ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2013 г.

на

ИНВЕСТРА РС АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 05.03.2014 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

1. Обща информация

Фирмено наименование: ИНВЕСТРА РС АД

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 1784, Младост 1, бул.Андрей Ляпчев №51

Клонове: Пловдив, Стара Загора, Бургас, Слънчев бряг, Варна, Русе, Плевен, Севлиево, Банско

Правни консултанти: ДИА Консулт

Обслужваща банка: МКБ ЮНИОНБАНК АД

Одитор: БИСИКОМ 61 ООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, 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

Информация, относно възнагражденията на управителните органи

През 2013 година няма начислените разходи за възнаграждения на управителните органи.

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

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

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

Димитър Петров Илчев е:
. Управител и съдружник в Евромаркет БРД ООД
. Председател на Съвета на директорите и акционер в Инвестра АД;
. Председател на Съвета на директорите и акционер в Инвестра РС АД;
. Председател на Съвета на директорите и акционер в Евромаркет Груп АД;
. Председател на Съвета на директорите и акционер в Ти Парк Пловдив АД;
. Председател на Съвета на директорите и акционер в Ти Парк Стара Загора АД;
. Председател на Съвета на директорите и акционер в Ти Парк Бургас АД;
. Член на Съвета на директорите на Евромаркет Кънстракшън АД;
. Акционер в Евромаркет Аутомотив АД;
. Акционер в Евромаркет Компресорс АД;
. Акционер в Стротек АД;
. Акционер в Хели България АД;
. Акционер във Флуидекс АД;
. Акционер в Евромаркет Индъстриал АД;
. Съдружник в Унитранс Прима ООД;
. Съдружник в Уникомс-Трейдитг ООД;
. Съдружник в Уникомс Холд ООД;
. Съдружник в Уникомс - КТС ООД;
. Член на Управителния съвет на Фондация Етерна;

Боряна Георгиева Радева е:
. Управител и съдружник в Евромаркет БРД ООД;
. Изпълнителен директор и акционер в Евромаркет Груп АД;
. Изпълнителен директор и акционер в Инвестра АД;
. Изпълнителен директор и акционер в Инвестра РС АД;
. Изпълнителен директор и акционер в Ти Парк Пловдив АД;
. Изпълнителен директор и акционер в Ти Парк Стара Загора АД;
. Изпълнителен директор и акционер в Ти Парк Бургас АД;
. Председател на Съвета на директорите на Евромаркет Кънстракшън АД;
. Акционер в Евромаркет Аутаматив АД;
. Акционер в Евромаркет Компресорс АД;
. Акционер в Стротек АД;
. Акционер в Хели България АД;
. Акционер във Флуидекс АД;
. Акционер в Евромаркет Индъстриал АД;
. Член на управителния съвет на Фондация Етерна

Данислава Михайлова Захариева е:
. Член на СД на Ти Парк Пловдив АД;
. Член на СД на Ти Парк Бургас АД;
. Член на СД на Ти Парк Стара Загора АД;
. Член на СД на Инвестра РС АД;

2. 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

- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2013 г. акционерният капитал е 252450.00 /двеста петдесет и две хиляди четиристотин и петдесет/ лева, разпределен в 252450бр. акции с номинална стойност 1.00/един/ лева всяка от тях.

Разпределението на акционерният / дружествен / капитал към 31.12.2013 год. е както следва:

№ по ред	*Акционери- съдружници*	*Брой Акции-дялове*	*Относителен дял в %*
1	Общо физически лица	18	0.007%
2	Общо юридически лица	250432	99.993%
	ОБЩО Капитал	**252450**	**100 %**

„ИНВЕСТРА РС" АД 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, Георги Русев Русев – член на СД..

- Извършени промени – на 17.04.2013 г., Георги Русев прехвърля 2 броя акции на Инвестра АД.
- Численост и структура на персонала

Към 31.12.2013 г. в ИНВЕСТРА РС АД няма назначен персонал.

- Свързани лица

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

1.ЕВРОМАРКЕТ БРД ООД

2.ЕВРОМАРКЕТ КЪНСТРАКШЪН АД

3.ЕВРОМАРКЕТ КОМПРЕСОРС АД

4.ЕВРОМАРКЕТ АУТОМОТИВ АД

5.ЕВРОМАРКЕТ КАРИ АД

6.РЕНТАМ АД

7.ИНВЕСТРА АД

8 .ФЛУИДЕКС АД

9.СТРОТЕК АД

10.ХЕЛИ БЪЛГАРИЯ АД

11.ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД

12.ЕВРОМАРКЕТ ИНДЪСТРИЪЛ АД

13.ТИ ПАРК ПЛОВДИВ АД

14.ТИ ПАРК БУРГАС АД

15.ТИ ПАРК СТАРА ЗАГОРА АД

16.БОРЯНА ГЕОРГИЕВА РАДЕВА

17.ДИМИТЪР ПЕТРОВ ИЛЧЕВ

18.ФОНДАЦИЯ ЕТЕРНА

Търговските взаимоотношения между „ИНВЕСТРА РС" АД 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.

3. Кратък преглед на състоянието на пазара

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

4. Основни резултати за годината

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

5. Финансов отчет и анализ

	31.12. 2013	31.12. 2012
Печалба/загуба от дейността	-5	-5
Нетна печалба/загуба	-5	-5
Сума на активите	250	250
Нетни активи	186	191
Акционерен капитал	252	252
Брой акции	252	252

Инвестиции

През 2013 г. дружеството няма осъществена инвестиционна политика.

6. Научно изследователска и развойна дейност

ИНВЕСТРА РС АД не развива научноизследователска и развойна дейност.

7. 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" АД.

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"АД 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"АД 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" АД 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" АД 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" АД 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 с 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.

8. Перспективи и развитие

ИНВЕСТРА РС АД има амбицията да участва в строителството на Търговско-индустриални паркове.

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

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2013 г. до датата на неговото одобрение не са възникнали събития , изискващи специално оповестяване.

Представляващ :

Боряна Георгиева Радева– Изпълнителен директор