# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

# ЗА 2024 г.

# на

# ИНВЕСТРА РС ЕАД

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

## 1. Увод

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.39 от Закона за счетоводството и чл.247 от Търговския закон и има за цел да представи дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2024 г. Данните от доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2024 г.

## 2. Обща информация

**Фирмено наименование: ИНВЕСТРА РС ЕАД**

**Предмет на дейност: Строителство и инвестиции в недвижими имоти.**

**Директори:**

**Димитър Петров Илчев- Председател на Съвета на директорите**

**Боряна Георгиева Радева- Изпълнителен директор**

**Данислава Михайлова Захариева – Член на Съвета на директорите**

**Регистриран офис:гр.София 1532, Казичене, ул.Околовръстен път № 454**

**Юристи: Евромаркет груп АД**

**Отговорност на ръководството :**

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите НСС, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности

## 3. Учредяване , управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с решение по ф.д. № 19001/2007г. на СГС, партиден №129213 рег.1 том 1788 стр.98

Свързани лица

„ИНВЕСТРА РС" ЕАД е част от икономически свързаната група на „ЕВРОМАРКЕТ ГРУП" АД и дъщерните му дружества:

1.ЕВРОМАРКЕТ БРД ЕООД
2.ЕВРОМАРКЕТ КЪНСТРАКШЪН ЕАД
3.ЕВРОМАРКЕТ КОМПРЕСОРС АД
4.ЕВРОМАРКЕТ АУТОМОТИВ АД
5.ЕВРОМАРКЕТ КАРИ АД
6.РЕНТАМ ЕАД
7.ИНВЕСТРА ЕАД
8 .ФЛУИДЕКС ЕАД
9.СТРОТЕК АД
10.ХЕЛИ БЪЛГАРИЯ АД
11.ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД
12.ЕВРОМАРКЕТ ИНДЪСТРИЪЛ ЕАД
13.ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД
14.ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД
15.ТИ ПАРК СТАРА ЗАГОРА АД
16. ЕВРОМАРКЕТ АУТОПАРК ЕАД
17.БОРЯНА ГЕОРГИЕВА РАДЕВА
18.ДИМИТЪР ПЕТРОВ ИЛЧЕВ

Търговските взаимоотношения между „ИНВЕСТРА РС" ЕАД и дъщерните дружества от икономическата група са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

## 4. Кратък преглед на състоянието на пазара

ИНВЕСТРА РС ЕАД е сравнително ново инвестиционно дружество, което все още е на етап изграждане на проекти и строителство и няма клиенти.

## 5. Основни резултати за годината

По отношение на обемите на извършваната работа основно и водещо е проектирането и строителството.

## 6. Финансов отчет и анализ

| | 31.12. 2024 | 31.12. 2023 |
|---|---|---|
| Печалба/загуба от дейността | -2 | -1 |
| Нетна печалба/загуба | -2 | -1 |
| Сума на активите | 250 | 250 |
| Нетни пасиви | 159 | 162 |
| Акционерен капитал | 252 | 252 |
| Брой акции | 252 | 252 |

## 7. Инвестиции

През 2024 г. дружеството няма осъществена инвестиционна политика.

## 8. Научно изследователска и развойна дейност

ИНВЕСТРА РС ЕАД не развива научноизследователска и развойна дейност.

## 9. Рискови фактори

***Политически риск***

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на РБългария в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти..

Това оказва голямо влияние и върху дейността на "ИНВЕСТРА РС" ЕАД.

***Макроикономически риск***

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

***Валутен риск***

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на "ИНВЕСТРА РС" ЕАД като цяло засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

***Инфлационен риск***

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

***Лихвен риск***

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които "ИНВЕСТРА РС" ЕАД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалеят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

***Секторен риск***

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на "ИНВЕСТРА РС" ЕАД секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на строителна и индустриална техника. Наред с традиционните европейски производители на пазара все по-активно през последните няколко години се намесват фирми от трети страни Последните много агресивно налагат по-ниски цени в страните от Балканския полуостров, което допълнително усложнява ситуацията на този пазар.

***Фирмен риск***

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за "ИНВЕСТРА РС" ЕАД е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашата продукция, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори, влияещи върху получаваните приходи, дружеството

може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

***Бизнес риск***

Бизнес рискът се определя от спецификата на предмета на дейност на дружеството. Това е несигурността за получаване на приходи, съответстващи на начина на търговия.

За осъществяваните от "ИНВЕСТРА РС" ЕАД търговия и услуги търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

***Финансов риск***

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми, определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям, толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството, то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

## 10. Перспективи и развитие

„ИНВЕСТРА РС" ЕАД има амбицията да участва в строителството на Търговско-индустриални паркове.

## 11. Информация по чл.187д и 247 от Търговския закон

### 11.1 Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлени през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето. от капитала на дружеството.

През годината дружеството не е извършвало сделки свързани с придобиване и прехвърляне на собствени акции от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2024 година.

Няма извършени промени в капитала на дружеството от създаването.

Към 31.12.2024 г. акционерният капитал е 252450.00 /двеста петдесет и две хиляди четиристотин и петдесет/ лева, разпределен в 252450 бр. акции с номинална стойност 1.00/един/ лева всяка от тях.

Разпределението на акционерният / дружествен / капитал към 31.12.2024 год. е както следва:

| *№ по ред* | *Акционери- съдружници* | *Брой Акции- дялове* | *Относителен дял в %* |
|---|---|---|---|
| 1 | Общо юридически лица | 252450 | 100% |
| | **ОБЩО Капитал** | **252450** | **100 %** |

„ИНВЕСТРА РС" ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима члена – Димитър Петров Илчев – Председател на СД, Боряна Георгиева Радева – Изпълнителен директор, Данислава Михайлова Захариева – член на СД..

През 2024 година няма промяна в Съвета на директорите.

### 11.2 Информация, относно възнагражденията на управителните органи

През 2024 година няма начислени разходи за възнаграждения на управителните органи.

Към 31.12.2024 дружеството няма наети лица.

### 11.3 Информация, относно придобиването и притежаването на акции на дружеството от членовете на СД

Членовете на СД не притежават акции на дружеството. За членовете на СД не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

### 11.4 Информация относно участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

**Чрез Димитър Петров Илчев:**

| **Име на физическо лице /наименование на юрид лице, ЕТ** | **ЕГН за физ.лица БУЛСТАТ** | **Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност** | |
|---|---|---|---|
| Стротек АД | 131437903 | Акционер | ≥ 25 |
| Хели България АД | 175300308 | Акционер | ≥ 25 |
| ЕН ДЖИ ХОЛД ЕАД | 205700453 | едноличен собственик на капитала | ≥ 25 |
| Унитранс Прима ООД | 130065364 | Съдружник | |
| Уникомс-Трейдинг ООД | 40252201 | Съдружник | |
| Уникомс Холд ООД | 131146132 | Съдружник | |
| Уникомс - КСТ ООД - в ликвидация | 121602317 | Съдружник | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ПГ ХАУС 3 ООД | 207602029 | Съдружник | ≥ 25 |
| ПГ ХАУС 5 ООД | 207601016 | Съдружник | ≥ 25 |
| Петалекс БВ ЕАД | 175425226 | едноличен собственик на капитала | ≥ 25 |
| ПГ ХАУС 11 ООД | 207602043 | Съдружник | ≥ 25 |

**Чрез Боряна Георгиева Радева :**

| **Име на физическо лице /наименование на юрид лице, ЕТ** | **ЕГН за физ.лица БУЛСТАТ** | **Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност** | **Информация относно притежавани от членове на СД дялове от капитала на други дружества в размер на 25 и повече на сто** |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Стротек АД | 131437903 | Акционер | ≥ 25 |
| Хели България АД | 175300308 | Акционер | ≥ 25 |
| Р и Ко АД | 204753093 | Акционер . | ≥ 25 |

**Чрез Данислава Михайлова Захариева:**

| **Име на физическо лице /наименование на юрид лице, ЕТ** | **ЕГН за физ.лица БУЛСТАТ** | **Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност** | |
|---|---|---|---|
| няма такава свързаност | | | |

**Чрез Инвестра ЕАД**

| **Име на физическо лице /наименование на юрид лице, ЕТ** | **ЕГН за физ.лица БУЛСТАТ** | **Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност** | |
|---|---|---|---|
| Инвестра РС ЕАД | 175421690 | едноличен собственик на капитала | ≥ 25 |

### 11.5 Информация за сключени договори през годината, които да излизат извънобичайната дейностна фирмата или съществено да се отклоняват от пазарните условия

Няма сключени договори, които да излизат от обичайната дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия

## 12. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2024 г. до датата на неговото одобрение не са възникнали събития , изискващи специално оповестяване.

Представляващ : Boriana Georgieva Radeva Digitally signed by Boriana Georgieva Radeva Date: 2025.09.11 15:26:29 +03'00'

Боряна Георгиева Радева– Изпълнителен директор