„ИНФИНИТИ КАПИТАЛ“ АД

Бизнес План

02.09.2021 © Всички права запазени.

www.infinitycapital.bg
office@infinitycapital.bg

Бизнес планът съдържа съществената информация за „Инфинити Капитал“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Новите акции. Настоящият Бизнес план съдържа цялата информация за „Инфинити Капитал“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност.

Инвестирането в акции е свързано с определени рискове. В интерес на потенциалните инвеститори е да се запознаят с Бизнес плана, като обърнат особено внимание на раздел „ Рискови фактори” от него, преди да вземат решение за инвестиране в Новите акции.

Потенциалните инвеститори, които са проявили инвестиционен интерес и търсят допълнителна информация, отвъд предоставената в текущия бизнес план, могат да се свържат с Дружеството:

- **Офис:** гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8;
- **E-mail:** office@infinitycapital.bg

Отделно, могат да се свържат и със Съвета на директорите на „Инфинити Капитал“ АД:

Георги Валентинов Димитров - изпълнителен директор и член на СД:

- Телефон: +359 889 038 007;
- E-mail: georgi@infinitycapital.bg

Съдържание:

1. Какво е „Инфинити Капитал“ АД? 5
2. Какъв е Бизнес Моделът на „Инфинити Капитал“ АД? 5
3. Структура на „Инфинити Капитал“ АД 6
4. Защо да инвестирате в „Инфинити Капитал“ АД? 7
5. Кой застава зад „Инфинити Капитал“ АД? 8
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ 12
   6.1. Основни дейности 12
   6.2. Стратегия 12
   6.3. Конкурентна позиция 13
   6.4. Инвестиционни цели 13
   6.5. Финансови цели 14
   6.6. Основни пазари 14
   6.7. Изходяща стратегия 15
      6.7.1. Изходяща стратегия на проект 15
      6.7.2. Изходяща стратегия на „Инфинити Капитал“ АД 15
      6.7.3. Алтернативна „изходяща“ стратегия на „Инфинити Капитал“ АД 16
   6.8. Капиталови Ресурси 16
   6.9. Основни дейности и намерения за следващите две години 17
   6.10. Управление на паричния ресурс 17
      6.10.1. Политика на инвестиране на свободните парични средства 17
   6.11. Конкуренти 17
   6.12. Анализ на чувствителността 17
7. Главни пазари 18
   7.1. Пазарът на жилищни недвижими имоти в София 19
      7.1.1. Достъпност 19
      7.1.2. Жилищно кредитиране 21
      7.1.3. Ново строителство 21
      7.1.4. Перспективи пред пазара на жилищните недвижими имоти в гр. София 22
8. SWOT Анализ 23
9. РИСКОВИ ФАКТОРИ 24
   9.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ 25
      9.1.1. Политически риск 25

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

9.1.2. Макроикономически риск 26
9.1.3. Риск от промяна в законодателството 27
9.1.4. Инфлационен риск 27
9.1.5. Кредитен риск 27
9.1.6. Валутен риск 28
9.1.7. Лихвен риск 28
9.1.8. Данъчен риск 28
9.1.9. Риск от форсмажорни обстоятелства 29
9.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ 29
9.2.1. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 29
9.2.1.1. Риск, свързан с кратката история на дружеството 29
9.2.1.2. Кредитен риск 29
9.2.1.3. Ликвиден риск 30
9.2.1.4. Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия 30
9.2.1.5. Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти 30
9.2.1.6. Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрити загуби 31
9.2.1.7. Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните 31
9.2.1.8. Риск от загуба на ключови служители 31
9.2.1.9. Оперативен риск 32
9.2.1.10. Риск, свързан с обслужващите дружества 32
9.2.1.11. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти 32
9.2.1.12. Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена 32
9.2.1.13. Риск, свързан със забавяне при придобиване на имоти 33
9.2.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ 33
9.2.2.1. Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти 34
9.2.2.2. Риск, свързан с намаляването на размера на наемите 34
9.2.2.3. Повишение на застрахователните премии 34
9.2.2.4. Риск от загуби, непокрити от застраховки 34
9.2.2.5. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти 34
9.2.2.6. Повишена конкуренция 35
9.2.2.7. Рискове при отдаването под наем 35
9.2.2.8. Рискове, свързани с използването на дългово финансиране 35

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

10. Финансови данни 36
10.1. Външни услуги 36
10.2. Финансови приходи 36
10.3. Вземания от свързани лица 36
10.4. Парични средства и еквиваленти 37
10.5. Търговски взимания 37
10.6. Акционерен капитал 37
10.7. Задължения към доставчици 38
10.8. Събития след края на отчетния период 38
11. Проекти 40
11.1. Инвестиционни изисквания 41
11.2. Оперативни изискания 41
11.3. Критерии на недвижимите имоти 41
11.4. Оценяване на Недвижимите Имоти 42
12. „Аристократ Хилс“ 42
12.1. Стойност на проекта 56
12.2. Финансов модел на плащане на продажната цена на еднофамилните сгради от бъдещи купувачи 58
12.3. Парични потоци свързани с продажба и СМР на „Аристократ Хилс“ 59
12.4. Динамика на финансовия ресурс 60
13. Ръководство и корпоративно управление 62
13.1. Общо събрание 62
13.1.1. Компетентност на Общото събрание 62
13.2. Съвет на директорите 63
13.2.1. Правомощия на Съвета на директорите 64
13.2.2. Решения на Съвета на Директорите 65
13.2.3. Възнагражденията на членовете на съвета на директорите 66
13.3.4. Обслужващо Дружество
14. Увеличение на Капитала 66
14.1. Основни права на акционерите 67
15. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ 68

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

1. Какво е „Инфинити Капитал“ АД?

„Инфинити Капитал“ е акционерно дружество, инвестиращо в недвижими имоти, със седалище и адрес на управление в град София.

„Инфинити Капитал“ АД с ЕИК: 205925674, наричано по-нататък в текста „Дружеството” е акционерно дружество, учредено и действащо съгласно българското законодателство.

Дружеството се специализира в стратегически покупки и придобивания на парцели, с добра възвращаемост, във всички сектори на пазара на недвижими имоти в България. Основният фокус на Дружеството е изграждането на жилищни сгради на новопридобитите парцели, като цели след това да ги продаде. Приоритетните пазари, на който дружеството ще оперира са София-град и София-област.

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на цената на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

2. Какъв е Бизнес Моделът на „Инфинити Капитал“ АД?

Бизнес моделът на Дружеството следва линията на придобиване-строителство-продажба/отдаване под наем на недвижими имоти, с основен фокус жилищни сгради. Това означава че Дружеството:

- ще инвестира само в онези потенциални инвестиционни възможности, които покриват минималните инвестиционните цели, както и всички ключови индикатори за рентабилност и възвращаемост на инвестирания капитал;
- ще има за основен фокус изграждане на жилищни сгради и комплекси;
- като второстепенна цел ще бъде придобиване на парцели за изграждането и продажбата/наема на складови, офис и търговски площи, отново с основен пазар – град София;
- има гъвкаво финансиране на своите инвестиции – собствен капитал, външно финансиране, както и гъвкав цикъл на продажбите;
- ще е активно въвлечено в търсене, анализиране и оценяване на потенциални инвестиционни проекти, които да обезпечат инвестиционната дейност.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

3. Структура на „Инфинити Капитал“ АД

Съвет на директорите – „Инфинити Капитал“ АД има едностепенна система на управление с 3 членове на Съвета на Директорите (СД):

- Георги Валентинов Димитров, Изпълнителен член на Съвета на директорите (Изпълнителен директор);
- Николай Делчев, Председател на Съвета на директорите;
- Васил Димитров, Заместник-Председател на Съвета на директорите;

Инвеститори – акционерите на „Инфинити Капитал“ АД – текущите и бъдещи, вследствие на първично публично предлагане на Дружеството, посредством Пазара за растеж – BEAM, организиран от „Българска фондова борса“ АД.

„**Обслужващо Дружество** – дружеството с ограничена отговорност „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД, с което “Инфинити Капитал” АД има сключен договор за предоставяне на услуги като Обслужващо Дружество от 31.08.2021 г., който договор е одобрен с решение на Общото събрание на “Инфинити Капитал” АД от 03.08.2021 г.

Съгласно този договор цялата оперативна дейност по проучвания на пазара, договаряне на дългово финансиране, осигуряване на счетоводна отчетност, административно обслужване, осигуряване на правно и техническо обслужване, избор на главен изпълнител, проектанти, строителен надзор и други участници в строителния процес, включително чрез провеждане на търгове за избор на

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

такива, проджект мениджмънт на строителния процес, заплащане на свързани с активите на дружеството данъци, такси, застрахователни премии и т.н., е възложена на "Инфинити Мениджмънт Имоти" ЕООД, което е еднолична собственост на изпълнителния директор на "Инфинити Капитал" АД - г-н Георги Валентинов Димитров.

Срокът на договора е 10 г., считано от датата на подписването му, като не може да бъде прекратяван предсрочно от никоя от страните преди изтичане на 5-тата година от срока. След изтичането на 5-тата година от срока всяка от страните има право да го прекрати с 6 месечно писмено предизвестие, отправено до другата страна, като в случай на прекратяване на договора по този ред от страна на "Инфинити Капитал" АД, то дължи обезщетение в размер на ¾ от възнаграждението на Обслужващото дружество за управление на активите на "Инфинити Капитал" АД до края на срока на договора, като за база на това възнаграждение се взема изплатеното на Обслужващото дружество възнаграждение за управление на активите за годината, предхождаща годината на прекратяване.

Договорът може да бъде развалян по реда на чл. 87 от ЗЗД от всяка от страните при неизпълнение на другата, както и се прекратява с изтичането на срока му или по взаимно съгласие на страните.

Съгласно договора с Обслужващото дружество на последното се дължат следните възнаграждения:

Възнаграждение за управление на Активите - Тримесечно възнаграждение – при размер на активите на Дружество под 10 млн. лв. - 0.750 % от общия размер на активите; при размер на активи на Дружество между 10 млн. лв. и 30 млн. лв. - 0.625 % от общия размер на активите; при размер на активите на Дружеството над 30 млн. лв. - 0.500 % от общия размер на активите. Размерът на активите се изчислява на базата на средно претеглена стойност на активите за последните 12 месеца;

Допълнително възнаграждение за успех – ако активите на Дружеството са под 10 млн. лв. се дължи такса в размер на 15 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; ако активите на Дружеството са между 10 млн. лв. и 30 млн. лв. се дължи такса в размер на 12.5 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; ако активите на Дружеството са над 30 млн. лв. се дължи такса в размер на 10 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; отделно се дължат таксите за брокера, осъществил продажбата.

Възнаграждение за осигурен инвестиционен имот за закупуване - 1 % от стойността на сделката;

Възнаграждение за осигурено финансиране от банкова институция или друг кредитодател/заемодател - 1 % от стойността на осигуреното финансиране;

Възнаграждение за отдаване под наем на имоти, собственост на Дружеството – 2 % от стойността на наемите, дължими за съответната финансова година, без ДДС;

Проекти – инвестиционни проекти, които отговарят на инвестиционната стратегия и финансовите цели на Дружеството.

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

BEAM – пазарът за растеж на МСП beam е специален пазар, организиран от Българска фондова борса (БФБ), който дава възможност за финансиране на дейността на малките и средни компании в България.

4. Защо да инвестирате в „Инфинити Капитал“ АД?

Дружеството ще търси от всеки неин инвестиционен проект минимална брутна доходност от поне 20%. Тези 20% са минимална брутна изискуема доходност, която Дружеството търси от всеки свой проект при 100% капиталова инвестиция, а при използване на външно финансиране доходността от всеки проект значително би се подобрила.

Благодарение на своя бизнес модел и гъвкаво финансиране, Дружеството счита, че, пречупено през призмата на време-фактора, инвестицията в покупката на парцел и последващо изграждане и продажба на жилищна сграда ще постигне по-голяма доходност спрямо алтернативните възможности, до които имат достъп малките инвеститори, а именно:

- брутна наемна доходност;
- спекулативната доходност от бърза препродажба;
- различните инвестиционни възможности листнати на европейските P2P платформи за недвижими имоти – в това лице и най-рисковите.

Дружеството е напълно наясно, че минималната брутна доходност от всеки един проект може да се приеме от потенциалните инвеститори като рискова, но това е привидно. Дружеството счита, че потенциалната доходност от всеки проект няма да е вследствие на прекомерен риск, а следствие от вродения марж между строителството и продажбата на една сграда, и почива на пазарни нива на доходност за инвеститора от продажбата на завършен строителен продукт.

Въпреки целения марж, Дружеството не контролира външните фактори и поради това доходността е целева, а не гарантирана. Благодарение на вродения марж в процеса строителство-продажба, Дружеството получава и така нужната му оперативна гъвкавост. Отделно, този марж би играл и ролята на буфер при евентуална икономическа криза.

Именно вследствие на този буфер, както и на цялостния си бизнес модел, Дружеството счита, че потенциалната доходност няма да е пряко зависима от прекомерен риск.

При правилни разчети и планиране, най-големият процент от печалбата от инвестиции в недвижимите имоти получава инвеститора, който изгражда и продава целия проект на краен клиент, като точно това предлага Дружеството на своите потенциални инвеститори.

Следвайки визията си, Дружеството дава възможността на външни инвеститори да станат част от „Инфинити Капитал“ АД и да се възползват от следните възможности:

- възможността индиректно, посредством „Инфинити Капитал“ АД, да инвестират в проекти, които досега са били достъпни за малък кръг инвеститори, а това води до допълнителна премия, която е практически невъзможна за всеки малък инвеститор;
- пропорционално на своята инвестиция, да получат част от печалбата от тези проекти, без да е нужно да разполагат с огромни капитали;

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

- да инвестират парите си по един от най-ефективните начини, защото визията на „Инфинити Капитал“ АД е подвластна на мащабирането. Дружеството ще цели да инвестира и реинвестира капитала си в нови проекти;
- дори и да нямат сериозен опит като инвеститор в недвижими имоти, те ще бъдат сигурни, че капиталът, активите и инвестициите на Дружеството се управлява по най-бдителния начин от опитен екип;
- да получат всички облаги от инвестицията си в капитала на Дружеството, без да се налага активно да влагат време и усилия, които биха отделили, ако сами инвестират набрания си капитал в недвижими имоти.

Вследствие на горепосочените причини, „Инфинити Капитал“ АД е рядка възможност, която има много по-добри параметри от алтернативните инвестиции в сектора. Инвестицията в „Инфинити Капитал“ АД носи премийна доходност спрямо алтернативните възможности, само за част от усилията и времето, които инвеститорите биха вложили в тях. Всеки инвеститор, който инвестира в Дружеството и има инвестиционен хоризонт от поне 5 години, има възможност да постигне обща дългосрочна доходност, която трудно може да се постигне спрямо алтернативните инвестиционни класове активи.

Въпреки безспорните ползи от инвестиция в „Инфинити Капитал“ АД, потенциалните инвеститори трябва да са наясно с потенциалните рискове, които са неразривно свързани с инвестициите в недвижимите имоти.

5. Кой застава зад „Инфинити Капитал“ АД?

Знаем, че за реализацията на всеки един проект от изключително значение е екипът, който застава зад него. Ето защо по-долу ще намерите както кратки представяния на ключовите ни експерти, така и на партньорите, с които ще работим по реализацията на нашите проекти:

Георги Димитров е съосновател и основен инициатор за създаване на „Инфинити Капитал“ АД. Той е изпълнителен директор и член на Съвета на Директорите на Дружеството.

Георги има над 10-годишен опит в строителството на жилищни и административни сгради. Работи(л) по емблематични проекти в София („Надежда“, „Гурмазово хаус“, „СЕГ“, „ГОРА“, „Синтезия“, „Нова Дружба“, “Alfa Apartments” и мн. др.). В портфолиото си има обем строителство над 50 000 м2/РЗП, като изпълнител и консултант, и над 10 000 м2/РЗП, като изпълнител и инвеститор.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

Николай Делчев е съосновател на „Инфинити Капитал“ АД, член и Председател на Съвета на Директорите на Дружеството.

Николай притежава над 13-годишен опит в сферите на финансите и информационните технологии. Заемал ръководни длъжности и управлявал крос-континентални отдели във водещи международни корпорации.

Васил Димитров е член на Съвета на Директорите на Дружеството.

Васил има над 10-годишен опит в цялостното изграждане на жилищни сгради и комплекси. В портфолиото си има завършени множество проекти с над 40 000 м2/РЗП.

Арх. Павел Янев и управляваното от него проектантско студио,„All in Studio“, стоят зад изготвянето на проектите на новите, уникални по вида си еднофамилни сгради в проекта „Аристократ Хилс“. Специализирано в проектирането на архитектурни проекти по индивудиални изисквания, следващи смела и иновативна визия,носител на международна награда от Лондон за „Най-добра еднофамилна резиденция“, отличено с номинация за „Сграда на годината“ от ArchDaily и трикратен носител на награда за „Интериор на годината в България“, студиото е утвърден знак за безкомпромисно качество, което ще отличава проекта „Аристократ Хилс“ от конкурентните му на пазара. Повече информация за работата на арх. Янев може да намерите на следния линк: https://allin.bg/.

PENKOV · MARKOV & PARTNERS
INTERNATIONAL LAW FIRM
SINCE 1990

Адвокатско дружество „Пенков, Марков и партньори“ е една от водещите правни кантори в страната с десетилетен опит в сферата на структуриране и реализиране на проекти, свързани с недвижими имоти, корпоративно право, банково и финансово право и капиталови пазари. Адвокатско дружество „Пенков, Марков и партньори“ е носител на четири отличия Superbrands - свидетелство за изключителната репутация на марката, последното от които за 2019 / 2020, и е със статут на Top Tier Law Firm за България в сферата на проекти с недвижими имоти в международната класация на Legal 500. Кантората е с водещо място в класациите на редица правни организации в класациите на IFLR 1000 (International Financial Law Review) и Chambers & Partners за България.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

„Елана Трейдинг“ е създадена през 1991 г. и е един от първите инвестиционни посредници в България, получили пълен лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на търговия с ценни книжа и инвестиционно банкиране. Вече 28 години компанията заема водеща позиция на българския капиталов пазар, традиционно в топ 3 на брокерските компании. Част е от ЕЛАНА Финансов Холдинг АД, една от най-големите български институции в небанковия финансов сектор с 28 години опит на финансовите пазари в България и чужбина.

Unique Estates, с утвърдения си бранд на българския пазар на луксозни недвижими имоти, ще бъде гаранция, че проектът и неговите качества ще достигнат до всички представители на целевата си аудитория, което създава предпоставки за реализиране на висок процент продажби в ранния етап от развитие на проекта.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

Детайлен прочит на важните процеси и ключова информация за дейността на Дружеството.

6.1. Основни дейности

Дружеството има за предмет на дейност: инвестиции в недвижими имоти, строителна дейност, закупуване, обновяване и отдаване под наем на недвижими имоти, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина, вътрешна и външна търговия, рекламна дейност и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

6.2. Стратегия

Усилията на Дружеството са насочени към реализиране на възвращаемост за инвеститорите, дългосрочно изпреварваща алтернативните инвестиции в секторът на недвижими имоти, като тази доходност ще е постигната при балансирано разпределение на риска.

„Инфинити Капитал“ АД ще има праволинейна стратегия, която ще бъде концентрирана върху:

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

- проучване, анализиране и оценка на потенциални инвестиционни проекти – парцели за строителство, които отговорят на инвестиционните цели;
- закупуването на парцели или придобиване на право на строеж върху парцели;
- изграждане висококачествени сгради и комплекси, които отговорят на най-добрите архитектурни, проектантни и строителни практики;
- ефективен продажбен процес на имоти от новопостроените сгради.

Първоначално стратегията ще се приложи на пазара на недвижими имоти в София-град и София-област.

6.3. Конкурентна позиция

По-долу са посочени най-важните конкурентни предимства на Дружеството, които ще му позволят да се възползва от бъдещи възможности за растеж и да постигне стратегическите си цели:

- Членовете на Съвета на Директорите на „Инфинити Капитал“ са с релевантно образование, опит както в сферата на инвестициите в недвижими имоти, бизнеса, оперативното и финансово планиране, така и в работата с клиенти и, по-конкретно, инвеститори. Качеството на мениджмънта е и един от най-важните фактори за стабилното финансово представяне на „Инфинити Капитал“ АД;
- Основен приоритет на Съвета на Директорите на Дружеството е откритата, последователна и регулярна комуникация с всички контрагенти и акционери.

6.4. Инвестиционни цели

Съгласно Устава на „Инфинити Капитал“ АД, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на цената на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. По-подробно, инвестиционните цели на „Инфинити Капитал“ АД са:

- максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба/наем на недвижими имоти;
- ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- ефективно и ефикасно мащабиране на активите и капитала на Дружеството.

За финансиране на инвестиционните си цели „Инфинити Капитал“ АД може да използва собствени средства, както и средства, набрани чрез увеличение на капитала и/или външни източници на финансиране (банкови заеми, облигационни емисии), като изборът на конкретна форма или комбинация между различни форми на финансиране ще се прави при съобразяване с конкретните пазарни условия и възможността за минимизиране на цената на използвания финансов ресурс.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

6.5. Финансови цели

Основната финансова цел на „Инфинити Капитал“ АД е стабилен входящ паричен поток от продажба на недвижими имоти собственост на Дружеството, като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти.

Всеки проект, в който Дружеството инвестира трябва да има минимална брутна доходност от 20%, като тази доходност е следствие на отношение между брутна печалба (приходи минус всички разходи от проектантни до строителни) и 100% финансиране на проекта от страна на Дружеството. При използване на външно финансиране минималната брутна доходност се очаква значително да се подобри.

В процеса на изграждането на всеки един проект, Дружеството може да използва външно финансиране, като размерът на това финансиране може да съставлява до 60% от себестойността на всеки проект.

6.6. Основни пазари

Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава.

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- жилищни сгради и комплекси, които ще имат относителен дял в инвестиционния портфейл от 70%;
- административни сгради, складови и търговски площи, които ще имат относителен дял в инвестиционния портфейл от 30%.

Бъдещите сделки с инвестиционни имоти на Дружеството ще бъдат такива и на територията на градовете:

- София/Софийска област – не по-малко от 70% от активите в портфейла;
- Пловдив/Пловдивска област – до 10%;
- Варна/Варненска област – до 10%;
- Други – до 10% от активите.

6.7. Изходяща стратегия

Под изходяща стратегия се разбира както реализацията на всеки един проект, така и промяна на цялостната дейност на Дружеството.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

6.7.1. Изходяща стратегия на проект

Изходящата стратегия на всеки един проект е проста – 100% продажба на недвижимите имоти, които съставят дадения проект.

Изходящата стратегия може да се инициира преди, по време и след построяване на дадената сграда.

Съветът на Директорите на Дружеството цели да реализира по-голямата част от продажбите на имотите от дадения проект преди да е завършена сградата, защото по този начин се отместват/намаляват рисковете, които са неразривно свързани с дейността на „Инфинити Капитал“ АД.

При структурирането на следващите проекти на дружеството е възможно да се предприеме, в зависимост от състоянието на пазара и паричния поток, и алтернативна изходяща стратегия – запазване собствеността върху актива и отдаването му под наем, като са възможни подварианти на тази стратегия, в зависимост от търсения брой наематели и дългосрочността на наемите – краткосрочни (до 1 г.), средносрочни (между 3-5 години) или дългосрочни (над 5 години).

6.7.2. Изходяща стратегия на „Инфинити Капитал“ АД

Дружеството има няколко потенциални „изходящи“ стратегии за основната си дейност:

- изпълняване на визията – вследствие на своята дейност, ако Дружеството е мащабирало активите си достатъчно, то изходящата стратегия би била Дружеството да придобие публичен характер и акциите му да започнат да се търгуват на регулиран пазар – БФБ или друга подходяща борса с оглед пазарите, на които ще се развива дейността на Дружеството. При това развитие Дружеството ще измени Устава с оглед изискванията за АДСИЦ или друга подходяща за публично дружество с неговата дейност правна форма към момента на вземането на решение за придобиване на статут на публично дружество;
- промяна на визията – въпреки готовността си в даден етап от развитието да придобие статут на публично дружество листнато на основен пазар на БФБ, Дружеството може да вземе решение да стане основен акционер в новосъздадено публично дружество и да запази непубличния си характер;
- ликвидация – въпреки готовността си за реализиране на някоя от горните хипотези, Дружеството прекратява своята дейност след взето решение от страна на компетентния негов орган. Минава се през процес на ликвидация на всичките активи и последващо изплащане на ликвидационен дял на всеки един акционер.

6.7.3. Алтернативна „изходяща“ стратегия на „Инфинити Капитал“ АД

Въпреки готовността си в даден етап от развитието си да придобие статут на публично дружество, Дружеството:

- запазва основната си дейност – Дружеството продължава да изпълнява своята дейност, като инвестира в недвижими имоти и остава непублично акционерно дружество;

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

- разширява дейността си – Дружеството може да разшири дейността си и да се насочи към дейност, която обхваща широк спектър от инвестиционни класове активи.

Промяна или запазване на дейността на Дружеството ще се решава от Общото Събрание на Акционерите, тъй като такъв тип стратегическо решение е отвъд обхвата на правомощията на Съвета на Директорите на Дружеството.

6.8. Капиталови Ресурси

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на ВЪТРЕШНИ и ВЪНШНИ.

Вътрешни източници са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло вследствие на решенията на Съвета на Директорите.

Използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност за „Инфинити Капитал“ АД са неразпределената печалба, както и намаляване на краткосрочните вземания, и увеличаване на краткосрочните задължения.

- Неразпределена печалба - това е основният вътрешен източник на финансиране на всяко едно търговско дружество. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена на акционерите под формата на дивидент, а остава вътре в Дружеството;
- Обикновени акции - емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество;
- Засилен контрол върху събираемостта на вземанията - забавянето на плащането от страна на длъжници на Дружеството, като клиенти, води до намаляване на ликвидността на „Инфинити Капитал“ АД. Затова мерки за по-стриктен кредитен контрол водят до увеличаване на наличните средства на Дружеството;
- Удължаване срока на плащанията - удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Дружеството е на практика възможност да използва средствата, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

Външни източници са тези, които зависят от съгласието на други страни извън Съвета на Директорите на Дружеството.

Използваните и потенциални външни източници на ликвидност за „Инфинити Капитал“ АД могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочни са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити и финансовият лизинг. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, инструменти от типа на запис на заповед, факторинга и др.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

6.9. Основни дейности и намерения за следващите две години

„Инфинити Капитал“ АД е в преговори по придобиването на терени, върху които да изгради 13 луксозни еднофамилни жилищни имота, като за реализацията на този проект се търси финансиране посредством пазара за растеж BEAM на БФБ.

Очакванията на Дружеството са, че до 15.10.2021г., Дружеството ще финализира договарянето и покупката на проекта – „Аристократ Хилс“.

6.10. Управление на паричния ресурс

Основната финансова цел на Дружеството е ефективното управление на паричния си ресурс. Дружеството проактивно ще следи и контролира както всеки един входящ и изходящ паричен поток, така и паричния ресурс, който временно стой неактивен – в очакване на бъдеща инвестиция или изпълняващ функцията си на ликвиден буфер.

6.10.1. Политика на инвестиране на свободните парични средства

В случаите когато Дружеството разполага със свободни ликвидни средства, същите ще бъдат инвестирани в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения. Като Дружеството ще се води от следните ограничения:

- избягване на риск от концентрация - с оглед минимизиране на потенциална концентрация, максималният размер на депозит в една банка ще бъде максимум 30% от наличните свободни средства, когато тяхната стойност/сума е над 1 000 000 лв;
- поддържане на ликвидност - с цел поддържане на бърза ликвидност, максималният срок на депозитите ще бъде 6 месеца;
- избягване на валутни рискове - за избягване на валутен риск, свободните средства ще бъдат депозирани единствено в еврови и/или левови депозити.

6.11. Конкуренти

С оглед на това че Дружеството функционира в силно конкурентна среда и отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България, може да се приеме, че всички средни и големи инвеститори в недвижими имоти, с проекти за над 1 милион лв., ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

6.12. Анализ на чувствителността

„Инфинити Капитал“ АД е сравнително ново дружество и към настоящия момент не е започнало да извършва активно същинската си дейност.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

Идентифицирани са основните променливи, които при негативно развитие биха могли да окажат отрицателно влияние върху резултати от дейността на Дружеството, респективно неговите печалби и рентабилност:

- осигуряване на нужното финансиране - най-същественият компонент в реализирането на бизнес плана на Дружеството е набирането на необходимия капитал за реализиране на краткосрочни проекти и постигането на по-голям мащаб на дейност, който да позволи реализацията на визията на Дружеството. Основна фаза е успешното приключване на Увеличението на капитала, и съответно - необходимото допълнително дългово финансиране. С оглед минимизиране на рисковете, които стоят пред Дружеството в тази връзка, в настоящия бизнес план са изготвени три варианта на осигуряване на паричните потоци за 100 % завършване на проекта „Аристократ Хилс“ в зависимост от стойността на набраното финансиране през пазара BEAM – вариант при достигане на тавана на възможното финансиране, съгласно условията на пазара BEAM; вариант при достигане на средно ниво на финансиране, съгласно условията на пазара BEAM; и вариант при достигане на минималното търсено финансиране от пазара BEAM;
- изменение в пазарната цена на жилищните имоти готови за продажба – това е ключов фактор, който има пряко значение върху реализираната доходност от всеки един проект. Важно за акционерите е негативното отклонение в цената, вследствие на промяна на макроикономическата среда в България. Въпреки високата чувствителност на Дружеството към ценовия фактор, вероятността за реализиране на подобен песимистичен сценарий е слабо вероятен. Направеният първоначален анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дава основание да се очаква понижение на продажната/наемната доходност на имотите през следващите 2 години заради силното търсене и недостатъчното предлагане към момента. Видно от изложените по-долу във финансовия модел на първия проект на Дружеството времеви рамки за реализация, целената реализация на проекта „Аристократ Хилс“ е през Q2 на 2022 г.;
- придобиване на качествени имоти (парцели) на оптимална цена - реализирането на плановете на „Инфинити Капитал“ АД зависи в голяма степен от наличието на качествени недвижими имоти, които попадат в сегментите, в които ще инвестира Дружеството;
- наличие на платежоспособно търсене в София на имоти за живеене - евентуално свиване на търсенето на пазара на недвижими имоти в жилищни имоти би оказало негативен ефект върху доходността на Дружеството.

7. Главни пазари

Основният пазар, на който „Инфинити Капитал“ АД ще оперира, е пазарът на недвижими имоти в град София, както и този в София-област и по-конкретно в следния сегмент: жилищните имоти.

7.1. Пазарът на жилищни недвижими имоти в София

Спрямо данните, с които разполага Дружеството, около 90 % от сключените сделки с имоти в София през тази година са за жилища, ново строителство. Вследствие на коронавирус (SARS-CoV-2)

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

кризата има ясно изразена тенденция на търсене на къщи с дворно място, както и по-големи и функционални жилища, които да позволяват безпроблемна и удобна работа от дома – “home office”.

Текущите проекти на дружеството са изцяло насочени към удовлетворяването на нуждите на клиентите на такъв тип жилища.

7.1.1. Достъпност

Данните на компанията сочат, че достъпността на жилищата в София към първото тримесечие на 2021 година е 1,13, като запазва нивата от края на миналата година. Това означава, че към първото тримесечие на 2021 са били нужни 1,13 средни месечни заплати за покупката на 1 квадратен метър жилищна площ в София. Според Bulgarian Properties, наличното ипотечно финансиране при ниски лихвени проценти, продължаващият ръст на доходите и сравнително стабилната икономическа среда продължават да влияят положително на жилищния пазар.

Коефициентът за достъпност е далеч под пиковата си стойност от 2008 г., когато се изискваха 3,5 месечни заплати за покупката на един квадратен метър жилищна площ в София.

7.1.2. Жилищно кредитиране

По отношение на ипотечните кредити, имотите в момента са най-достъпни в цялата история на жилищното кредитиране в България, тъй като лихвените проценти по кредитите са на исторически

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

най-ниските си нива – под 3% за цялата изминала 2020 година. Дружество очаква, че тези нива ще се запазят и през по-голямата част от 2021 година.

Търсенето на жилищни кредити през годината се е запазило и дори се е увеличило и това се вижда в данните за новоотпуснати жилищни кредити на БНБ, които показват растеж от около 11 % за периода януари – октомври 2020 спрямо същия период на миналата година.

7.1.3. Ново строителство

През четвъртото тримесечие на 2020 г. са издадени 1415 разрешителни за строеж на жилищни сгради с 9 779 жилища. Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват с 14.4%, но жилищата в тях се увеличават с 31.9%, както и общата им застроена площ - с 18.5%. По-малко са и издадените разрешителни за строеж на административни и други видове сгради, съответно с 50.0 и 10.3%. Същевременно РЗП на административните сгради намалява с 40.1%, докато на другите сгради е с 2.1% повече.

В сравнение с четвъртото тримесечие на 2019 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради намаляват с 4.0%, докато жилищата в тях са повече с 30.8%, а разгънатата им застроена площ - с 27.5%. Издадени са разрешителни за строеж на 33.3% по-малко административни сгради, но с 34.4% по-голяма РЗП. Издадените разрешителни за строеж на други сгради намаляват с 8.9%, както и разгънатата им застроена площ - с 15.6%.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

През четвъртото тримесечие на 2020 г. е започнал строежът на 1 008 жилищни сгради с 5 616 жилища в тях и със 702 408 кв. м обща разгъната застроена площ, на 13 административни сгради/офиси с 12 803 кв. м РЗП и на 572 други сгради с 370 404 кв. м РЗП.

Спрямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради намаляват с 21.4%, жилищата в тях - с 4.8%, а разгънатата им застроена площ - с 3.4%. При започнатите административни сгради и тяхната обща застроена площ е регистриран спад съответно с 48.0 и 67.8%. Намаляват и започнатите други видове сгради с 8.3%, както и общата им застроена площ - с 29.4%.

В сравнение с четвъртото тримесечие на 2019 г. започнатите нови жилищни сгради се увеличават с 1.5%, а общата им застроена площ - с 3.0%, докато жилищата в тях намаляват с 2.7%. Броят на започнатите административни сгради нараства с 18.2%, а тяхната РЗП - с 8.7%. Започнал е строежът на 6.8% по-малко други видове сгради, като общата им застроена площ намалява с 10.6%.

Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са издадени в областите София (столица) - 230, Пловдив - 222, Варна - 169, Бургас - 125, и София - 123. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите Пловдив - 3 624, София (столица) - 3 413, Варна - 604, Бургас - 496 и Благоевград - 300.

Строителство на най-голям брой нови сгради е започнало в областите: Пловдив - 174 жилищни и 64 други сгради; София (столица) - 134 жилищни, 4 административни и 22 други сгради; Варна - 125 жилищни и 21 други сгради; Бургас - 105 жилищни и 21 други сгради; София - 84 жилищни и 30 други сгради.

Анализът на гореизложените данни сочи, че е налице равномерна тенденция за издаване на разрешителни за строеж за жилищни сгради, което е предпоставено и от значителното търсене на пазара, като това отваря много възможности за инвестиция в стойностни проекти.

7.1.4. Перспективи пред пазара на жилищните недвижими имоти в гр. София

Коронавирусната криза е засилила търсенето на жилища с по-голяма площ и къщи с дворове у нас. През последното тримесечие на 2020 г. закупените тристайни апартаменти в София са повече от двустайните, а четиристайните жилища имат дял от 11%. За сравнение, през 2019 г. 60% закупените жилища са били двустайни, а 37% - тристайни, докато четиристайните почти не са присъствали в търсенето на купувачите.

Вижда се ясно изразено търсене на жилища с по-голяма площ – с три спални, заради нуждата от още една стая в резултат на работата от вкъщи, породена от пандемията, и повече жилищна площ.

Наемният пазар на жилища е пострадал по-тежко от коронавирусната криза, отколкото този на покупко-продажби, като през второто полугодие на 2020 г. наемите на едностайни апартаменти са намалели със 7%, а тези на двустайните и на тристайните жилища са отбелязали спад от съответно 6% и 12%, сочат данните, с които разполага Дружеството.

Вследствие на коронавирусът се вижда нова тенденция в търсенето. Нарастващото търсене на къщи с голям двор в околностите на София насочва вниманието към нови локации, които до момента са били извън полезрението на купувачите. Интересът е към къщи с голям двор, самостоятелни или в

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

рамките на затворени комплекси. Желанието на хората, които купуват подобни имоти, е да си подсигурят място, където да избягат от града в случай на ново затваряне. В други случаи целта на покупката е да се смени апартаментът с по-голям, за да има повече пространство за обитателите му.

Спрямо социологическо проучване на „Визия за София“, едва 29% от обитателите на столицата са напълно удовлетворени от жилището си, а 54% са отчасти удовлетворени. Една от причините за този резултат е силно амортизираният жилищен сграден фонд, следствие от лошото управление и поддържане на собствеността. Спрямо данните на Дружеството, 90% от новото строителство продължава да бъде по-предпочитано от купувачите и отново съставлява около 90% от сключените сделки.

Спрямо наблюденията на Bulgarian Properties, през 2020 г. купувачите са се пренастроили към новата реалност и подхождат прагматично и спокойно към избора на имот. Преценяват добре нуждите и възможностите си и сравнително бързо вземат решения. Имотът за собствени нужди се превърна в ценен актив и играе все по-важна роля в целите и плановете на семействата, а на преден план излезе и потребност за дори повече от един дом, на различни места, за различни цели, с оглед на осигуряване на собствено място за отдих, работа, близост до природата и по-качествен живот. Наред с това, за пореден път се затвърди ролята на имотите като сигурен актив, към който хората се обръщат за вложение на спестяванията си в периоди на несигурност и криза.

Дружеството има положителни очаквания за разрешаването на пандемията, като успешното ѝ решаване ще доведе и до стабилизация на пазара на недвижимите имоти в София. Тенденцията за намаляващите лихвени нива, общи очаквания и прогнози за възстановяване и икономически растеж, оставащи ниски лихвени проценти по кредитите, стабилни доходи, високите нива на неудовлетвореност и нуждата на обновление на сградния фонд, кара Дружеството да има положителни очаквания за развитието на пазара на жилищни имоти в идните няколко години.

8. SWOT Анализ

Силни страни

- Мениджърски екип със значителен професионален опит в сферата на бизнеса, недвижимите имоти, финансите и инвестициите.
- Ясно дефиниран бизнес план.
- Фокусирана стратегия за инвестиране само в жилищни имоти с цел продажба.

Слаби страни

- Липса на достатъчно на брой атрактивни имоти на българския пазар и риск от попадане в конкурентна среда при преговаряне по сделки с имоти, отговарящи на поставените инвестиционни цели.
- Малък начален капитал – предпоставка за пропускане на възможности за инвестиране в атрактивни имоти с общ размер на покупната цена на парцела над 1 млн. лв.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

- Ограничен собствен ресурс за инвестиране – за да реализира проектите си, Дружество ще разчита основно на източници на външно финансиране, което поражда риск от пропускане на атрактивни инвестиционни възможности, поради липса на средства.

Възможности

- Придобиване на парцели за изграждане на жилищни сгради/комплекси на ключови локации.
- Реализиране на относително стабилна годишна доходност в рамките на 20%, при поемане на умерени нива на риск.
- Позициониране като един от високо стойностните и разпознаваеми играчи на пазара.

Заплахи

- Неблагоприятни пазарни изменения по отношение на цените на имотите, което би могло да доведе до загуба на доходност, а в екстремни случай и до реализиране на загуба за акционерите.
- Систематични рискове – политически, регулаторни и рискове от форсмажорни обстоятелства.
- Конкуренция от страна на чуждестранни купувачи с капацитет за сключване на сделки при по-ниска доходност – това би довело до загуба на възможност за инвестиране в атрактивни обекти поради по-слаба конкурентна позиция.

9. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ИНВЕСТИЦИЯ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА Е СЪПЪТСТВАНА ОТ РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ДА ПРОЧЕТАТ ВНИМАТЕЛНО ПРЕДСТАВЕНАТА В БИЗНЕС ПЛАНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ЦЕЛИЯ ДОКУМЕНТ, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ. РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ МОГАТ ДА ДОВЕДАТ ДО НАМАЛЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА И ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ЗАГУБЯТ ЧАСТИЧНО ИЛИ ИЗЦЯЛО СВОИТЕ ИНВЕСТИЦИИ.

ВСИЧКИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ В ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО ТРЯБВА ДА СА НАЯСНО, ЧЕ ОПИСАНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВЕ НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ ПЪЛЕН СПИСЪК ОТ РИСКОВЕ, НА КОИТО ИНВЕСТИТОРИТЕ БИХА БИЛИ ИЗЛОЖЕНИ ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ ЗА ПОКУПКА НА АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. В ТОЗИ СМИСЪЛ ПРЕДСТАВЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВЕ ТРЯБВА ДА БЪДАТ ИЗПОЛЗВАНИ САМО КАТО НАСОКИ ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ ЗА ПОКУПКА НА АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ВЪЗМОЖНО Е ДОПЪЛНИТЕЛНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДРУЖЕСТВОТО, КОИТО КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ НЕ СА ИЗВЕСТНИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ДА ОКАЖАТ НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ.

ИНФОРМАЦИЯ В БИЗНЕС ПЛАНА, СВЪРЗАНА С ОЧАКВАНИ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ СА ПРОГНОЗНИ ПО СВОЯ ХАРАКТЕР И СЕ ОТНАСЯТ ЗА БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ И УСЛОВИЯ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ДА ОБЪРНАТ ВНИМАНИЕ, ЧЕ ПОДОБНИ ИЗЯВЛЕНИЯ НЕ СА ГАРАНЦИЯ ЗА БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И САМИ ПО СЕБЕ СИ СА ОБЕКТ НА РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТ. ДЕЙСТВИТЕЛНИТЕ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ СЪЩЕСТВЕНО ОТ ПРОГНОЗНИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ОЧАКВАНИЯ В РЕЗУЛТАТ НА МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Рисковете, на които могат да бъдат изложени инвестиращите в ценните книжа на Дружеството и които произтичат от неговия бизнес и индустрията, в която планира да оперира, могат да бъдат разделени в две основни групи – **систематични и несистематични.**

Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция.

Рисковите фактори са изброени в последователност, съответстваща на значимостта им за дейността на Дружеството. Рисковете, на които е изложено Дружеството, могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

9.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството. Такива рискове са: политически риск, макроикономически риск, риск от промяна в законодателството, инфлационен риск, кредитен риск, валутен риск, лихвен риск и данъчен риск и риск от форсмажорни обстоятелства.

9.1.1. Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Същевременно трябва да бъде отчетен и фактът, че България е член на Европейския съюз и НАТО и като такъв е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси и воля. В този смисъл не би следвало да се очаква радикална промяна в принципите на управление и външнополитическа ориентация на страната, но всички потенциални инвеститори трябва да отчетат наличието на политически риск и съобразно собствените си разбирания и очаквания да го отразят при вземането на решение относно инвестиция в ценните книжа на Дружеството.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

9.1.2. Макроикономически риск

Макроикономическият риск произтича от настъпването на различни по своя характер фактори, които могат да се отразят негативно на икономиката на страната, преди всичко водейки до забавяне на икономическия растеж, намаляване на доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти, на инвестициите, на потреблението и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на участниците във всички сектори на икономиката, в това число и на Дружеството.

За целта на идентифициране на макроикономическия риск се следи основният макроикономически индикатор – брутен вътрешен продукт (БВП), който е и централен показател за икономическата среда и развитието на икономиката. Брутният вътрешен продукт представлява сумата на всички стоки и услуги, произведени в страната за даден период от време. Неговата промяна е индикатор за състоянието и развитието на икономиката. Наличието на спад в икономиката, евентуална рецесия и особено депресия биха се отразили негативно на всички икономически субекти по линия на финансови резултати, собствен капитал, ликвидност и достъп до външно финансиране.

В началото на 2020 година разпространението на нов вид коронавирус (SARS-CoV-2) причини сериозни сътресения в глобалната икономическа дейност преди всичко заради рестриктивните мерки, чрез които държавите се опитват да ограничат броя на заразените. Въпреки че заболяването не се отличава с високи нива на смъртност, изключително бързото и лесното му разпространение го превръщат в сериозна заплаха за претоварване на здравните системи по света и невъзможност да бъде оказана адекватна медицинска помощ на всеки нуждаещ се. Обширни региони в Югоизточна Азия, Европа и Северна Америка бяха поставени под карантина, което наруши бизнес операциите в засегнатите страни, скъса веригите за доставки и предизвика панически настроения на международните пазари. В резултат на това форсмажорно обстоятелство се наблюдава завръщане на рецесионните настроения в целия свят. Въпреки че редица централни банки и правителства по света предложиха безпрецедентни монетарни и фискални стимули, те не успяха да успокоят инвеститори и работодатели. Вирусната пандемия е екзогенен шок за финансовите пазари и икономиката и по това свое качество се различава значително от кризата през 2008 г. Единственият начин за рестарт на икономическата активност е бързото справяне със заплахата, което се състои или във ваксиниране срещу вируса, или чрез рязко намаляване на броя на заразените с помощта на карантиниране на цели региони и държави, с което се стреми избягване претоварването на здравните системи по света. Тъй като първият вариант ще отнеме неизвестен период от време, световните правителства прибягват към пълно затваряне на социалния и обществен живот, което от своя страна води до сериозни последици за икономиката.

9.1.3. Риск от промяна в законодателството

Рискът от промени в регулациите, засягащи пазара на недвижими имоти или промени в данъчното законодателство, както и на всички останали нормативни актове, които имат отношение към дейността на дружеството, промяната на които би могло да доведе до реализиране на загуби.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

9.1.4. Инфлационен риск

Инфлационен риск представлява вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната и реализиране на загуби поради обезценка на активите, деноминирани в лева. В допълнение, инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

9.1.5. Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на България, породена от неспособността на държавата да погасява редовно задълженията си. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране както за държавата, така и за отделните икономически субекти, в това число и на Дружеството. Кредитните рейтинги се изготвят от специализирани агенции за кредитен рейтинг и служат за определяне и измерване на кредитния риск на дадена държава. Кредитният рейтинг на България е представен в следващата таблица:

Кредитна агенция	Дата на последната промяна	Дългосрочен рейтинг	Перспектива
S&P	27.11.2020	BBB	стабилна
Moody's	9.10.2020	Baa1	стабилна
Fitch	19.2.2021	BBB	положителна

Кредитната агенция Fitch потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чужда и местна валута на BBB като повиши перспективата от стабилна на положителна пред дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута . Рейтинговата агенция посочва, че основните фактори, които биха могли да доведат до повишаване на рейтинга, са напредък към присъединяването към еврозоната, както и подобряване на потенциала за растеж на икономиката, водещо до по-бързо сближаване на нивата на доходите до това на държавите с по-висок рейтинг. Факторите, предизвикващи понижаване на рейтинга, включват неблагоприятни политически развития, които да намалят доверието в икономическото възстановяване, продължително нарастване на публичния дълг и материализиране на условни задължения в баланса на държавния бюджет или по-слаби перспективи за растеж.

Агенция Moody’s повиши дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна и местна валута до Baa1 със стабилна перспектива. Решението на кредитната агенция отразява подобряването на институционалния капацитет и ефективността при разработване на политики, с което страната навлиза в последния етап преди членството в Еврозоната. Повишеният рейтинг отчита също така и намаления риск по отношение на дълга в чуждестранна валута, значителните фискални резерви и очакванията, че благоприятната динамика на бюджетните показатели и дълга в периода след шока от пандемията ще подкрепят силната фискална позиция. Стабилната перспектива пък показва очакванията на рейтинговата агенция, че фискалните показателите ще останат устойчиви дори и при развитие на неблагоприятен сценарий. От друга страна са отчетени ключовите предизвикателства пред рейтинга, свързани предимно с отрицателното въздействие на демографските процеси в страната върху потенциалния растеж в средносрочен хоризонт, както и необходимостта от

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

продължаване на реформите в борбата с корупцията, независимостта на съдебната система и върховенството на закона.

9.1.6. Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

За България, конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството и централната банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната.

9.1.7. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при осъществяване на различни проекти.

Текущо лихвените равнища в ЕС, включително и в България, са на историческо ниски нива вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестиции и потребление. Повишението на лихвените равнища би довело до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риск за предприятията и съответно за техните акционери и инвеститори.

9.1.8. Данъчен риск

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в обикновени акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

9.1.9. Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства представляват природни бедствия, военни конфликти, терористични актове, саботажи и други събития, които в повечето случаи не предвиждат възможността за застраховка. Подобни събития биха повлияли негативно върху цялостната инвеститорска нагласа и интерес към пазара на недвижими имоти.

Форсмажорни обстоятелства биха повлияли негативно и върху способността на Дружеството да провежда нормалната си бизнес дейност, което от своя страна би се отразило върху приходните и разходните пера, а оттук и на резултатите от дейността.

9.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове представляват рискови фактори специфични за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството, и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Дружеството, т.е. рискове свързани с инвестирането в недвижимите имоти.

9.2.1. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най-важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, риск от недобро управление на финансовите потоци, в резултат на което заделените за дивиденти средства да бъдат използвани за погасяване на други задължения на Дружеството и да възникне временна невъзможност за изплащане на дивиденти въпреки взето решение за това от ОС на Дружеството, финансиране на инвестициите.

9.2.1.1. Риск, свързан с кратката история на дружеството

Въпреки че Дружеството е с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвета на Директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения въпреки кратката история на Дружеството е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха.

9.2.1.2. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта редовно се прави преглед по клиенти, както и на получените постъпления, като се извършва анализ на

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

9.2.1.3. Ликвиден риск

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Към датата на създаването на Бизнес Плана, Дружеството няма поети ангажименти към други страни, които биха могли да повлияят негативно на неговата ликвидност. Но този факт ще се промени за в бъдеще, тъй като е възможно Дружеството да финансира голяма част от покупката на имоти със заемни средства (в размер на до 60 % от активите на Дружеството), които ще бъдат обезпечени с учредяване на тежести върху активите на Дружеството (ипотеки, особени залози, в това число залози върху търговското предприятие на Дружеството, залози по реда на ЗДФИ и др.), Такова финансиране чрез поемане на дълг ще доведе до поемане на значителни задължения, което пък от своя страна ще породи и ликвиден риск. Мениджмънтът на Дружеството ще управлява ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Дружеството да не може да обслужва текущо задълженията си.

При покачване на лихвените равнища, Дружеството ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап, при който Дружеството може да си гарантира определени лихвени нива от финансиращата банка и да минимизира възникването на непредвидени по размер задължения за лихви вследствие от негативна за кредитополучателите промяна на индексите, използвани от кредитните институции като променлив компонент на лихвения процент при инвестиционни кредити.

9.2.1.4. Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземания на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

9.2.1.5. Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Дружеството, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Дружеството ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го преструктурира при нужда, вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Мениджмънтът на Дружеството ще управлява активно този риск чрез внимателен предварителен подбор на имотите, които придобива, насочвайки се единствено към такива, към които има постоянно висок интерес поради първокласна локации, атрактивни наематели и висококачествено строителство. По този начин Дружеството ще се стреми да минимизира риска от загуби при нужда от бърза продажба.

9.2.1.6. Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрити загуби

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони на страната, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

9.2.1.7. Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно дадения казус.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

9.2.1.8. Риск от загуба на ключови служители

Тъй като е новосъздадено дружество, успехът за бъдещото развитие на „Инфинити Капитал“ АД зависи изцяло от текущия мениджърски екип, които определя стратегията за развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за Фонда. От тази гледна точка загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време този риск е до голяма степен ограничен поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясно специализиран, че липсата му да породи загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

9.2.1.9. Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено негативно влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества.

9.2.1.10. Риск, свързан с обслужващото дружество

Дружеството ще възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност на обслужващо дружество. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващо дружество Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

Настоящото обслужващо дружество „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД е избрано на база изготвена от СД на Дружеството оценка на досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващото дружество и ръководния му персонал. Оценката, както и протокола на СД, с който „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД е одобрено като обслужващо дружество и е пристъпено към подписване на договор с него, са приложени към настоящия Документ за допускане.

9.2.1.11. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. При невъзможност за осигуряването на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Дружеството и би довело до пропуснати ползи.

С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

9.2.1.12. Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на „Инфинити Капитал“ АД под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай че трябва даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, може да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. „Инфинити Капитал“ АД се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента Дружеството не е изпадало в такава ситуация.

9.2.1.13. Риск, свързан със забавяне при придобиване на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

9.2.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Оперативните и финансовите резултати на „Инфинити Капитал“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

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

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

Макроикономическата обстановка в България несъмнено има своето отражение върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- повишаване на застрахователните премии;
- ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- повишена конкуренция;
- рискове при отдаването под наем;
- риск от непокрити от застраховките загуби;
- рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

9.2.2.1. Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти

Намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на недвижим имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху жилищните имоти, като ще цели да ги продаде по време на строителство, а това е най-бързият и ефективен начин за защита от спад на цените поради факта, че договорената в предварителен и/или окончателен договор цена с потенциален купувач е крайна и не подлежи на корекция в зависимост от промяната на пазарните нива, респективно, не се влияе от спад на цените.

9.2.2.2. Риск от покачване на цените на строителните материали

В процеса на цялостна реализация на строителството на проектите на Дружеството, особено такива, които изискват строителен цикъл с продължителност над 1 (една) година, е възможно да настъпи увеличение на предварително планираните разходи поради покачване на цените на строителните материали на местните и световните пазари вследствие на фактори, които са извън контрола на Дружеството. Дружеството ще калкулира този риск и ще се стреми да прехвърли тежестта му върху купувачите на отделните изграждани от него обекти. За тази цел ще бъдат прилагани следните стратегии:

А) избягване по възможност на сключване на предварителни договори за продажба на обекти за повече от 30 % от предвидените за строителство площи при фиксирани крайни цени, с цел възможност за актуализиране на продажните цени на обектите, за които не са сключени договори за покриване на настъпили в хода на изграждането им нарастване на строителните разходи;

Б) договаряне с клиентите на клаузи за актуализация на продажните цени на съответните обекти в случай на увеличение на цените на строителните материали над определен процент (обикновено над 5 – 10 % увеличение);

В) залагане на достатъчни буфери за непредвидени разходи в строителния процес при изготвяне на проекто-сметната документация, така че разумно предвидимото покачване на

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

цените за периода на строителството при липса на извънредни събития на световните пазари да бъде калкулирано изначално в цената на строителния продукт.

Разбира се, Дружеството при прилагане дори на най-предпазлива политика не е в състояние напълно да изключи описания по-горе риск от покачване на цените на строителните материали, най-вече в случаи на сключени договори с крайни купувачи при фиксирана цена, но считаме, че с комбинираното приложение на описаните по-горе стратегии негативното влияние на евентуално покачване на цените върху доходността на Дружеството от разработваните проекти ще бъде сведено до минимум.

9.2.2.3. Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

На този етап Дружеството не очаква да генерира значителен дял от приходите си от отдаване на имоти под наем, съответно влиянието на евентуално намаление на нивата на наемите върху приходите и финансовото му състояние ще е незначително.

9.2.2.4. Повишение на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната.

Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

9.2.2.5. Риск от загуби, непокрити от застраховки

„Инфинити Капитал“ АД ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

9.2.2.6. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижимите имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, Дружеството провежда инвестиционна стратегия, която предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

9.2.2.7. Повишена конкуренция

Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните две години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години, тъй като пазарът все още усещаше последиците на финансовата криза. В резултат на тези развития бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Подобно развитие предполага възможно увеличение на предлаганите жилищни площи, което неминуемо ще се отрази на перспективите, приходите и инвестиционните разходи на Дружеството. Това от своя страна може да се отрази негативно върху привлекателността на инвестициите в недвижими имоти.

9.2.2.8. Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

Успехът на дружеството в голяма степен зависи от възможността за придобиване и изграждане на качествени имоти при изгодни условия, включително и от осигуряването на навременно финансиране при приемливи параметри. Финансирането чрез дългов капитал поражда допълнителен риск за акционерите, който се дефинира като финансов риск. Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за акционерите за получаване на печалба, респективно дивиденти, когато Дружеството се финансира със заемни средства. Той произтича от факта, че когато се използва заемен капитал той е обвързан с периодични фиксирани плащания, които придобиват характера на фиксирани разходи за компанията, тъй като са дължими, независимо от резултатите от дейността. В този смисъл колкото по-голям е размерът на дълга, толкова повече нараства и рискът от загуба за акционерите, тъй като увеличава размера на фиксираните разходи и плащания, което при по-слаби резултати от дейността, може да доведе до загуба за дружеството, респективно акционерите. От друга страна тези фиксирани плащания изискват много внимателно планиране и управление на входящите и изходящите парични потоци, за да не изпада Дружеството в ситуация на ликвидна криза.

С цел минимизирането и управлението на този риск, мениджмънтът ще планира внимателно паричните потоци на компанията, така че да не изпада в ликвидна криза, но също така ще анализира внимателно възможностите на компанията за поемане на допълнително количество дълг преди да предприеме действия по неговото поемане.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

10. Финансови данни

Дружеството споделя следната финансова информация, която е вследствие на доклад на одитор към 30 Юни 2021 година.

10.1. Външни услуги

РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ		
Разходите за външни услуги включват:	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
	BGN '000	BGN '000
Разходи за счетоводно и правно обслужване	2	0
Общо	**2**	**0**

10.2. Финансови приходи

ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ		
Финансовите приходи включват:	30.06.2021 г..	30.06.2020 г.
	BGN '000	BGN '000
Лихви по предоставени заеми	7	0
Общо	**7**	**0**

10.3. Вземания от свързани лица

ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ		
Вземанията от свързани предприятия включват:	30.06.2021 г.	31.12.2020 г.
	BGN '000	BGN '000
Предоставени заеми на свързани лица	205	139
Лихви по предоставени заеми	13	6
Други вземания от свързани лица	727	0
Общо	**945**	**145**

На 05.03.2020 г. Дружеството сключва договор за заем с Гурмазово хаус ЕООД с предмет паричен заем в размер до 138 500 лв. Заемната сума следва да бъде преведена до края на 2020 г. на траншове, в зависимост от нуждите на Заемополучателя. Определена е годишна лихва в размер

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

на 7.5%, която започва да се начислява върху всеки транш, но ще бъде дължима в края на срока на договора. Заемната сума следва да бъде върната в срок до 30.09.2021 г.

Към 31.12.2020 г. е преведена цялата сума по договора.

За периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 г. Дружеството сключва други допълнителни договори за заем, условията по които се запазват същите. Към 30.06.2021 г. дължимата главница по сключените заеми е в размер на 205 хил.лв., а начислените лихви са в размер на 13 хил.лв.

Другите вземания от свързани лица в размер на 727 хил.лв. представляват непарична вноска в капитала на Дружеството, съобразно извършена оценка и заключение на разработена тройна оценителна експертиза.

Към 30.06.2021 г. и 31.12.2020 г. не е начислена обезценка на вземанията от свързани предприятия, тъй като те са текущи, не са в просрочие и след извършен преглед от ръководството на Дружеството, то счита, че не са налице индикации за обезценка.

10.4. Парични средства и еквиваленти

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ		
Паричните средства и еквиваленти включват:	30.06.2021 г.	31.12.2020 г.
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в брой	4	67
Общо	**4**	**67**

10.5. Търговски вземания

ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ		
Търговските и други вземания включват:	30.06.2021 г.	31.12.2020 г.
	BGN '000	BGN '000
Получени аванси	2	2
ДДС за възстановяване	1	1
Общо	**3**	**3**

10.6. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30.06.2021 г. се състои от 607 685 на брой обикновени безналични поименни акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв. за акция. Всички акции са с право на

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Издадените акции за отчетните периоди могат да бъдат представени, както следва:

Акционери:		
Акционери:	30.06.2021 г.	30.06.2021 г.
	Брой акции	**дял**
ДЖИ ДИ КЕПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ АД	524 110	86.25%
Физически лица	83 575	13.75%
Общо	**607 685**	**100**

Собствен капитал		
	30.06.2021 г.	31.12.2020 г.
	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал	608	154
Резерви от емисия на акции	330	58
Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	8	3

10.7. Задължения към доставчици

ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ		
Задълженията към доставчици включват:	30.06.2021 г.	31.12.2020 г.
	BGN '000	BGN '000
Задължения за счетоводно и правно обслужване	6	0
Общо	**6**	**0**

10.8. Събития след края на отчетния период

На 02.09.2021 г. Дружеството (като Купувач) сключва предварителен договор за прехвърляне на дружествени дялове с един от основните си акционери „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД (като Продавач). Съгласно договора Купувачът и Продавачът са в преговори, чиято крайна цел е договаряне на взаимно изгодни условия и придобиване от страна на Купувача на терени, върху които ще бъдат изградени 13 луксозни еднофамилни жилищни имота (проект „Аристократ Хилс“). Продавачът се задължава да придобие имотите посредством покупка на дружествените дялове на ново дружество с ограничена отговорност, като стане негов едноличен собственик на капитала. Купувачът се задължава да придобие от Продавача всички дружествени дялове (100%) от капитала

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

на новоучреденото дружество на цена 1 171 980 (Един милион сто седемдесет и една хиляди деветстотин и осемдесет) евро.

Няма други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на отчета и датата на одобрението от съдружниците за публикуването на финансовия отчет, които да налагат корекции в годишния финансов отчет.

11. Проекти

„Инфинити Капитал“ АД има сключен договор от 02.09.2021 г. с мажоритарния си акционер “Джи Ди Кепитъл Мениджмънт” АД за придобиването на проектното дружество “Гурмазово Хилс” ЕООД, ЕИК 206495976, в което са апортирани недвижими имоти, предназначени за изграждането на 13 луксозни еднофамилни жилищни сгради и прилежащата им инфраструктура.

Очакванията на „Инфинити Капитал“ АД, че, “Джи Ди Кепитъл Мениджмънт” АД ще финализира покупката на 100 % от дружествените дялове на горепосоченото проектно дружество от настоящия му собственик в началото на месец октомври 2021 г., след което и в зависимост от резултата от планираното първично публично предлагане ще се пристъпи към финализиране на договора между „Инфинити Капитал“ АД и “Джи Ди Кепитъл Мениджмънт” АД съобразно изложеното в т. 12.1 по-долу.

В допълнение, “Инфинити Капитал” АД в момента проучва следните допълнителни проекти, с които да обогати портфолиото си:

1. „Инфинити Капитал“ АД е в преговори за придобиване на урегулиран парцел от около 3 000 кв.м. с изграден върху него действащ фотоволтаичен парк със сключени договори за присъединяване, поддръжка и изкупуване на електроенергията.

2. „Инфинити Капитал“ АД е в преговори за придобиване на парцел с разрешителни за строеж и изрядна строителна документация за 8 -10 къщи, разположени върху терен от около 6 000 кв.м. Къщите ще са с квадратура от 150 м2 всяка и ориентировъчна пазарна цена от 150 000 евро без ддс за къща.

3. „Инфинити Капитал“ АД е в преговори за придобиване на парцел с разрешителни за строеж и изрядна строителна документация на 40 къщи, разположени върху терен от около 30 000 кв.м. Къщите ще са с квадратура от 210 м2 всяка и ориентировъчна пазарна цена от около 250 000 евро без ддс за къща.

11.1. Инвестиционни изисквания

Всеки един проект, в който Дружеството трябва да отговори на следните инвестиционни изисквания:

- минимална брутна доходност от поне 20%. Тези 20% са изискуема минимална брутна доходност, която Дружеството търси от всеки свой проект, при 100% капиталова инвестиция;

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

- възможност за използване на външно финансиране (банков кредит/облигация), което вследствие на всички финансови разходи (лихви), значително да подобри доходността на проекта.

11.2. Оперативни изисквания

Всеки един проект, в който Дружеството трябва да отговори на следните оперативни изисквания:

- минимален брутен марж от 25%, сформиран между разликата на продажната цена на недвижимите имоти на кв.м. и разхода на квадратен метър за завършването им до издаване на Разрешение за ползване/Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

11.3. Критерии на недвижимите имоти

Критериите, на които трябва да отговарят градските недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са:

- местоположение - предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните райони и булеварди на София притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик;
- изрядна документация на имотите, липса на тежести;
- атрактивност на парцела;
- перспективи за нарастване на цената на имота;
- данъчни и финансови съображения;
- техническо състояние на сградата.

Критериите, на които трябва да отговарят извънградските недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са:

- местоположение – тих, спокоен и екологично чист район, притежаващ добра инфраструктура, на 30 минути път с автомобил от град София;
- изрядна документация на имотите, липса на тежести;
- атрактивност на парцела;
- перспективи за нарастване на цената на имота;
- данъчни и финансови съображения;
- техническо състояние на сградата (ако се придобива сграда с цел преустройство/основен ремонт и последваща препродажба и/или отдаване под наем).

11.4. Оценяване на Недвижимите Имоти

Всички имоти в портфейла на „Инфинити Капитал“ АД ще са оценени на базата на тяхната справедлива стойност.

Справедливата стойност на инвестиционен имот е неговата пазарна стойност, която се определя:

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

а) като най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, като се вземат под внимание всички фактори, оказващи влияние върху цената (в т.ч. местонахождение, състояние, перспективи, договорни условия, представяне на адекватен брой потенциални купувачи и т.н.), без каквито и да е:

- завишения или намаления от специални условия (включително произтичащи от авансови, отложени или разсрочени плащания) или обстоятелства;
- разходи по сделката, които предприятието може да понесе по продажбата или при друг вариант на освобождаване от инвестиционния имот;
- надбавки или отбиви, отпускани във връзка с продажбата от свързани лица.

б) след анализ на получена от различни източници информация – при липса на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, източниците на такава информация могат да бъдат:

- настоящи цени на активен пазар за имоти от различно естество, които цени се коригират, за да се отразят тези различия;
- скорошни цени на по-малко активни пазари, които цени се коригират, за да се отразят промените в икономическите условия в периода след датата, на която са се осъществили сделките на тези цени;
- прогнозиране на дисконтирани парични потоци на базата на настоящите пазарни наемни плащания за подобни имоти с процент на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и в разпределението във времето на паричните потоци.

12. „Аристократ Хилс“

„Аристократ Хилс“ ще бъде проектът, с който ще стартира основната дейност на Дружеството.

„Аристократ хилс“ ще представлява комплекс от 13 луксозни еднофамилни къщи, който ще бъде разположен в село Гурмазово, община Божурище, в непосредствена близост до гр. София.

Проектът ще бъде реализиран върху урегулирани поземлени имоти /УПИ/ XII-018281; XIII-018281; XIV-018281; XV-018281; XVI-018281, XVII-018281, от квартал 1, и УПИ I-018281; II-018281; III-018281; IV-018281; V-018281; VI-018281; VII-018281; VIII-018281; IX-018281, от квартал 2, местност „Мъртвак“, с. Гурмазово, общ. Божурище, обл. Софийска, които недвижими имоти, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед № 18-8623-21.08.2019г. на Началник на СГКК – Софийска област, представляват съответно поземлен имот с идентификатор 18174.18.359; поземлен имот с идентификатор 18174.18.358; поземлен имот с идентификатор 18174.18.357; поземлен имот с идентификатор 18174.18.356; поземлен имот с идентификатор 18174.18.355; поземлен имот с идентификатор 18174.18.354; поземлен имот с идентификатор 18174.18.345; поземлен имот с идентификатор 18174.18.346; поземлен имот с идентификатор 18174.18.347; поземлен имот с идентификатор 18174.18.348; поземлен имот с идентификатор 18174.18.349; поземлен имот с идентификатор 18174.18.350; поземлен имот с идентификатор 18174.18.351; поземлен имот с идентификатор 18174.18.352; поземлен имот с идентификатор 18174.18.353, поземлен имот с идентификатор 18174.18.360.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

От гореописаните имоти всички са предназначени за ниско жилищно строителство, с изключение на имот с идентификатор 18174.18.360, който по действащия регулационен план, одобрен със заповед ТС-179/30.06.2009 г. на Кмета на Община Божурище е отреден за второстепенна улица. Този имот се предвижда да бъде дарен в полза на Община Божурище за целите на прилагане на уличната регулация по действащия план за регулация и застрояване, за да бъдат изпълнени изискванията на Закона за устройство на територията за издаване на разрешения за строеж за еднофамилните жилищни сгради.

Еднофамилните жилищни сгради, от които ще бъде съставен комплексът, ще се отличават с модерна архитектура и всички най-високи стандарти в проектирането на луксозни имоти.

Арх. Павел Янев и управляваното от него проектантско студио „All in Studio“ са наети за изготвяне на проектите, като повече за работата на студиото и водещият му проектант и създател може да прочетете в т. 5 от настоящия бизнес план. Съгласно настоящата визия и разработени идейни проекти еднофамилните жилищни сгради ще бъдат с:

- модерна архитектура и атрактивна визия;
- 328 кв.м. РЗП;
- емпорета и 5.7 метра височина на всекидневните;
- два гаража и две паркоместа;
- окачена вентилируема фасада от камък и метал;
- алуминиева дограма от най-висок клас;
- отопление и климатизация, подово, смарт управление;
- басейн;
- около 900 м2 дворно място;
- много високо ниво на качество на довършителните работи;
- атрактивна и конкурентна цена в сравнение с тези на всички преки конкуренти.

Районът на община Божурище, в частност село Гурмазово, е обявен за един от най-чистите райони на България. Благодарение на хълмистият си релеф и благоприятните климатични условия, съчетани с близостта на планините - Витоша и Люлин, местността е благоприятна за развитието на екотуризъм.

Районът се намира в непосредствена близост до главен път София-Калотина. Гурмазово е селище, разположено на 3км от град Божурище. До населеното място се движат маршрутки и таксита, а в гр. Божурище има редовен автобусен и жп транспорт до гр. София. Столицата е на 13км. разстояние, а Околовръстното шосе е на 8км.

По-долу може да се запознаете с 3D визуализации на настоящата разработена визия на бъдещите еднофамилни жилищни сгради, както и с настоящия вариант на разпределението по етажи на еднофамилните жилищни сгради – извадка от идеен инвестиционен проект, част „Архитектура“ на същите:

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

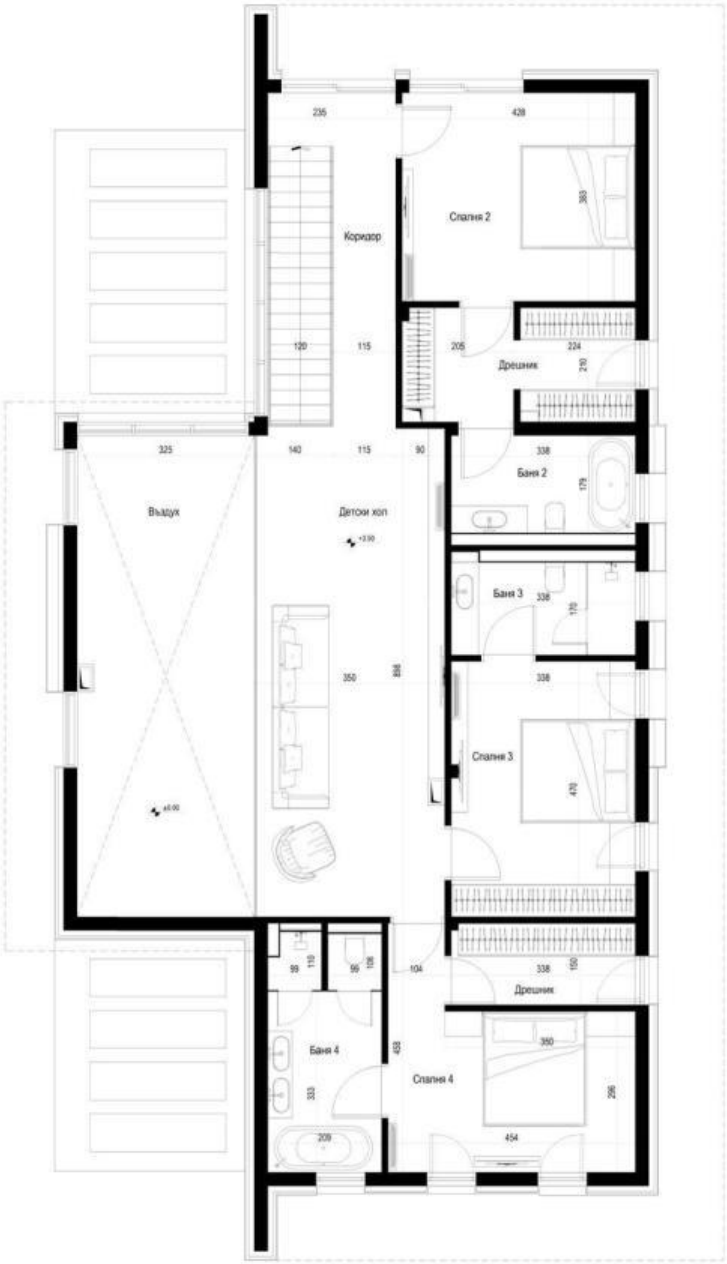
„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

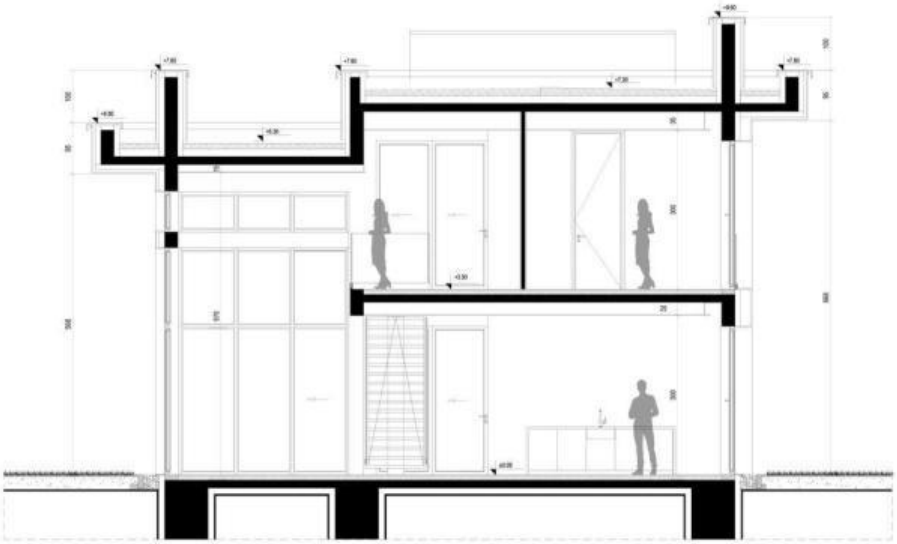
„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

ПЛАН К. ±0.00
М1:50

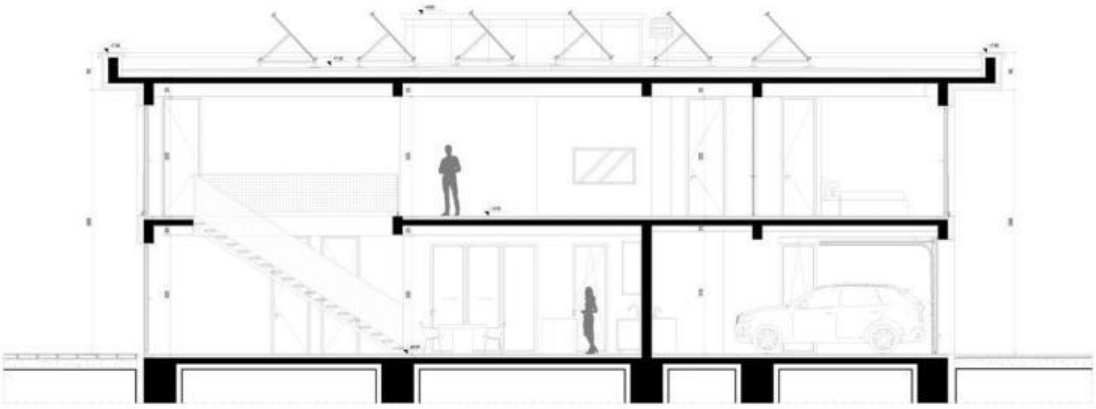


ПЛАН К. +3.50
М1:50



РАЗРЕЗ А-А
М1:50

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg



РАЗРЕЗ Б-Б
М1:50

12.1. Стойност на проекта

Проектът „Аристократ Хилс" е позиционираи в луксозния сегмент на недвижимите имоти и по-специално еднофамилни къщи. Ценовият диапазон на продажба на една къща е от 574 000 € до 634 000 €. Диапазонът измерен в евро на квадратен метър е от 1 750 €– 1 932 € .

Към настоящия момент Дружеството има сключен договор с „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт" АД, съгласно който „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт" АД се е задължило:

- да направи проучване на землището на с. Гурмазово и да локализира подходящи за изграждането на комплекс от минимум 13 луксозни еднофамилни жилищни сгради недвижими имоти, в изпълнение на което дружеството е идентифицирало описаните по-горе в т. 11 недвижими имоти, които позволяват изграждането на 13 луксозни еднофамилни жилищни сгради, т.е., „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт" АД е изпълнило задължението си за предпроектно проучване на пазара на недвижими имоти в с. Гурмазово;
- да влезе в преговори с настоящите собственици на идентифицираните като атрактивни имоти и да придобие същите свободни от тежести, като извърши правен анализ на собствеността върху имотите - това задължение също е изпълнено, като е сключен договор

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

с настоящия собственик на имотите, по който са направени авансови плащания и е договорено учредяването на посоченото в т. 11 по-горе дружество "Гурмазово Хилс" ЕООД, в което към настоящия момент са апортирани описаните по-горе в т. 12 имоти - апортът е извършен по искане на настоящия собственик с оглед негови съображения от данъчен характер и най-вече с оглед невъзникване за него на задължение за регистрация по ЗДДС;

- да осигури придобитите имоти да бъдат с влязъл в сила подробен устройствен план, позволяващ реализация на горното инвестиционно намерение, включително да осигурят изменение на действащия регулационен план, ако такова е необходимо с оглед обособяването на достатъчно на брой урегулирани поземлени имоти, както и да осигурят смяната на предназначението на земята от земеделска съгласно изискванията на ЗОЗЗ, ако това е необходимо - това задължение също е изпълнено, осигурено е получаването на необходимите документи от Община Божурище;
- да предприеме нужните действия пред община Божурище по прилагане на уличната регулация, съгласно изискването на чл. 148, ал. 16 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) тази регулация да бъде приложена към момента на издаване на разрешението за строеж - ще бъде изпълнено в изискуемия съгласно закона срок, като теренът, предвиден за улична регулация, е апортиран в проектното дружество "Гурмазово Хилс" ЕООД и при липса на средства за отчуждаването му от общината по реда на чл. 205 и сл. от ЗУТ ще може да бъде дарен на Община Божурище с цел издаване на разрешенията за строеж, каквато е пазарната практика;
- да възложи изработването на инвестиционни проекти по всички части и да осигури одобряването им от община Божурище - проектите са възложени и са в напреднала фаза на изпълнение;
- да осигури издаване и влизане в сила на разрешения за строеж за еднофамилните жилищни сгради и за всякаква необходима за въвеждането им в експлоатация инфраструктура (ако е необходимо).

Едва след изпълнение на всички горни условия, "Инфинити Капитал" АД има задължение да придобие проектното дружество с ограничена отговорност, в което са апортирани описаните в т. 11 недвижими имоти, като по този начин Дружеството премахва всички свързани с етапа на реализацията на проекта от идентифициране на подходящ терен до издаване на разрешение за строеж рискове, в това число рискове от:

- придобиване на имоти със спорен или неизяснен правен статут;
- липса на влязла в сила регулация на терените и обжалвания на същата от собственици на съседни имоти;
- забавяне и проблеми с проектирането и одобряването на инвестиционните проекти;
- обжалване на разрешенията за строеж от заинтересовани лица.

Стойността на придобиване на проекта съобразно горецитирания договор възлиза на 1 171 980 евро без ДДС (сделката ще бъде необлагаема с ДДС, тъй като ще се придобият дружествени дялове) или приблизително 276,23 евро на кв.м. от бъдещето РЗП на проекта, от които 140 евро на кв.м. е стойността на придобиване на поземлените имоти спрямо квадратурата на къщите, 45 евро на кв.м. е стойността на проектирането и издаването на разрешение за строеж и 91,23 евро на кв.м. е стойността на всички допълнителни услуги, свързани с мениджмънта на проекта до издаване на разрешение за строеж, в това число и консултантските, правни, логистични и други разходи.

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

От така посочената сума, 140 000 евро ще бъдат заплатени от собствени средства на Дружеството - вземания към "Гурмазово Хаус" ЕООД за главница и лихви по сключени договори за заем, описани по-горе в настоящия бизнес план, както и вземане към "Гурмазово Хаус" ЕООД по договор за посреднически услуги, като се предвижда "Инфинити Капитал" АД да даде нареждане на "Гурмазово Хаус" ЕООД да извърши плащане на гореописаните задължения в полза на "Джи Ди Кепитъл Мениджмънт" АД с цел погасяване на съответната част от задължението за заплащане на покупната цена на дяловете в проектното дружество "Гурмазово Хилс" ЕООД. Останалите 1 031 980 евро се планира да бъдат заплатени от набраното финансиране през пазара BEAM и привличане на дългово финансиране, ако е необходимо. Плащането следва да бъде извършено през четвъртото тримесечие на 2021 г., като при реализиране на сценария, свързан с набиране на минималната сума търсен капитал през пазара BEAM в договора е предвидена опция част от цената да бъде разсрочена за плащане през Q2 – Q3 2022 г. с надбавка от 3. 5 % върху разсрочената сума, ако това е необходимо, за да се осигури навременното започване на СМР по проекта и наличието на парична ликвидност през Q4 2021 - Q1 2022 г., когато постъпленията от продажби няма да са толкова значителни, съобразно разработените по-долу финансови модели на паричните потоци.

След придобиването на проекта мениджмънта на същия от началото на строителния процес до финализирането му с издаване на удостоверения за въвеждане в експлоатация на отделните индивидуални обекти на собственост е възложено на обслужващото дружество „Инфинити Мениджмънт Имоти" ЕООД, което ще поеме цялостната координация на строителния процес, отношенията и документооборота с доставчици, главен изпълнител и подизпълнители, предоставянето на консултации и изменения на стратегията по продажбите в зависимост от развитието на проекта, както и ще поеме правното обслужване на проекта чрез наети от него външни консултанти.

С оглед оценката на очаквания марж между цена на реализиране на проекта и цена на продажба на същия, следва да се имат предвид следните показатели:

Очакваната себестойност на квадратен метър е както следва:

- строителни разходи – 1059 €/м2;
- терен (изчислен като цена на поземления имот спрямо допустимо РЗП по проект) - 140 €;
- проекти – 45 €;
- мениджмънт до Разрешително за строеж - 91,23 €.

ВИД РАЗХОД	М.ЕД.	КОЛ-ВО	ЕД. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ	ОБЩО	ОБОСНОВКА
Терен	м2	11822	€ 50,00	€ 591 100	Парцели с готови документи-ПУП,ВИЗА, разработен проект и правна проверка са изключителна рядкост. Това го показват едва два от наличните терени отговарящи приблизително на изискванията на Дружеството(https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=6usq2s&f1=1). Дружеството счита, че терен с подобни показатели, локация, изрядна документация и потенциал, представляват добра инвестиционна възможност.

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

Проекти и РС	м2	4264	€ 45,00	€ 191 880	Привидно разходът по това перо изглежда по-висок от средния за пазара. Разликата идва от следните няколко фактори: 1) „Аристократ Хилс" е проектиран от изключително реномиран архитект с многобройни награди в цяла Европа. Неговите проекти са еталон за високо качество и лукс, точно какъвто е пилотният проект на Дружеството. 2) В цената е включена освен проекта, също така: визуализации, видео разходка в бъдещия комплекс, интериорен дизайн, надзор по време на строителство. Въпреки по-високата цена, огромната разлика в качеството ще отличи „Аристократ Хилс" от конкурентите проекти, като по този начин ще предостави на потенциалните ни клиенти нещо, което не са виждали в такъв детайл.
Мениджмънт до РС	м2	4264	€ 91,23	€ 389 004	Ценообразуването на това перо следва следния модел: Продавачът е разработил "актив", който иска да продаде на Купувача. Активът ще струва след неговата реализация 7 852 000 евро без ддс. Интересът на Продавача е малко под 5% от общата реализация, процент, който Дружеството счита за нормален. За база за сравнение, брокери и различни видове посредници, също взимат за сделки между 3 и 10 %. Поради тази причина считаме, че рискът поет от "разработчика" на проекта до РС и отместването на редицата рискове, време и ресурс е в полза на Дружеството - считаме, че разходът по това перо е обоснован.

СТРОИТЕЛСТВО					
Основни СМР					
Груб Строеж	м2	4264	€ 188,00	€ 801 632	Дружеството счита, че цената за груб строеж е изключително конкурентна. Всички къщи са с много сложна архитектура и конструкция. Фактът, че са 13 отделни обекта също допълнително затруднява и оскъпява проекта. Цената за строителство на къща е с поне 30% по-скъпа от тази на многофамилна жилищна сграда.
Довършителни работи по БДС	м2	4264	€ 384,00	€ 1 637 376	Дружеството счита, че цената за довършителните работи е изключително добра - вземайки предвид факта, че сградите са с окачена фасада, алуминиева дограма, специални врати с биометрични данни, звукоизолация и т.н.
Допълнителни СМР					
Басейни	Бр.	13	€ 35 000,00	€ 455 000	Специално това перо има много голяма вариация в цената поради много пазарни фактори-начин на изпълнение, марка и т.н. Цената може да варира от по-ниска до десетки пъти по-висока. Дружеството счита, че с бюджета, който е определил, ще може да направи солидно и луксозно съоръжение.
Термопомпа с подово и климатизация	Бр.	13	€ 30 000,00	€ 390 000	В това перо влиза полагане на подово отопление, смарт конвектори топло-студено, термопомпа, смарт управление и бойлер.
Завършени подови настилки с крайно покритие	м2	4264	€ 40,00	€ 170 560	Всичките подове ще бъдат изцяло завършени. Ще предложим на клиента различни - естествен паркет, мрамор, камък и други(тук се включват и баните и мокрите помещения).
Стени и тавани завършени с крайно покритие	м2	17056	€ 30,0	€ 511 348	Всичките стени и тавани ще бъдат завършени изцяло. С крайни покрития по избор на клиента - фурнир, HPL,боя и много други(включително и баните).

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

Соларен покрив	Бр.	13	€ 15 000,00	€ 195 000	Соларната система ще бъде интегрирана със самата къща, като тя ще разполага с батерия от най-висок клас, зарядна станция за кола, както и соларен покрив. Така Дружеството гарантира голяма автономност и висок клас смарт къщи.
Инфраструктура и вертикална планировка на целия проект	м2	11822	€ 30,00	€ 354 660	Цялата инфраструктура на проекта е включена в цената на къщата. В това число: пътища, тротоари, бордюри, улично осветление, ВИК, канал, електро-трасета, портал, ограда, дворни пространства и дренажи.

Общ разход за построяване на къщи:	€ 4 515 576
Общо м2/евро	€ 1059

В долната таблица виждаме общите брутни приходи, общите разходи, както и печалбата и брутната възвращаемост*** от проекта:

Общ приход от продажба на всички къщи	7 852 000 €
Общ разход за построяване на къщи	4 515 576 €
Общи нестроителни разходи	1 171 980 €
Печалба от проекта	2 164 444 €
Брутна Рентабилност на проекта	38,06%

*Брутните приходи могат да търпят промяна, вследствие на бъдещата динамика на пазара на недвижими имоти, банково финансиране, отложено плащане към строителните фирми и ако Дружеството прибегне до услугите на посредник (брокер) на недвижими имоти.

** Дружеството е сключило брокерски договор с Unique Estates за - полу-ексклузив. Комисионната, която Дружеството трябва да плати е 5% от стойността на всяка продадена от брокера къща. Следствие на този договор (полу-ексклузив) както брокерът, така и Дружеството може да продава къщите от проекта "Аристократ Хилс".

*** Брутната възвращаемост от проекта (Return on Investment, ROI) е изчислена като печалбата от проекта е разделена на всички разходи по проекта.

В зависимост от набрания ресурс на пазара BEAM, в следващите раздели са изложени различни сценарии на управление на паричните потоци, като при всички тях дофинансирането на проекта ще бъде осигурено от приходите от авансови, междинни и окончателни плащания по договорите за продажба на отделните къщи от проекта.

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

12.2. Финансов модел на плащане на продажната цена на еднофамилните сгради от бъдещи купувачи

Изплащането на продажната цена на всяка една къща от страна на купувач, съгласно концептуалния финансов модел, който ще бъде заложен в сключваните договори, е както следва:

- 30% от цената се заплаща при подписване на предварителен договор за продажба;
- 30% от цената се заплаща при съставяне на Протокол-образец 14 съгласно чл. 7, ал. 3, т. 14 от НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството;
- 30% от цената се заплаща при съставяне на Протокол-образец 15 съгласно чл. 7, ал. 3, т. 15 от НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството;
- 10% от цената се заплаща при издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

12.3. Парични потоци свързани с продажба и СМР на „Аристократ Хилс“

Долната графика показва движението на паричните потоци на тримесечна база:

	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Входящ Паричен Поток от Продажби	€ 521 100	€ 715 800	€ 2 156 400	€ 3 673 500	€ 785 200
Изходящ Паричен Поток от:					
Строителство	€ 555 763	€ 833 645	€ 1 702 025	€ 937 850	€ 486 293
Терен	€ 591 100				
Проекти и РС	€ 191 880				
Мениджмънт до РС	€ 389 000				
Общ изходящ паричен поток	€ 1 727 743	€ 833 645	€ 1 702 025	€ 937 850	€ 486 293

През **4-то тримесечие на 2021 година се очаква:**

- 521 100 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;
- 555 763 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи за СМР и доставка на материали за еднофамилните жилищни сгради;
- 591 100 евро изходящ паричен поток свързан с покупка на терените, върху които да се изгради „Аристократ Хилс“;
- 580 880 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи по проектиране, документация и мениджмънт на проекта до Удостоверение за въвеждане в експлоатация;

През **1-то тримесечие на 2022 година се очаква:**

- 715 800 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

- 833 645 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи за СМР и доставка на материали за еднофамилните жилищни сгради.

През **2-то тримесечие на 2022 година се очаква:**

- 2 156 400 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;
- 1 702 025 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи за СМР и доставка на материали за еднофамилните жилищни сгради.

През **3-то тримесечие на 2022 година се очаква:**

- 3 673 500 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;
- 937 850 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи за СМР и доставка на материали за еднофамилните жилищни сгради.

През **4-то тримесечие на 2022 година се очаква:**

- 785 200 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;
- 486 293 евро изходящ паричен поток свързан със строително-материални разходи по къщи.

По план на „"Инфинити Капитал" АД, до края на **Октомври 2022 година,** проектът „Аристократ Хилс" трябва да е напълно реализиран - Дружеството трябва да е получило всички траншове от продажбите на къщите и да са е разплатило с всички свои контрагенти.

12.4. Динамика на финансовия ресурс

За да осъществи проекта, Дружеството ще разчита на паричен ресурс, който е набран на пазара BEAM, както и на собствени средства, и приходи от продажби, като само в краен случай би пристъпило към сключване на договори за заем с private equity investors или договори за кредит с финансови институции.

Сценарий 1: Дружеството приема, че може да финансира проекта със собствен капитал, който се сформира като 1 850 000 € привлечен ресурс от пазара BEAM и 140 000 € текущ паричен ресурс. При 100% наличен ресурс „"Инфинити Капитал" АД очаква да реализира проекта „Аристократ Хилс" в срок.

Динамиката на паричните потоци при този сценарий може да видите в таблицата (Приложение 1) и графиката по-долу. В този сценарий няма да има необходимост от привличане на дълг или предоговаряне на условията за плащане със съконтрагенти.

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

* Акумулираните средства са функция на брутните печалби от проектът „Аристократ Хилс" и разполагаемия капитал на Дружеството.

Сценарий 2: Дружеството набира повече от 1 850 000 евро на пазара BEAM и при текущ паричен ресурс от 140 000 € , проектът „Аристократ Хилс" ще бъде напълно капитализиран, което може да ускори реализацията на проекта, защото ще може да се строят всички къщи едновременно.

В този сценарий също няма да има необходимост от привличане на дълг или предоговаряне на условията за плащане със съконтрагенти.

Сценарий 3: Ако Дружеството набере под 1 850 000 евро на пазара BEAM, но не по-малко от 500 000 евро, реализацията на проекта ще се осигури по следния начин (като долу изброените мерки ще се прилагат кумулативно или алтернативно в зависимост от набраните средства на пазара BEAM и сбъдването на прогнозите за приходи от продажби съгласно модела по-горе):

- Разсрочване на част от цената за придобиване на проекта в размер до 620 655 евро за Q2 или Q3 2022 г. съгласно договора за закупуване на „Гурмазово Хилс" ЕООД;
- Привличане на дълг в порядък от 250 000 – 700 000 евро чрез банково финансиране и обезпечаване на финансирането с първа по ред ипотека върху всички или част от терените за реализация на проекта;
- Договаряне на схеми за отложено плащане на доставките на строителни материали или за извършваните от строителните фирми СМР по проекта.

Динамиката на паричните потоци при този сценарий може да видите в таблицата (Приложение 2) и графиката по-долу:

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

* Акумулираните средства са функция на брутните печалби от проектът „Аристократ Хилс" и разполагаемия капитал на Дружеството.

13. Ръководство и корпоративно управление

Органите на дружеството са **Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите** (едностепенна система на управление).

13.1. Общо събрание

Общото събрание (ОС) включва всички акционери с право на глас. Те участват в ОС лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно за конкретното общо събрание в писмена форма.

13.1.1. Компетентност на Общото събрание

Спрямо Устава на „Инфинити Капитал" АД, Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството, както и взема решение във връзка с всяка друга промяна в капитала на Дружеството, включително издаване на инструменти, конвертируеми в акции или предоставяне на опции или права за записване на акции, както и промяна във формата на акциите или в правата по тях, както и за промяна на правата по други ценни книжа, издадени от Дружеството;

„Инфинити Капитал" АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски" № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

4. взема решения относно прехвърляне и обременяване с права на трети лица на търговското предприятие на Дружеството;
5. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението им, включително правото им да получат част от печалбата на Дружеството, както и да придобият акции и облигации на дружеството, определя гаранция за управление;
6. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
7. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
10. взема решения за издаване на облигации;
11. взема решения за обратно изкупуване на акции;
12. назначава и освобождаване ликвидатори на дружеството;
13. взема решение за прекратяване на регистрацията на пазар BEAM;
14. одобрява мерките за защита на правата на акционерите, които Дружеството следва да предприеме при прекратяване на регистрацията на пазар BEAM, при прехвърляне на търговското предприятие, включително задължението на Дружеството да изкупи обратно акциите.

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

13.2. Съвет на директорите

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите в състав от не по-малко от 3 (три) и не-повече от 9 (девет) члена. Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

Съветът на директорите „Инфинити Капитал АД“ има следния състав:

- Георги Валентинов Димитров, Изпълнителен член на Съвета на директорите (Изпълнителен директор);
- Николай Делчев, Председател на Съвета на директорите;
- Васил Димитров, Заместник-Председател на Съвета на директорите;

Нито един член от Съвета на директорите на „Инфинити Капитал“ АД, през последните 5 г.:

- не е осъждан за измама;
- не е свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (вкл. професионални такива);

- не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителните или надзорните органи на търговско дружество.

13.2.1. Правомощия на Съвета на директорите

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този Устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството:

1. приема правила за работата си;
2. възлага управлението на дружеството на един от своите членове - изпълнителен член;
3. внася за одобрение от общото събрание на годишния финансов отчет, доклад за дейността, доклада на дипломиран експерт-счетоводител и предложение за разпределение на печалбата;
4. осъществява финансово-счетоводен контрол;
5. приема планове и програми за дейността на дружеството съобразно решенията на Общото събрание на акционерите и определя насоките за развитие на дружеството;
6. взема решения за съществена промяна на дейността на дружеството;
7. взема решения за откриване или закриване на клонове и за участие или прекратяване на участие в други дружества в страната и чужбина;
8. взема решения за съществени организационни промени;
9. взема решения за дългосрочно сътрудничество от съществено значение за дружеството или прекратяване на такова сътрудничество;
10. взема решения за придобиване или отчуждаване на недвижими имоти и вещни права;
11. ползване на кредити, даване на гаранции и поемане на поръчителство, придобиване и предоставяне на лицензи, участие в търгове и конкурси, както и водене на преговори с инвеститори;
12. взема решения за учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни активи на дружеството;
13. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона;
14. взема решения за образуване на парични фондове и резерви на дружеството и определя реда за набирането и изразходването им;
15. одобрява отписването на несъбираеми вземания;
16. свиква Общото събрание на акционерите;
17. Взема решения за водене на дела от Дружеството срещу трети лица, като Изпълнителният директор ще има право да упълномощава адвокати за процесуално представителство, както и ще има право да договаря възнаграждението за такова процесуално представителство;
18. решава други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон, за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от ТЗ.

Съветът на директорите има право в срок от 5 (пет) години, считано от учредяване на Дружеството да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството в максимален

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

размер до 20 000 000 (двадесет милиона лева), без за това да е необходимо да бъде взето решение от Общото събрание на акционерите. В същия срок Съветът на директорите има право да взема решения за издаване на облигации с максимална обща емисионна стойност на всички емисии до 20 000 000 (двадесет милиона лева), без за това да е необходимо да бъде взето решение от Общото събрание на акционерите. Видът на облигациите, размерът на емисията, емисионната стойност на облигациите и всички други условия по облигационния заем съгласно чл. 205 от Търговския закон и останалите норми на приложимото законодателство се определят в съответното решение на Съвета на Директорите. При взето решение за увеличаване на капитала по реда на тази алинея увеличаването ще се извърши съобразно правилата на пазара за растеж BEAM и процедурата в чл. 18 по-горе.

Съветът на Директорите е и овластен да извърши съответни промени в устава с цел отразяване на увеличението на капитала, в случай на вземане на решение на Съвета на Директорите за такова увеличаване по реда на настоящата алинея.

13.2.2. Решения на Съвета на Директорите

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;
- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с оперативната банка;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество при изпълнението на техните функции, съгласно действащото законодателство и Устава;
- управлението на паричния ресурс;
- инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и Устава;
- незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- откриване на клонове, представителства;
- други въпроси от неговата компетентност, съгласно Устава.

Решенията се взимат при наличието на кворум и мнозинство:

- съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват повече от половината от членовете му, лично или представлявани от друг член на Съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ;
- решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 от всички членове, имащи право да гласуват, освен в случаите когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения ;

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

- съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за вземане на съответното решение.

13.2.3. Възнагражденията на членовете на съвета на директорите

Размерът на постоянните месечни възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на „Инфинити Капитал“ АД до 18.11.2022 г. е 0 (нула) лева месечно.

След тази дата, ако бъде взето решение на Общото Събрание на Акционерите, членовете на Съвета на Директорите могат да получат фиксирано месечно възнаграждение, като възнаграждението на членовете на Съвета на Директорите не може във всеки случай да надхвърля 7 пъти минималния осигурителен доход за съответната длъжност по отношение на тези членове на Съвета на директорите, които са натоварени с представителството на Дружеството, и 3 пъти минималния осигурителен доход за съответната длъжност по отношение на останалите членове на Съвета на Директорите.

▪ 13.2.4. Обслужващо Дружество

“Инфинити Капитал” АД има сключен договор за предоставяне на услуги като Обслужващо Дружество с “Инфинити Мениджмънт Имоти” ЕООД, който договор е одобрен с решение на Общото събрание на “Инфинити Капитал” АД от 03.08.2021 г.

Съгласно този договор цялата оперативна дейност по проучвания на пазара, договаряне на дългово финансиране, осигуряване на счетоводна отчетност, административно обслужване, осигуряване на правно и техническо обслужване, избор на главен изпълнител, проектанти, строителен надзор и други участници в строителния процес, включително чрез провеждане на търгове за избор на такива, проджект мениджмънт на строителния процес, заплащане на свързани с активите на дружеството данъци, такси, застрахователни премии и т.н., е възложена на “Инфинити Мениджмънт Имоти” ЕООД, което е еднолична собственост на изпълнителния директор на “Инфинити Капитал” АД - г-н Георги Валентинов Димитров.

Срокът на договора е 10 г., считано от датата на подписването му (31.08.2021 г.), като не може да бъде прекратяван предсрочно от никоя от страните преди изтичане на 5-тата година от срока. След изтичането на 5-тата година от срока всяка от страните има право да го прекрати с 6 месечно писмено предизвестие, отправено до другата страна, като в случай на прекратяване на договора по този ред от страна на “Инфинити Капитал” АД, то дължи обезщетение в размер на ¾ от възнаграждението на Обслужващото дружество за управление на активите на “Инфинити Капитал” АД до края на срока на договора, като за база на това възнаграждение се взема изплатеното на Обслужващото дружество възнаграждение за управление на активите за годината, предхождаща годината на прекратяване.

Договорът може да бъде развалян по реда на чл. 87 от ЗЗД от всяка от страните при неизпълнение на другата, както и се прекратява с изтичането на срока му или по взаимно съгласие на страните.

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

Съгласно договора с Обслужващото дружество на последното се дължат следните възнаграждения:

Възнаграждение за управление на Активите - Тримесечно възнаграждение – при размер на активите на Дружество под 10 млн. лв. - 0.75% от общия размер на активите; при размер на активи на Дружество между 10 млн. лв. и 30 млн. лв. - 0.625% от общия размер на активите; при размер на активите на Дружеството над 30 млн. лв. - 0.500% от общия размер на активите. Размерът на активите се изчислява на базата на средно претеглена стойност на активите за последните 12 месеца;

Допълнително възнаграждение за успех – ако активите на Дружеството са под 10 млн. лв. се дължи такса в размер на 15 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; ако активите на Дружеството са между 10 млн. лв. и 30 млн. лв. се дължи такса в размер на 12.5 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; ако активите на Дружеството са над 30 млн. лв. се дължи такса в размер на 10 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; отделно се дължат таксите за брокера, осъществил продажбата.

Възнаграждение за осигурен инвестиционен имот за закупуване - 1 % от стойността на сделката;

Възнаграждение за осигурено финансиране от банкова институция или друг кредитодател/заемодател - 1 % от стойността на осигуреното финансиране;

Възнаграждение за отдаване под наем на имоти, собственост на Дружеството – 2 % от стойността на наемите, дължими за съответната финансова година, без ДДС

14. Увеличение на Капитала

Вследствие на Общо Събрание на Акционерите, проведено на 31 Май 2021 г., се прие решение на основание чл. 192, ал. 1 и чл. 194, ал. 4 от Търговския закон за увеличаване на капитала на Дружеството чрез първично публично предлагане посредством Пазара за растеж – BEAM, организиран от „Българска фондова борса“ АД с **до 3 625 000 (три милиона шестстотин двадесет и пет хиляди) новоиздадени, обикновени, свободнопрехвърляеми, безналични акции всяка с номинална стойност от 1 (един) лв. и емисионна стойност – 1,60 (един лев и шестдесет стотинки) лв.**, равняващи се на обща номинална стойност от 3 625 000 (три милиона шестстотин двадесет и пет хиляди) лв., до които ще бъде увеличен капиталът на Дружеството, и обща емисионна стойност от 5 800 000 (пет милиона и осемстотин хиляди) лв.

Увеличаването на капитала ще се счита за **успешно при записването на поне 612 500** (шестстотин и дванадесет хиляди и петстотин) акции, всяка с номинална стойност от 1 (един) лв. и емисионна стойност – 1,60 (един лев и шестдесет стотинки) лв.

14.1. Основни права на акционерите

ИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА

1. ПРАВО НА ДИВИДЕНТ

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата.

2. ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество.

НЕИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:

УПРАВИТЕЛНИ ПРАВА

1. ПРАВО НА ГЛАС

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акциите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му да бъде вписано в търговския регистър.

Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в Общото събрание на акционерите лично или чрез пълномощник, упълномощен с изрично писмено пълномощно.

2. ПРАВОТО НА АКЦИОНЕРА НА УЧАСТИЕ В УПРАВЛЕНИЕТО на Дружеството, включително правото да избира управителните органи на Дружеството.

КОНТРОЛНИ ПРАВА

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. Акционерите имат право да правят по

„Инфинити Капитал“ АД: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8 ;
www.infinitycapital.bg / e-mail: office@infinitycapital.bg

същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред на ОСА и при спазване изискванията на закона, а крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Съвета на Директорите и в частност Финансовия Директор.

15. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите, които са проявили инвестиционен интерес и търсят допълнителна информация, отвъд предоставената в текущия бизнес план, могат да се свържат с Дружеството:

- **Офис:** гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, ап. офиси № 7 и № 8;
- Уебсайт: https://infinitycapital.bg/
- **E-mail:** office@infinitycapital.bg

Отделно, могат да се свържат и със Съвета на директорите на „Инфинити Капитал“ АД:

Георги Валентинов Димитров - изпълнителен директор и член на СД:

- Телефон: +359 889 038 007;
- E-mail: georgi@infinitycapital.bg