



ИНВЕСТИТОРСКА ПРЕЗЕНТАЦИЯ

v1.0

Проучване, анализ и разработване на проекта:

Георги Димитров
Александър Дяков
Николай Делчев

Какво е „Инфинити“ АДСИЦ?



Професионално управлявано акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)



Търгуващо се на борсата и регулирано от КФН

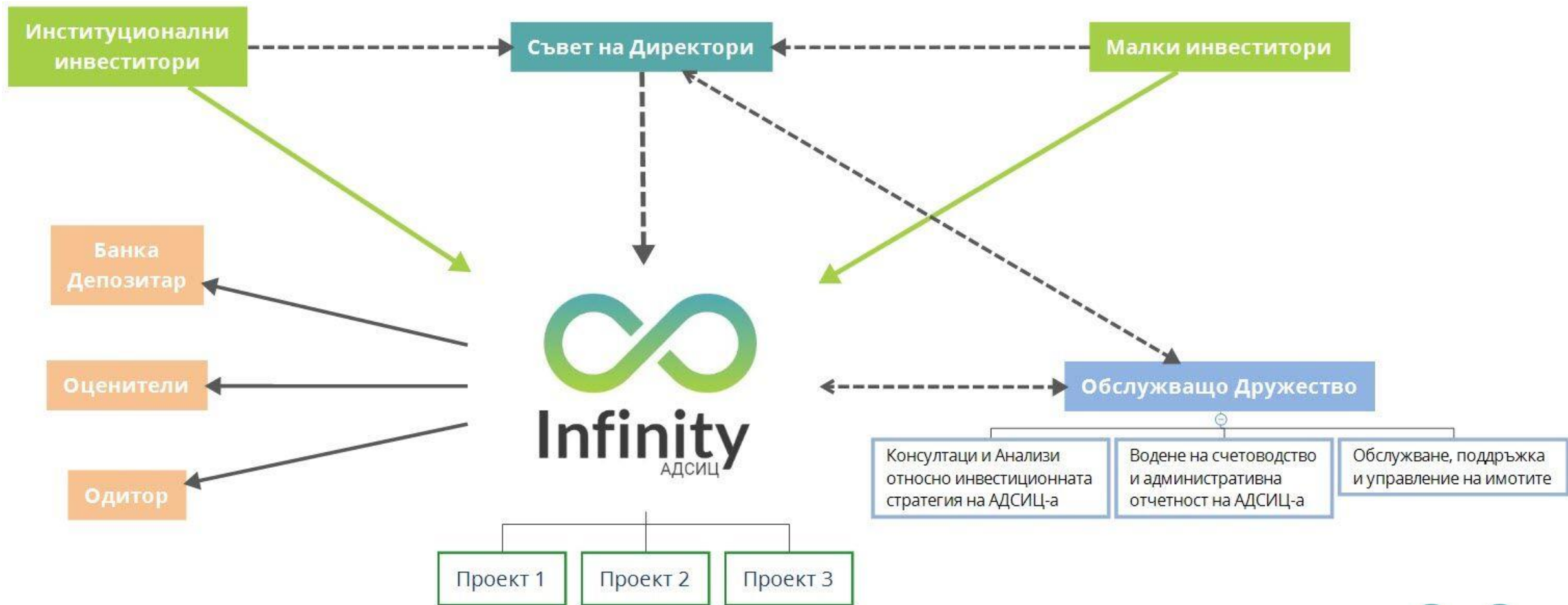


Предлагащо ниско рискови инвестиционни възможности в недвижими имоти



Където минимум 90% от нетната печалба се разпределя като дивиденди

Структура на „Инфинити“ АДСИЦ?



Кои застават зад Проекта?



Георги Димитров

Инициатор на създаването на „Инфинити“ АДСИЦ и основен акционер в него.

Предприемач по природа с разнородни интереси и участия в няколко бизнеса. **Над 10 годишен опит в строителството на жилищни и административни проекти.**

Към момента основен инвеститор в:

- „Terra Estetica“;
- “Nadejda”;
- “Gurmazovo House”.

Създател на „GD Invest Group“ – работи(л) по емблематични проекти в София (“Нова Дружба“, „СЕГ“, „ГОРА“ и др.) с утвърдени компании, като “Green Life”, “Mirat Group”, “Pipe System” и др.

Планираният обем строителство на компанията за 2019-2020 се равнява на над 50 000 м2/РЗП., като изпълнител, както и над 10 000 м2/РЗП , като изпълнител и инвеститор.



Александър Дяков

Над 12 годишен опит на финансовите пазари както като трейдър, така и инвеститор в стойност.

Основни пазари на интерес:

- Валутен пазар;
- Капиталови – NYSE, NASDAQ, Euronext, Deutsche Börse, LSE и БФБ;
- Дериватни – фючърси и опции.

Образование:

Бакалавър по Финанси – Висше Училище по Застраховане и Финанси.

Създател на обучителни финансови програми и материали.

Собственик на бизнес с основна дейност:

- Изграждане на финансова и инвестиционна култура;
- Финансови консултации;
- Бизнес и инвестиционни оценки;
- Финансово менторство.



Николай Делчев

Над 10 годишен опит в корпоративните ИТ и финансови сфери

Работил на високопоставени позиции в компании като Уникредит Булбанк, Кока Кола и Луи Драйфус Къмпани

Образование:

- Бакалавър по Политически науки (фокус публична администрация);
- Магистър по национална сигурност (фокус финанси) ;
- Преминал множество курсове, притежаващ сертификати в мениджмънта, управлението на проекти и технологии.

Силни страни:

- Оперативен и организационен мениджмънт (оперативна ефикасност);
- Изграждане, развиване и задържане на високоефективни тимове;
- Умения за разрешаване на проблеми;
- Ефективна комуникация на всички организационни нива (вкл. C-level).

Защо да инвестирате в „Инфинити“ АДСИЦ?

Пряк паричен поток и Капиталова печалба

Доходността от акции на АДСИЦ се формира от два компонента: доход от капиталови печалби и доход от дивиденди. Капиталовата печалба се образува от покачването на стойностите на акциите на едно дружество, което е свързано с посъпването на недвижимостите в портфейла му. Доходът от дивидент – по закон АДСИЦ са длъжни да разпределят 90% от реализираната печалба като дивидент на своите акционери.

Индиректно инвестиране в недвижими имоти

АДСИЦ дават възможност да се инвестира индиректно в недвижими имоти – диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като вложението е относително високо ликвидно и с добра доходност.

Ниско рискова инвестиция

По Устав, компанията има право на ниски нива на задлъжнялост (съотношението дълг към капитал е 1:2). Недвижимите имоти се считат за слабо рискови и предвидими инвестиции. Компанията ще има структуриран портфейл от различни имоти, в различни локации, както и градове



- **Професионално Управление**
- **Избягване на двойното данъчно облагане**
- **Бърза ликвидност**

„Инфинити“ АДСИЦ - Предмет на дейност

Непосредствен предмет на дейност на „Инфинити“ АДСИЦ:

- Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Предмет на дейност чрез ОД (обслужващо дружество) „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ООД:

- Консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на дружеството (включва, но не само: изготвяне на проучвания и анализи на пазара на недвижими имоти в страната; изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия);
- Водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на дружеството;
- Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Инфинити“ АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, при спазване на изискванията на закона и Устава на „Инфинити“ АДСИЦ.

Value Proposition на „Инфинити“ АДСИЦ

- Прямо инвестиционната си стратегия „Инфинити АДСИЦ“ инвестира в изграждането на жилищни сгради, които впоследствие ще отдава под наем.
- **Висока ефективност на разходите.** Тя ще се постигне благодарение на имплементиране на бизнес модела, както и опитът на обслужващото дружество - от проектирането и строителство, до разходите на поддръжка, като в първите години след строежа оперативните разходи и амортизацията ще са на изключително ниски нива.
- „Инфинити“ АДСИЦ ще цели да има **ниски нива на задължнялост** като максималното допустимо съотношение на дълг към капитал ще се държи до ниво 2:1.
- Генериране на **над средната за сектора доходност**, вследствие на успешното имплементиране на бизнес модела, както и ефективните взаимоотношения между „Инфинити“ АДСИЦ и неговото Обслужващо Дружество.
- На базата на бизнес модела си, „Инфинити“ АДСИЦ ще се разграничи от повечето АДСИЦИ в България, а това от своя страна ще даде на инвеститорите на БФБ възможност за **диверсификация**, както на цялостния им инвестиционен портфейл, така и диверсификация на своите инвестиции в сектора на АДСИЦ-те.

Конкурентна позиция на „Инфинити“ АДСИЦ

- **Диференциация спрямо останалите АДСИЦИ** – „Инфинити“ АДСИЦ ще се позиционира в незаета, но изключително потенциална ниша от жилищни имоти. Голяма част от ликвидните АДСИЦИ, имат сериозна експозиция към офис и търговските площи, като по този начин не са дава възможност на инвеститорите на БФБ, да диверсифицират риска. Фокусът на „Инфинити“ АДСИЦ ще бъде почти изцяло насочен към жилищното строителство.
- **Прозрачност, постоянство и последователност в комуникацията** – основно предизвикателство пред инвеститорите на БФБ, е ограничената прозрачност и комуникация към акционерите от страна на мажоритарния собственик/мениджмънта. За „Инфинити“ АДСИЦ откритата и прозрачна комуникация с акционерите и особено минотарните акционери, ще е основен приоритет.
- **Мениджмънтът** на Обслужващото Дружество **е с релевантно образование и значителен опит** в сферата на строителството, инвестициите в недвижими имоти, изграждане на бизнес системи и процеси, оперативното и финансово планиране, маркетинг и комуникации.
- Значително преимущество на „Инфинити“ АДСИЦ спрямо основните му конкуренти е **качеството на предлаганата услуга**. Основна част от дейността на дружеството се изразява в строителство и управление на имоти. Осъзнавайки, че именно качеството на проектирането и изпълнението е едно от нещата, върху които ще се гради успешното име на „Инфинити“ дружеството ще бъде изключително прецизно и детайлно в извършването на контролната си дейност!

Цели на „Инфинити“ АДСИЦ

Основните дългосрочни инвестиционни цели на Дружеството са насочена към нарастване пазарната цена 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“ АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилно **нарастващ текущ доход** за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходоносни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- **Максимизиране стойността на инвестициите** на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;
- **Ефективно разпределение на риска** чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- **Осигуряване на ликвидност** за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Инфинити“ АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД.

Стратегия на „Инфинити“ АДСИЦ?

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- **реализиране на текущи доходи** от експлоатация на жилищни недвижими имоти, под формата на наеми и други текущи плащания;
- **осъществяване на високодоходни проекти** за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- **нарастване стойността на инвестициите** в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Изходна стратегия

След построяване на жилищна сграда „Инфинити“ АДСИЦ ще цели да отдаде сградата под наем за период от поне 5 години, едва след което ще се мисли за евентуална продажба на сградата с цел финансиране на по-голям проект.

Критерии за Недвижимите имоти в „Инфинити“ АДСИЦ?

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

- 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;
- Качествени жилищни проекти на първокласни локации в София и други големи градове в България;
- Брутна годишна доходност (приход от имота към инвестицията) на имота не по-малка от 8%;
- Изрядна документация на имотите, липса на тежести.

Финансиране на „Инфинити“ АДСИЦ?

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 следствие на решенията на мениджмънта.

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

Външни източници са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта.

Използваните и потенциални външни източници на ликвидност за „Инфинити“ АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни.

Дългосрочни са **обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи**.

Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим **банковите овърдрафти, инструменти от типа на запис на заповед, факторинга и др.**

Рискови Фактори

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената в Проспекта 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 пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които към момента не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на “Инфинити” АДСИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

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.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

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

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

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.

Финансови Параметри 1/2

ИНВЕСТИЦИОННИ РАЗХОДИ

Брой апартаменти	145
Квadrатура на апартамент	70
Разход за м2	1 300 лв.
Разход за апартамент	91 000 лв.
РЗП на сградата/м2	10150
Обща инвестиция	13 195 000 лв.

ФИНАНСОВИ ДОПУСКАНИЯ

Пазарна цена на м2 след превеждане в експлоатация	2 500 лв.
Очаквана пазарна цена на м2, след 5 години	3 000 лв.
Очаквана стойност актива	30 450 000 лв.
Наем на м2/месец	10 лв.
Темп на увеличение на наема	3%
Облигация	6 000 000 лв.
Купон (лихва)	3,5%

ОБОБЩЕНИ ГОДИШНИ РАЗХОДИ

Годишна поддръжка и управление имоти (% от годишния наем)	7%	85 260 лв.
Годишно възнаграждение на обслужващото дружество - % от НСА	0,5%	126 875 лв.
Годишен данък недвижими имоти и такса битови отпадъци - в промила на апрт		23 000 лв.
Консултантски и одиторски услуги		5 000 лв.
Застраховка на апартамент	70 лв.	10 150 лв.
Реклама и организиране на събития		20 000 лв.
Разходи за персонал		4 500 лв.
Общо		- 274 785 лв.

Финансов Разход (Годишно плащане по облигацията)	210 000 лв.
--	-------------

Финансови Параметри 2/2

100% Капитал

	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5
Годишен Наем	1 218 000 лв.	1 254 540 лв.	1 292 176 лв.	1 330 941 лв.	1 370 870 лв.
ОБОБЩЕНИ РАЗОДИ	- 274 785 лв.	- 274 785 лв.	- 274 785 лв.	- 274 785 лв.	- 274 785 лв.
Нетна Печалба	943 215 лв.	979 755 лв.	1 017 391 лв.	1 056 156 лв.	1 096 085 лв.
Коефициент на рентабилност на приходи от продажби	77,44%	78,10%	78,73%	79,35%	79,96%
Коефициент на рентабилност на проекта	7,15%	7,43%	7,71%	8,00%	8,31%
Брутна печалба при продажба на сградата след 5 г.					130,77%

Инвестиция	- 13 195 000 лв.
Нетна Печалба	943 215 лв.
	979 755 лв.
	1 017 391 лв.
	1 056 156 лв.
	1 096 085 лв.
Приход от продажба на сградата	31 546 085 лв.
IRR	20,64%

Капитал + Дълг

	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5
Годишен Наем	1 218 000 лв.	1 254 540 лв.	1 292 176 лв.	1 330 941 лв.	1 370 870 лв.
ОБОБЩЕНИ РАЗОДИ	- 274 785 лв.	- 274 785 лв.	- 274 785 лв.	- 274 785 лв.	- 274 785 лв.
Финансов Разход	- 210 000 лв.	- 210 000 лв.	- 210 000 лв.	- 210 000 лв.	- 210 000 лв.
Нетна Печалба	733 215 лв.	769 755 лв.	807 391 лв.	846 156 лв.	886 085 лв.
Коефициент на рентабилност на приходи от продажби	60,20%	61,36%	62,48%	63,58%	64,64%
Коефициент на рентабилност на проекта	10,19%	10,70%	11,22%	11,76%	12,32%
Брутна печалба при продажба на сградата след 5 г.					239,82%

Инвестиция	- 7 195 000 лв.
Нетна Печалба	733 215 лв.
	769 755 лв.
	807 391 лв.
	846 156 лв.
	886 085 лв.
Приход от продажба на сградата	31 296 156 лв.
IRR	33,96%

Можете да свалите файла с последните към момента изчисления от следния [ЛИНК](#)