



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2015 г.

на

ТИ ПАРК БУРГАС АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 25.03.2016 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: ТИ ПАРК БУРГАС АД

Предмет на дейност: Управление и реализация на инвестиционни проекти в недвижими имоти; строителство, покупка, продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти; представителство, посредничество и агенство; маркетингова дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона

Директори:

Димитър Петров Илчев - Председател на Съвета на директорите
Данислава Михайлова Захариева - Член на Съвета на директорите

Боряна Георгиева Радева - Изпълнителен Директор

Клонове: няма

Юристи - Данислава Михайлова Захариева

Обслужваща банка: Банка ДСК ЕАД

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 Международните стандарти за финансова отчетност (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 2015 година няма начислени разходи за възнаграждения на управителните органи.

Информация, относно придобиването и притежаването 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.

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:

- . Член на СД - Евромаркет Кънстракшън АД до 02.09.2015 г.;
- . Изп.директор - Евромаркет Кънстракшън АД от 03.09.2015 г.и акционер от 01.11.2015 г.;
- . Акционер - Евромаркет Аутомотив АД;
- . Акционер - Евромаркет Компресорс АД;
- . Акционер - Стротек АД;
- . Акционер – Хели България АД
- . Управител и съдружник – Евромаркет БРД ООД;
- . Председател на СД и акционер - Инвестра АД;
- . Акционер - Флуидекс АД;
- . Акционер – Рентам АД от 01.11.2015 г.;
- . Председател на СД и акционер - Инвестра РС АД;
- . Председател на СД и акционер - Евромаркет Груп АД;
- . Председател на СД и акционер - Ти Парк Стара Загора АД;
- . Председател на СД и акционер - Ти Парк Пловдив АД;
- . Акционер - Евромаркет Индъстриал АД.
- . Член на Управителния съвет - Фондация Етерна
- . Съдружник – Унитранс Прима ООД;
- . Съдружник – Уникомс Трейдинг ООД;
- . Съдружник – Уникомс Холд ООД;
- . Съдружник – Уникомс - КСТ ООД;
- . Управител– ПСО НЕСЕБЪР ДЗЗД от 26.10.2015 г.;
- . Управител – ДЗЗД Консорциум Евромаркет от 07.10.2015 г.;

Боряна Георгиева Радева е:

- . Председател на СД - Евромаркет Кънстракшън АД и акционер от 01.11.2015 г.;
- . Акционер - Евромаркет Аутомотив АД;
- . Акционер - Евромаркет Компресорс АД;
- . Акционер - Стротек АД;
- . Управител и съдружник – Евромаркет БРД ООД;
- . Акционер - Хели България АД;
- . Изпълнителен директор и акционер - Инвестра АД;
- . Акционер - Флуидекс АД;
- . Изпълнителен директор и акционер - Инвестра РС АД;
- . Изпълнителен директор и акционер - Евромаркет Груп АД;
- . Изпълнителен директор и акционер - Ти Парк Стара Загора АД;
- . Изпълнителен директор и акционер -Ти Парк Пловдив АД;
- . Акционер -Евромаркет Индъстриал АД;
- . Акционер –Рентам АД от 01.11.2015 г.;
- . Председател на Управителния съвет - Фондация Етерна.

Данислава Михайлова Захариева е:

- . Член на СД – Инвестра РС АД;
- . Член на СД - Ти Парк Стара Загора АД;
- . Член на СД - Ти Парк Пловдив АД;
- . Председател на Сдружение „Сдружение открити рани”.

2. Учредяване , управление и структура на дружеството

- Дружеството е новосъздадено съгласно Удостоверение с изх.№20080815111550/15.08.2008 г. от Агенция по вписванията.
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2015 г. акционерният капитал е 50 000.00 /Петдесет хиляди/ лева, разпределен в 500.00 /Петстотин/ бр. акции с номинална стойност 100.00 /Сто/ лева всяка една.

Разпределението на акционерният / дружествен / капитал към 31.12.2015 год. е както следва:

№ по ред	Акционери-сдружници	Брой Акции- дялове	Относителен дял в %
1	Физически лица	500	100 %
	ОБЩО Капитал		100 %

„ТИ ПАРК БУРГАС” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима члена – Димитър Петров Илчев, Боряна Георгиева Радева, Данислава Михайлова Захариева.

- Извършени промени – няма извършени промени в капитала и в органите на управление на дружеството през годината.
- Численост и структура на персонала – Към 31.12.2015 дружеството няма наети лица.
- Свързани лица

„ТИ ПАРК БУРГАС” 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 КАРИ АД
5. ЕВРОМАРКЕТ АУТОМОТИВ АД
6. ИНВЕСТРА АД
7. ИНВЕСТРА РС АД

8. ФЛУИДЕКС АД
9. ХЕЛИ БЪЛГАРИЯ АД
10. ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД
11. РЕНТАМ АД
12. ЕВРОМАРКЕТ ИНДЪСТРИАЛ АД
13. ТИ ПАРК СТАРА ЗАГОРА АД
14. ТИ ПАРК ПЛОВДИВ АД
15. СТРОТЕК АД
15. ФОНДАЦИЯ ЕТЕРНА
16. БОРЯНА ГЕОРГИЕВА РАДЕВА
17. ДИМИТЪР ПЕТРОВ ИЛЧЕВ

Търговските взаимоотношения между „ТИ ПАРК БУРГАС“ АД и дъщерните дружества от икономическата група са поставени на равнопоставена 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

- Основен доставчик на ТИ ПАРК БУРГАС АД е ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД.

4. Основни резултати за годината

За 2015 година дружеството няма приходи от дейността. Предстои изграждане на Търговски Индустриален Парк, който ще се отдава под наем.

5. Финансов отчет и анализ

	31.12. 2015	31.12. 2014
Печалба/загуба от дейността	1	2
Нетна печалба/загуба	1	2
Сума на активите	51	49
Нетни активи	51	49
Акционерен капитал	50	50
Брой акции	500	500

Инвестиции

През 2015 г. не е осъществена инвестиционна програма на дружеството

6. Научно изследователска и развойна дейност

ТИ ПАРК БУРГАС 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 "ТИ ПАРК БУРГАС" 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 "ТИ ПАРК БУРГАС" 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 "ТИ ПАРК БУРГАС" АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намаляят.

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

„ТИ ПАРК БУРГАС“ АД има получен търговски заем както следва:

Кредитодател	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ТИ ПАРК ПЛОВДИВ АД	2	5	31.12.2016	Няма

Кредитодател	Главница 2015 г.	Лихви 2015 г.	Главница 2014 г.	Лихви 2014 г.
ТИ ПАРК ПЛОВДИВ АД	1	-	-	-
Всичко	1	-	-	-

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта и др.

По отношение на дейността на "ТИ ПАРК БУРГАС" АД секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара. 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 "ТИ ПАРК БУРГАС" АД е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашите услуги, 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 осъществяването от "ТИ ПАРК БУРГАС" 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 задължияност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължияност 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.

8. Перспективи и развитие

„ТИ ПАРК БУРГАС“ 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 2015 г. до датата на неговото одобрение не са възникнали събития, изискващи специално оповестяване.

Представяващ:

Боряна Георгиева Радева – Изпълнителен директор

