения.

През 2022 г. Изпълнителния член на СД е получавал постоянно месечно възнаграждение в размер на три минимални работни заплати за страната.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на СД на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството на членовете на корпоративното ръководство, поради което не са разработени такива критерии.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати; пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

За периода от 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г., членовете на СД на дружеството не са получавали възнаграждение.

Тъй като за отчетния период Дружеството не е изплащало възнаграждение на членовете на СД, не е налице и разработена методика за извършване на преценка, дали са изпълнени критериите за постигнати резултати от отделните членове на съвета.

В случай че на по-късен етап се прецени за необходимо на членовете на СД на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ да бъде изплащано допълнително възнаграждение, съгласно действащата политика, това ще стане при съответно спазване на разпоредбата на чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК, като ще се разработят критерии за постигнати резултати от дейността на всеки един от членовете на СД. Разработените критерии ще насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и ще включват нефинансови показатели, които са от значение за дългосрочната му дейност, като например спазване на приложимите правила и процедури.

5. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.

Освен получаване на постоянни възнаграждения и предвидената възможност за изплащане на допълнително възнаграждение на членовете на СД, в действащата Политика за възнагражденията не се предвижда възможност за изплащане на други непарични допълнителни възнаграждения. Съответно за периода 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г., Дружеството не е изплащало други непарични допълнителни възнаграждения на членовете на управителния орган.

6. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на СД за съответната финансова година, когато е приложимо.

По отношение на членовете на СД на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ в политиката за възнагражденията, не е предвиден ангажимент за изплащане на вноски по допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на СД на

Дружеството. За отчетния период не са налице задължения на Дружеството за внасяне на вноски по допълнително доброволно пенсионно осигуряване, в полза на членовете на СД за отчетната финансова година.

7. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ не е предвидено изплащане на променливи възнаграждения, предвид което не са определени периоди на отлагане на изплащането на такива възнаграждения, не са начислявани, респективно не са изплащани променливи възнаграждения.

8. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ не са налице клаузи, предвиждащи условия и обезщетения при прекратяване на договорите с членове на съвета на директорите, поради което не е приложима информация за такива обезщетения.

9. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, осъществени на акции.

Дружеството не предвижда предоставяне на членовете на Съвета на директорите на опции върху акции или акции на дружеството, поради което не е приложима информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани.

10. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10.

Дружеството не следва политика за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на съвета на директорите след изтичане на определен период.

11. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година, както и за лица, които са били членове на управителния орган за определен период през съответната финансова година.

11.1. Деница Михайлова Петкова - председател на съвета на директорите

а. Срок на договора - до изтичане на мандата

б. Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на

предсрочно прекратяване не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

г. Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2022 г. - няма.

д. Пълен размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение за 2022 г., ако лицето е заемало длъжността само за определен период през 2022 г. - няма.

е. Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група - няма.

ж. Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им - няма.

з. Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - няма такива.

и. Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите на лицето по време на последната финансова година - няма такова.

к. Обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и" - няма други непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и".

л. „Инвест пропърти” АДСИЦ, негови дъщерни дружества, както и други дружества, които са предмет на консолидация в годишния финансов отчет на „Инвест пропърти” АДСИЦ, не са предоставяли на лицето заеми, не са извършвали вместо него плащания на социално-битови разходи, не са издавали в негова полза гаранции, поради което не е приложима и информация за неплатена част от такива задължения.

11.2. Ирен Димитрова Викьовска – зам.председател на съвета на директорите

а. Срок на договора - до изтичане на мандата

б. Срока на предизвестие за прекратяване - без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

г. Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2022 г.- няма

д. Пълен размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение за 2022 г., ако лицето е заемало длъжността само за определен период през 2022 г. - няма.

е. Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група - няма.

ж. Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им - няма.

з. Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - няма такива.

и. Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите на лицето по време на последната финансова година - няма такава.

к. Обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и" - няма други непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и".

л. „Инвест пропърти” АДСИЦ, негови дъщерни дружества, както и други дружества, които са предмет на консолидация в годишния финансов отчет на „Инвест пропърти” АДСИЦ, не са предоставяли на лицето заеми, не са извършвали вместо него плащания на социално-битови разходи, не са издавали в негова полза гаранции, поради което не е приложима и информация за неплатена част от такива задължения.

11.3. Димчо Боянов Климентов - член на съвета на директорите и изпълнителен директор

а. Срок на договора - до изтичане на мандата

б. Срока на предизвестие за прекратяване - без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

г. Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2022 г. – 24 840 лв.

д. Пълен размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение за 2022 г., ако лицето е заемало длъжността само за определен период през 2022 г. – 24 840 лв

е. Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група - няма

ж. Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им - няма.

з. Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - няма такива.

и. Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите на лицето по време на последната финансова година - няма такава.

к. Обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и" - няма други непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и".

л. „Инвест пропърти” АДСИЦ, негови дъщерни дружества, както и други дружества, които са предмет на консолидация в годишния финансов отчет на „Инвест пропърти” АДСИЦ, не са предоставяли на лицето заеми, не са извършвали вместо него плащания на социално-битови разходи, не са издавали в негова полза гаранции, поради което не е приложима и информация за неплатена част от такива задължения.

12. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на Дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство, поради което дружеството не представя информация по чл. 13, т. 15 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

13. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

Информацията за последните пет финансови години относно изменението във възнаграждението на членовете на СД на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, включително на изпълнителния член, както и резултатите на дружеството, е представена в табличен вид. Предвид спецификата на дейността на дружеството, то няма наети служители на пълно работно време. Има нает един служител на непълно работно време, поради което не е представена информация за средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите, които не са директори.

Година	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
1.Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година/лв	0	0	0	0	0
2.Брутно възнаграждение на Изпълнителния член на СД за година/лв	18 210	20 010	21 810	23 280	24 840
3.Резултат на дружеството — печалба(загуба)/лв	(231 000)	787 000	174 000	(184 227)	(31 229)

14. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

В действащата политика на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ не е предвидена възможност за изплащане на променливо възнаграждение, съответно не е предвидена възможността да се изиска връщането на изплатеното променливо възнаграждение.

15. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства

по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложими.

В действащата през 2022 г. политика за възнагражденията на членовете на СД, не са описани извънредни обстоятелства, при настъпването на които е възможно Дружеството временно да не прилага част от политиката за възнагражденията. Предвид това не е налична информация, която да бъде докладвана по настоящата точка.

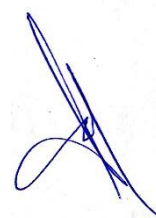
16. Информация относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите на "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ за следващата финансова година.

През финансовата 2023 г. Съветът на директорите ще прилага приетата на 05.02.2021 г. от ИОСА Политика за възнагражденията, както и разпоредбите на Наредба 48 на КФН от 20.03.2013г.

При възникване на нови обстоятелства, свързани с дейността на дружеството, както и при изменения на нормативните изисквания, СД ще предложи на Общо събрание на акционерите съответните промени в действащата Политика за възнагражденията.

Настоящият доклад ще бъде представен за приемане от Общото събрание на акционерите. След приемането му от общото събрание на акционерите този доклад се публикува на интернет страницата на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, и ще бъде на разположение безплатно, за срок от 10 години.

23.03.2023 г.



Изпълнителен директор:

/Димчо Климентов/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

Калина Веселинова Монова в качеството си на главен счетоводител на „Максима инвест“ ЕООД, гр. Враца- обслужващо дружество на „Инвест пропърти“ АДСИЦ-Враца, наричано по-долу за краткост "Емитента",

Ирен Димитрова Викьовска в качеството си на член на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца

Деница Михайлова Петкова в качеството си на Председател на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца

Димчо Боянов Климентов в качеството си на член на Съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца

ДЕКЛАРИРАМЕ

1. Доколкото ни е известно, комплектът годишни финансови отчети за 2022 г. са съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на Емитента;

2. Доколкото ни е известно, докладът за дейността за периода 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен;

23.03.2023 г.

ДЕКЛАРАТОР:



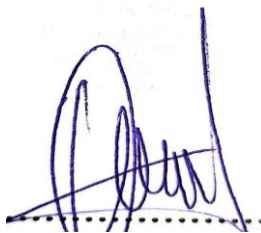
КАЛИНА МОНОВА

ДЕКЛАРАТОР:



ИРЕН ВИКЬОВСКА

ДЕКЛАРАТОР:



ДЕНИЦА ПЕТКОВА

ДЕКЛАРАТОР:



ДИМЧО КЛИМЕНТОВ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Инвест пропърти АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Инвест пропърти АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано мнение

Стойността на нетекущите задължения към свързани лица е в размер на 1575 хил. лв. към 31 декември 2022 г. Сумите на вземанията при кредиторите-свързани лица, посочени в Потвърдителните писма, получени от тях се различава драстично, което е показателно, че не може да има сигурност за стойността на нетекущите задължения към свързани лица. След прилагането на подробни изследвания относно стойността на нетекущите задължения към свързани лица разбрахме, че несъответствието е следствие от неотписани при кредиторите-свързани лица вземания за предоставени заеми и лихви по заеми с изтекъл давностен срок в течение на няколко предходни периода. За същите до приключване на одита не ни бяха предоставени Споразумителни протоколи между страните, т.е. отписването на задълженията е извършено едностранно, без пълна документална обосновааност и противоречи на законовите изиквания. Поради това не сме в състояние да потвърдим както размера на нетекущите задължения, така и за липса на никакви бъдещи действия от страна на кредиторите-свързани лица, които да доведат до негативни последствия за дружеството остава.

Без да изразяваме допълнителни квалификации, обръщаме внимание на:

1. Собственият капитал на дружеството към 31.12.2022 г. е в размер на 155 хил. лв., което не отговаря на Чл.7, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, според който Дружество със специална инвестиционна цел трябва да поддържа собствен капитал, най-малко равен на 500 000 лв., което е нарушение на чл. 187а, ал. 5, съответно на чл. 187г от Търговския закон.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно размера на нетекущите задължения към свързани лица на Дружеството към 31 декември

2022 г. Съответно, ние не бяхме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние определихме въпроса, описан по-долу като ключов одиторски въпрос, който да бъде комуникиран в нашия доклад.

Ключов одиторски въпрос

Оценяване на инвестиционни имоти

Балансовата стойност на инвестиционните имоти на дружеството е 1707 хил. лв. към 31 декември 2022 г, представляващи 96,71% от сумата на активите, а тяхната преоценка до справедлива стойност, отчетена в нетната печалба за годината е 31 хил. лв., като в посока увеличение тя е 32 хил. лв. При оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството. Поради съществеността на салдото на инвестиционните имоти за финансовия отчет като цяло, както и поради необходимостта и прилагането на значителната преценка, оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се счита за ключов въпрос на одита.

Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

В тази област нашите одиторски процедури включиха: Извършване на оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и прегледахме условията, при които е бил ангажиран; Сравняване на данни с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки и Специално внимание на анализа на чувствителността на база съществените предположения, за да оценим степента на влияние върху справедливата стойност и оценка уместността на съпътстващите оповестявания, направени от Дружеството.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че

неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на финансовия отчет“ по-горе.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Пояснителни сведения към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз, освен *относно въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития

на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Одиторския ангажимент към Инвест пропърти АДСИЦ е приет с Писмо за поемане на Одиторски ангажимент от 19.12.2022 г. Назначени сме за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството от общото събрание на акционерите, проведено на 29.06.2022 г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява пълен ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела

„Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на

формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по

отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на Инвест пропърти АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл „ABC Reporting package.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за

ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „ABC Reporting package.zip“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл „ABC Reporting package.zip“, [върху който финансов отчет изразяваме квалифицираноодиторско мнение], е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Гр.Враца

ул. Демокрация, № 26

24.03.2023 г.

Регистриран одитор:



Павлина Николова, ДЕС

Декларация

по чл.100н, ал.4, т.3

от Закона за Публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната

Павлина Александрова Николова,

ДЕС, одитор № 0311 от Регистъра на регистрираните одитори по чл.20 от ЗНФО,

от гр. Враца, ул. „Демокрация“, № 26-Б-14

в качеството ми на Регистриран одитор, заверил годишния финансов отчет за дейността на „Инвест пропърти“ АДСИЦ за отчетната 2022 г. и издал Одиторски доклад от 24.03.2023 г.,

Декларирам

Обстоятелствата по чл.100н, ал.4, т. 3 от ЗППЦК, а именно:

а) финансовият отчет на „Инвест пропърти“ АДСИЦ за отчетната 2022 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и загубата на емитента, с изключение на квалификациите, изразени в издадения на 24.03.2023 г. Одиторски доклад;

б) информацията, отнасяща се до сделките със свързани лица, е надлежно оповестена и разкрита съгласно горепосочените счетоводни стандарти;

в) информацията, отнасяща се до същественияте сделки за „Инвест пропърти“ АДСИЦ за отчетния период 01.01.2022 – 31.12.2022 г. е надлежно разкрита в приложенията към финансовия отчет.

гр. Враца

24.03.2023 г.

Декларатор:



Павлина Николова

Дипломиран експерт счетоводител

Регистриран одитор