ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2021 г.

на

ИНВЕСТРА ЕАД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 01.06.2022 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

ИНВЕСТРА ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
2021 г.

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 2021 г. Данните от доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2021 г.

2. Обща информация

Фирмено наименование: ИНВЕСТРА ЕАД

Предмет на дейност:
Строителство и инвестиции в недвижими имоти.

Директори:

Боряна Георгиева Радева- Изпълнителен Директор

Димитър Петров Илчев- Председател на Съвета на директорите

Антоанета Михайлова Димоларова- Член на Съвета на директорите

Регистриран офис:
гр.София 1784, Младост 1, бул.Андрей Ляпчев №51

Правни консултанти:
ДИА Консулт

Обслужваща банка:

ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА АД,

Одитор:

ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ ООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите Национални счетоводни стандарти, 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. № 11046/2006г. на СГС, партиден №108685 рег.1 том 1466 стр.5
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2021 г. акционерният капитал е 14 850 000.00 /Четиринадесет милиона осемстотин и петдесет хиляди/ лева, разпределен в 148 500 /Сто четиридесет и осем хиляди и петстотин/ бр. акции с номинална стойност 100.00 /Сто/ лева всяка една.

Разпределението на акционерния / дружествен / капитал към 31.12.2021 год. е както следва:

№ по ред	*Акционери- съдружници*	*Брой Акции- дялове*	*Относителен дял в %*
1	ЕВРОМАРКЕТ БРД ЕООД	148 500	100%
	ОБЩО Капитал	**148 500**	**100 %**

„ИНВЕСТРА" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима члена:

- Димитър Петров Илчев - Председател,
- Антоанета Михайлова Димоларова - член,
- Боряна Георгиева Радева – Изпълнителен директор.

Към 31.12.2021 г. в дружеството няма назначен персонал.

4. Свързани лица

Собственици на капитала на дружеството

Евромаркет БРД ЕООД

Дъщерни предприятия на дружеството

ИНВЕСТРА РС ЕАД

Свързани лица под общ контрол

ЕВРОМАРКЕТ КЪНСТРАКШЪН ЕАД
ЕВРОМАРКЕТ БРД ЕООД
ЕВРОМАРКЕТ КОМПРЕСОРС АД
ЕВРОМАРКЕТ АУТОМОТИВ АД
ЕВРОМАРКЕТ КАРИ АД
ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД
РЕНТАМ ЕАД
ФЛУИДЕКС ЕАД
ИНВЕСТРА РС ЕАД
АЙ ТРЪКС ЕАД
ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД
ТИ ПАРК СТАРА ЗАГОРА ЕАД
ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД
ЕВРОМАРКЕТ ИНДЪСТРИАЛ ЕАД

Лица притежаващи общ контрол над предприятието

Боряна Георгиева Радева

Димитър Петров Илчев

Ключов ръководен персонал на предприятието

Боряна Георгиева Радева

Димитър Петров Илчев

Свързани лица извън групата

Уникомс –Кст ООД
Уникомс Холд ООД
Уникомс-Трейдинг ООД
Унитранс Прима ООД
Фондация Етерна
Р И КО АД
Стротек ЕАД
Хели България АД
Консорциум Евромаркет ВИК ДЗЗД

Търговските взаимоотношения между „ИНВЕСТРА" 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.

5. Основни резултати за годината

ИНВЕСТРА АД е инвестиционно дружество, което е на етап изграждане на проекти и строителство.

Основен клиент на ИНВЕСТРА ЕАД е СОРТОВИ СЕМЕНА - БУРГАС ООД

За 2021 година основните количествени параметри на модела на дейност е следния: Дейността от наем на имот е структуроопределяща и заема 100% от общия обем.

Основни доставчици на ИНВЕСТРА ЕАД са: РЕНТАМ ЕАД, ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ ООД.

6. Финансов отчет и анализ

6.1 Приходи

През отчетния период дружеството е реализрало приходи от наем на имот в размер на 2 х.лв., и финансови приходи - 24 х.лв.

6.2 Разходи

За периода основен дял в разходите на дружеството заемат финансовите разходи – Лихви по търговски заеми - 417 х.лв.

Счетоводният финансов резултат за годината е отрицателен – Загуба в размер на 420 хил.лв.

Финансовото състояние на дружеството за 2021 година се характеризира със следните финансови показатели, съпоставени с предходната година:

№	Показатели	2021 г.	2020 г.	Изменение	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	22,498	22,487	11	0%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	61	61	-	0%
3	Краткосрочни вземания	57	58	(1)	-2%
4	Паричии средства	4	3	1	33%
5	Обща сума на активите	22,559	22,548	11	0%
6	Собствен капитал	(131)	289	(420)	-145%
7	Финансов резултат	(420)	(540)	120	-22%
8	Дългосрочни пасиви	22,493	22,061	432	2%
9	Краткосрочни пасиви	197	198	(1)	-1%
10	Обща сума на пасивите	22,690	22,259	431	2%
11	Приходи общо	26	33	(7)	-21%
12	Приходи от продажби	2	2	-	0%
13	Разходи общо	446	573	(127)	-22%

№	Коефициенти	2021 г.	2020 г.	Изменение	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	3.21	(1.87)	5.07	-272%
2	На активите	(0.02)	(0.02)	0.01	-22%
3	На пасивите	(0.02)	(0.02)	0.01	-24%
4	На приходите от продажби	(210.00)	(270.00)	60.00	-22%
	Ефективност:				
5	На разходите	0.06	0.06	0.00	1%
6	На приходите	17.15	17.36	(0.21)	-1%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	0.31	0.31	0.00	1%
8	Бърза ликвидност	0.31	0.31	0.00	1%
9	Незабавна ликвидност	0.02	0.02	0.01	34%
10	Абсолютна ликвидност	0.02	0.02	0.01	34%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	(0.01)	0.01	(0.02)	-144%
12	Задлъжнялост	(173.21)	77.02	(250.23)	-325%

7. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

На 03.06.2022 год. в Агенцията на вписванията се регистрира ново дружество „ИНВЕСТРА ПЛ" ООД, ЕИК 206963236 като капитала на дружеството е формиран изцяло от непарична вноска на поземлен имот, собственост на „ИНВЕСТРА" ЕАД и

„ЕВРОМАРКЕТ БРД" ЕООД, който имот е **с идентификатор № 03839.36.162** по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Бенковски, общ. Марица, обл. Пловдив**, с адрес: с.Бенковски, п.к. 4201, местност „Тузлите", с трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – За складова база, **който имот представлява УПИ №036129,036026,036025** /нула, три, шест, едно, две, девет, нула, три, шест, нула, две, шест, нула, три, шест, нула, две, пет/ *и е образуван от следните недвижими имоти, а именно:* имот № 036129 с площ по документ за собственост от 38183 кв.м.; имот № 036026 с площ по документ за собственост от 17999 кв.м. и имот № 036025 с площ по документ за собтвеност от 12998 кв.м. „ИНВЕСТРА" ЕАД апортира собствените си 51 181/69 180 идеални части от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 03839.36.162,** съответстващи на закупените от него имот № 036025 и 036129 находящ се Пловдив, общ. Марица, с.Бенковски, като апортната вноска на Инвестра ЕАД е на обща стойност 3 768 773 лв (три милиона седемстотин шестдесет и осем хиляди седемстотин седемдесет и три лева).

В края на месец февруари 2022 год. започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. На Руската федерация се налагат все по широки икономически санкции от страна на Европейския съюз, САЩ и други държави. Повишаващите се цени на петрола и енергията ще се отразят негативно на икономиката. Поради това се правят предвиждания за значително повишаване на цените на петрола, газа, ел.енергията и други суровини, както и повишена инфлация на глобално ниво. Започват да се установяват и първите индикации.

Ръководството на дружеството е определило това събитие, като некоригиращо по смисъла на СС 10 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет. На този етап ръководството наблюдава и прави текущо анализи и оценки на възможни последици и ефекти от конфликта за дружеството, неговата дейност, активи и перспективи. Възможна е енергийна криза и ръст на цените на горива и енергията. В краткосрочен план неговата оценка е, че доколкото дружеството няма преки търговски отношения с контрагенти от Русия и Украйна, няма ефекти и засегнати експозиции. Непрякото влияние върху дейността, активите и пазарите му ръководството преценява чрез очакваното значително повишаване на цените на петрола, газа и други суровини, както и повишаването на инфлацията.

Развитието и изходът на конфликта не могат да се предвидят на този етап, доколкото той е с множество несигурности, и е много трудно да бъдат прогнозирани неговите дългосрочни ефекти върху дейността на дружеството.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19 с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г., като в последствие с Решение на Министерския съвет № 426 от 26.05.2021 год. срокът бе удължен до 31 март 2022 година.

Ръководството на Дружеството следи и ще продължи да следи потенциалното въздействие на пандемия от Covid-19 и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.

Няма други събития след датата на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на „Инвестра“ ЕАД към 31 декември 2021 г.

8. Перспективи и развитие

- Разширяване на гамата и обхвата на предлаганите и съпътстващи услуги.
- Оценка на възможностите за разширение дейността на фирмата

9. Научно изследователска и развойна дейност

ИНВЕСТРА ЕАД не развива научноизследователска и развойна дейност.

10. Информация относно регистрирани клонове

Няма регистрирани клонове в страната и чужбна.

11. Инвестиции

През 2021 г. дружеството няма извършени инвестиции.

12. 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" 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" 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.

31.12.2021 г.	в EUR	в BGN	Общо
Нетекущи активи	-	-	-
Финансови активи	-	1 213	1 213
Финансови активи от свързани лица		86	86
Финансови активи		1 123	1 123
Парични средства и парични еквиваленти		4	4
Финансови пасиви	73	22 617	22 690
Финансови пасиви към свързани лица	73	22 420	22 493
Търговски и други задължения към свързани лица		187	187
Търговски и други задължения		10	10
Общо финансови активи	-	1 213	1 213
Общо финансови пасиви	73	22 617	22 690
Общо излагане на валутен риск	(73)	(21 404)	(21 477)

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" 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.)

31.12.2021 г.	безлихвени	с фиксиран лихвен %	Общо
Финасови активи	4	1 209	1 213
Финансови активи от свързани лица		86	86
Финансови активи		1 123	1 123
Парични средства и парични еквиваленти	4		4
Финансови пасиви	197	22 493	22 690
Финансови пасиви към свързани лица		22 493	22 493
Търговски и други задължения към свързани лица	187		187
Търговски и други задължения	10		10
Общо финансови активи	4	1 209	1 213
Общо финансови пасиви	197	22 493	22 690
Общо излагане на лихвен риск	(193)	(21 284)	(21 477)

„ИНВЕСТРА" ЕАД има получени търговски заеми, както следва :

Банка / Кредитор	Валута	Л. %	Падеж	Обезпечения / Гаранции
ЕВРОМАРКЕТ БРД ЕООД	22 000 BGN	2.00%	31.12.2025	Няма
ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД	100 BGN	2.00%	31.12.2025	Няма
ТИ ПАРК СТАРА ЗАГОРА ЕАД	50 BGN	2.00%	31.12.2025	Няма

Банка / Кредитор	Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви
ЕВРОМАРКЕТ БРД ЕООД	14,484	7,901
Ти Парк Стара Загора ЕАД	32	15
Ти Парк Бургас ЕАД	40	21

„ИНВЕСТРА" ЕАД има предоставени търговски заеми, както следва:

Банка / Кредитополучател	Валута	Ефективен лихвен %	Падеж	Обезпечения / Гаранции
Инвестра РС ЕАД	100 BGN	2,00%	2025	Няма
Инвестра МЛ АД	800 BGN	2,00%	2025	Няма

Банка / Кредитор	Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви
Инвестра РС ЕАД	51	35
Инвестра МЛ АД	782	341

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" ЕАД секторният риск е увеличен, тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на имоти. Много агресивно се налагат по-ниски цени в света, 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" 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" 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.

13. Информация по чл. 187д и 247 от Търговски закон.

13.1 Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2021 година.

13.2 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.

13.3 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 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 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	

Чрез Антоанета Михайлова Димоларова

Име на физическо лице /наименование на юрид лице, ЕТ	**ЕГН за физ.лица БУЛСТАТ**	**Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност**	
Адвокатско Дружество "А.Димоларова, Р.Градинарова и с-ци"	131425370	съдружник	≥ 25
Антарея АД	175307085	акционер	
Елник АД	130974779	акционер	≥ 25
Дна Консулт ООД	121025748	съдружник	≥ 25

Чрез Евромаркет - БРД ООД:

Име на физическо лице/юрид лице, ЕТ	**ЕГН /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**
Консорциум Евромаркет ВиК ДЗЗД	176193062	съдружник	

13.4. Информация за сключени договори през годината, които да излизат извън обичайната дейност на фирмата или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

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

13.5. Информация, относно възнагражденията на управителните органи

През 2021 година няма начислени разходи за възнаграждения на управителните органи.

Представляващ :

Боряна Георгиева Радева – Изпълнителен директор