ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА БУЛРЕАЛ АД
за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Годишният доклад за дейността на "БУЛРЕАЛ"АД за 2018 г. е изготвен съгласно изискванията на чл.39 от Закона за счетоводството и чл.247 на Търговския закон, на база на принципите за вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Годишният резултат за дейността на "БУЛРЕАЛ"АД е приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 19.03.2019 г.

1.Информация за "БУЛРЕАЛ" АД

Дружеството е учредено с Решение № 1/21.03.2005 г. на СГС, Фирмено отделение с основен предмет на дейност: Производство, търговия, реклама, сделки с недвижими имоти. Вписано е в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел при Агенция при вписванията с **ЕИК 131395767**. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, 1220, бул. Рожен № 31. Акционерният капитал е в размер на 500 000 лв., разпределен в 100 поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 5 000 лв. всяка . Дружеството има Съвет на директорите в състав:

Паата Зурабиевич Гамгонеишвили - Председател

Давид Михайлович Коблианидзе

Йосиф Блаошвили

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор - Давид Михайлович Давид Михайлович Коблианидзе.

Упълномощен от Изпълнителният директор Давид Михайлович Коблианидзе представител на дружеството е Христо Стойнов.

Към 31.12.2018 г. разпределението на капитала на "БУЛРЕАЛ"АД е следното:

АКЦИОНЕРИ	БРОЙ АКЦИИ	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	% УЧАСТИЕ
"БУЛ ПРОПЕРТИ" ООД	51	255 000	51
"ДЖИ СТАР" ООД	49	245 000	49
ОБЩО	**100**	**500 000лв.**	**100**

През 2007 г. „БУЛРЕАЛ" АД закупува от Министерство на икономиката последната акция на Стоков Базар Илиянци АД и става едноличен собственик на капитала на Дружеството.

На 08.10.2008 г. е подписан Договор за вливане между „БУЛРЕАЛ "АД и Стоков Базар Илиянци ЕАД, който е вписан в Търговския регистър на 21.12.2008 г.

Дъщерни дружества:

През 2004 г. "Стоков Базар Илиянци" АД е придобил 99,99% от акциите на

"БЪЛГАРСКИ ЦИРКОВЕ И ЛУНАПАРК "АД - ЕИК по БУЛСТАТ 131526608; седалище и адрес на управление - гр. София ул. Петър Панайотов № 3.

С решение № 11 от 21.10.2005 г. Акционерно дружество "Български Циркове и Лунапарк" се преобразува в Дружество с ограничена отговорност "Български Циркове и Лунапарк" с капитал 100 000 лева, представляващ 1 000 дяла по 100 лв. единия.

Към 31.12.2018 г. разпределението на капитала на "Български Циркове и Лунапарк" ЕООД е следното:

СЪДРУЖНИЦИ	БРОЙ ДЯЛОВЕ	ДЯЛОВО УЧАСТИЕ	% УЧАСТИЕ
"БУЛРЕАЛ" АД	1 000	100 000 лв.	100
ОБЩО	**1 000**	**100 000 лв.**	**100**

2.Наличие на клонове на предприятието

"БУЛРЕАЛ" АД няма регистрирани клонове.

3.Преглед на дейността на дружеството

Основният предмет на дейност на "БУЛРЕАЛ" АД е отдаване под наем на складови и търговски площи и други материални активи на производители, вносители и търговци на налични стоки.

Дружеството е в добро финансово състояние и няма затруднения по обслужване на задълженията си.

ОБЕМ И СТРУКТУРА НА НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ АКТИВИ НА "БУЛРЕАЛ"АД ЗА ПЕРИОДА 2015, 2016 ,2017 и 2018 ГОД.

Общата стойност на нетекущите активи на "БУЛРЕАЛ" АД към 31.12.2015 г. - 70 992 хил.лв., към 31.12.2016 г. - 73 614 хил.лв.,към 31.12.2017 г. - 73 911 хил.лв и към 31.12.2018 г.-74 060 хил.лв. Предвид дейността на дружеството най-голям дял имат земята и сградите.

В таблица № 1 е показано съотношението на балансовата стойност на различните групи нетекущи активи спрямо общата им стойност.

Таблица №1. Нетекущи активи - обем и структура за 2015, 2016 ,2017 г.и 2018

Нетекущи активи	2018		2017		2016		2015	
	Балансова Стойност	%	Балансова Стойност	%	Балансова Стойност	%	Балансова Стойност	%
Сгради и земи	41,941	60.18	42,575	62.11	43,201	63.32	43,842	65.29
Машини, съоръжения и оборудване	629	0.90	564	0.82	696	1.02	903	1.34
Други	283	0.41	78	0.11	61	0.09	77	0.11
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	26,831	38.50	25,328	36.95	24,265	35.57	22,320	33.24
Нематериални активи	5	0.01	7	0.01	2	0.00	3	0.00
Общо	**69,689**	**100**	**68,552**	**100**	**68,225**	**100**	**67,145**	**100**

Таблица № 2.Текущи активи - обем и структура за 2015, 2016 , 2017 г.и 2018 год.

Текущи активи	2018		2017		2016		2015	
	Стойност	%	Стойност	%	Стойност	%	Стойност	%
Материали	31	0.56	35	1.37	41	0.73	40	0.78
Търговски вземания	1,545	27.91	1,450	56.86	2,609	46.14	2,651	51.72
Вземания от свързани предприятия	127	2.29	122	4.78	1,298	22.96	1,298	25.32
Други краткосрочни вземания	30	0.54	419	16.43	448	7.92	274	5.35
Парични средства	3,762	67.96	491	19.25	1,215	21.49	806	15.72
Разходи за бъдещи периоди	41	0.74	33	1.29	43	0.76	57	1.11
Общо	**5,536**	**100,0**	**2,550**	**100,0**	**5,654**	**100,0**	**5,126**	**100,0**

В някои от текущите активи се наблюдават съществени изменения в сравнявание с предходните периоди. Търговските вземания обединяват вземания от клиенти и доставчици по аванси. Търговсите вземания от клиенти са напълно обезпечени с авансово получени наеми за един предходен месец.

ПРОДАЖБИ

Равнището на приходите от продажби е сравнително постоянно. През 2018 година отчетените нетни приходи от продажби са с 327 хил.лв. по-малко в сравнение с тези от предходния период. Дружеството поддържа в отлично състояние базата и прилежащите и площи. Направените инвестиции през предходните и отчетната години по отношение на обновяване на сградите и инфраструктурата подобряват значително имиджа на Базара и ръководството се надява, че ще окажат влияние върху размера на приходите в бъдеще.

КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

Анализ на клиентите

Когато се говори за клиенти на "БУЛРЕАЛ" АД тълкуването е в две посоки:

- клиентите - търговци, които имат договорни отношения с Дружеството и
- клиентите - купувачи, които пазаруват от търговците.

И през изтеклата година ръководството на базата продължи да поддържа добър бизнес климат и условия, за да затвърди името на "Стоков Базар Илиянци" като място за истинска търговия. Доказателство за това е и намаленото текучество на наематели, както и увеличаването на клиенти от страната и чужбина.

Анализ на доставчиците

Дружеството има договорни отношения с постоянни доставчици, свързани с обслужването на дейността. Други дългосрочни договори през изтеклата година са свързани с рекламната кампания.

ПАЗАРНА СРЕДА

Анализ на конкурентите

"БУЛРЕАЛ" АД в качеството си на правоприемник на Стоков базар Илиянци ЕАД, има завоювана пазарна позиция. Традицията в тази област и опита обаче не са достатъчни.

Поради наложената пазарна среда, в която оперира фирмата, все още не може да се говори за наличието на лоялна конкуренция. Неминуемо ще се наблюдава увеличение на цените по продукти и услуги, които се предлагат на крайните консуматори, но и има създадени правила за тяхното определяне.

При анализ на бъдещите конкуренти следва да се отговори на няколко по-съществени въпроса:

Брой и мощ на конкурентите, предлагани количества и пазарен дял.

Произход и вид на конкуренцията: местна, външна, трайни или епизодични настанявания на пазара, или търговски прояви.

Цени, печалба, пазарна политика на конкурентите.

Капацитет, инвестиционни намерения.

Изясняването на конкурентните структури до голяма степен определя ситуацията, а оттам и решението как да излезем със своя продукт на пазара, в какви количества и каква пазарна стратегия да възприемем.

Основни конкуренти в София са: т.нар. стоковите борси, традиционните Софийски пазари - "Женски пазар", пазар "Красно село", пазар "Младост", сезонните изложения "Изберете българското" и др., чийто стоки са с еднороден на предлагания при нас асортимент, но с цени около 5-10% по – високи. Както знаем, отвориха врати няколко така наречени МОЛ-ове в София. Не се наблюдава отлив на клиенти на Стоковия базар към МОЛ-овете.

Ценообразуване

Коментирайки методиките за ценообразуване е необходимо да се осъзнае, че ценовата политика зависи от типа на пазара, на който оперира.

Ценообразуването на територията на "БУЛРЕАЛ" АД е свързано с местоположението на търговския обект. Един малък обект на централната алея може да има по-висок наем от голям обект на по-отдалечено място.

Маркетингова политика

Планиране на детайлите на маркетинговия комплекс е едно от основните понятия на съвременната система на маркетинг и прилагането му при продажбите е сред основните приоритети на мениджмънта на дружеството.

"БУЛРЕАЛ" АД провежда активен директен маркетинг, чрез:

- маркетинг чрез директна доставка - това са ежемесечни доставки на брошури, които прдставят стоките на наемателите;

- медиен маркетинг – чрез средствата за масова комуникация се представя продукта с търговска марка Стоков Базар Илиянци;

При разработването на фирмената маркетингова стратегия са взети предвид основните фактори, оказващи влияние върху реализацията и равнището на продажбите:

- поддържане на качество на предлаганите продукти и разширяване на гамата на предлаганите услуги;
- разширяване позициите на националния пазар, чрез гъвкаво преструктуриране в зависимост от потребителското търсене;
- активна рекламна политика;

Предимства:

Дружеството е с установено име на българския пазар;

поддържа конкурентни цени;

дружеството се стреми да поддържа разумна ценова политика, която да е съобразена с пазарната ситуация в страната;

добър мениджърски екип, който ръководи дружеството и търси възможности за разширяване на дейността и пазара;

добра обслужваща инфраструктура с много възможности за подобряване на предлагания продукт;

финансово-икономическото състояние на дружеството го откроява като една добре работеща структура;

"БУЛРЕАЛ" АД разполага с добре квалифициран персонал с професионален опит и поддържа висока корпоративна култура;

Недостатъци:

- конкуренцията на пазарните сегменти, в които "БУЛРЕАЛ"АД има пазарни позиции е сериозна;
- сериозните инвестиции, чието осъществяване е задължителна предпоставка за предлагането на висококачествени продукти и услуги, предполага изтичане на определен период от време, след който дружеството ще може в да използва получените преимуществата.

Възможности:

- наличие на икономически условия за стимулиране на развитието на бизнеса;
- прилагане на световно ноу–хау, даващо възможности за привличане на относително постоянен поток клиенти; развиване на по-активен маркетинг и рекламна дейност;
- предлагането на възможно най-широк обхват услуги, предполага възможност за опериране на различни търговски и индустриални пазарни сегменти;
- агресивната маркетингова политика е условие за развитие на съществуващите пазари;

- използването на опита и квалификацията на персонала за повишаване качеството на продукта и разширяването на дейностите.

Заплахи:

- евентуалното забавяне на структурната реформа и на икономиката като цяло, което ще се отрази върху реалните доходи, няма да даде

  възможност за увеличение на относителния дял на българите ползващи се от нашите продукти;
- реализацията на амбициозната инвестиционна програма ще отложи във времето увеличаване на потенциалните клиенти, респективно на приходите от основна дейност.
- трябва да се има впредвид непрогнозируемите последици от Световната икономическа криза, които се отразяват във всяка една сфера на икономиката на страната ни.

4.Човешки ресурси

Към 31.12.2018 г. средносписъчният брой на персонала на "БУЛРЕАЛ"АД е 142 човека.

Образователната структура на персонала на "БУЛРЕАЛ АД отговаря напълно на характера на дейността на Дружеството и е в пълно съответствие с организационната структура на управление.

Политиката, към която се придържа мениджмънта на дружеството по отношение на кадровия потенциал са:

- текущо обучение в условията на работа в екип;
- подкрепа на инициативи, свързани с насърчаване на служителите;
- създаване на критерии за представяне на работното място и описание на служебните задължения;
- Категориите персонал за 2015, 2016, 2017 и 2018 год. са представени в Таблици № 1,2,3 и 4.

Таблица №1.Образователна структура по клас персонал за 2015 год.

2015	Президент, законодатели и висши служители и ръководители	Аналитичии специлаисти	Техници и други приложни специалисти	Административен персонал	Персонал зает с услуги за населението , охрана и търговия	Квалифицирани производствени работници и сродни на тях занаятчии	Оператори на машини, съоръжения, и работници по монтаж на изделия	Професии, неизискващи специална квалификация	Списъчен брой
Висше	8	2		2	6	0		1	19
Полувисше	0	1	1	2	1	1	0	0	6
Средно специално	1	1	0	3	6	2	0	6	19
Средно общо	3	0	8	52		1	2	43	109
СПТУ									
Основно				2	5		1	13	21
Всичко	**12**	**4**	**9**	**61**	**18**	**4**	**3**	**63**	**174**

Таблица №2.Образователна структура по клас персонал за 2016 год.

2016	Президент, законодатели и висши служители и ръководители	Аналитични специлаисти	Техници и други приложни специалисти	Административен персонал	Персонал зает с услуги за населението , охрана и търговия	Квалифицирани производствени работници и сродни на тях занаятчии	Оператори на машини, съоръжения, и работници по монтаж на изделия	Професии, неизискващи специална квалификация	Списъчен брой
Висше	8	3		2	6			1	20
Полувисше		1	1	2	1	1			6
Средно специално	1	1	0	3	7	2		4	18
Средно общо	3		7	54		1	2	44	111
СПТУ									
Основно					6		1	12	19
Всичко	**12**	**5**	**8**	**61**	**20**	**4**	**3**	**61**	**174**

Таблица №3.Образователна структура по клас персонал за 2017 год.

2017	Президент, законодатели и висши служители и ръководители	Аналитични специлаисти	Техници и други приложни специалисти	Административен персонал	Персонал зает с услуги за населението , охрана и търговия	Квалифицирани производствени работници и сродни на тях занаятчии	Оператори на машини, съоръжения, и работници по монтаж на изделия	Професии, неизискващи специална квалификация	Списъчен брой
Висше	8	3		2	6			1	20
Полувисше			1	2	1	1			5
Средно специално	1	1	0	3	5	2		5	17
Средно общо	3		7	50		1	2	42	105
СПТУ									
Основно					4		1	12	17
Всичко	**12**	**4**	**8**	**57**	**16**	**4**	**3**	**60**	**164**

Таблица №4.Образователна структура по клас персонал за 2018 год.

2018	Президент, законодатели и висши служители и ръководители	Аналитични специалисти	Техници и други приложни специалисти	Административен персонал	Персонал зает с услуги за населението , охрана и търговия	Квалифицирани производствени работници и сродни на тях занаятчии	Оператори на машини, съоръжения, и работници по монтаж на изделия	Професии, неизискващи специална квалификация	Списъчен брой
Висше	8	3		2	6			1	20
Полувисше			1	2	1	1			5
Средно специално	1	1	0	3	5	2		5	17
Средно общо	3		7	28		1	2	42	83
СПТУ									
Основно					4		1	12	17
Всичко	**12**	**4**	**8**	**35**	**16**	**4**	**3**	**60**	**142**

5.Финансови резултати от дейността на „Булреал"АД

Сравнителният анализ на финансовото състояние на "БУЛРЕАЛ"АД е изготвен на база данните от финансовите отчети на дружеството за периода 2017 и 2018 год.

„БУЛРЕАЛ" АД отчита положителен финансов резултат за 2018 година в размер на 4 545 хил лв., който с 42 хил.лв. по-малко в сравнение с отчетения през 2017 година за 4 587 хил лв .

През отчетната финансова година беше продължено изграждането на покритие на алеите по пешеходните зони, както и довършителни работи по Реконструкция и смяна на предназначението на механизиран складов комплекс – първи и втори етаж. Асфалтиране на участъци на паркинг зоната. Другите основни разходи са за трудови възнаграждения, данък сгради и такса смет, охрана и реклама /включена в общата сума на външните услуги/.

Таблица № 6. Изменение на финансовите показатели на дружеството за периода 2018 и 2017

BGN'000

Номер	Показатели	2018	2017	2018/2017	
1	Финансов резултат	4 545	4 587	-42	-0.9%
2	Нетни приходи от продажби	12 542	12 869	-327	-2.5%
3	Общо приходи	12 574	16 973	-4 399	-25.9%
4	Общо разходи за оперативна дейност	7 354	12 082	-4 728	-39.1%
5	Общо разходи	8 029	12 386	-4 357	-35.2%
6	Собствен капитал	50 228	45 672	4 556	10.0%
7	Общо Пасиви	29 368	30 789	-1 421	-4.6%
8	Общо Активи	79 596	76 461	3 135	4.1%
9	Текущи активи	5 536	2 550	2 986	117.1%
10	Краткосрочни задължения	25 471	25 333	138	0.5%
11	Краткосрочни вземания	1 702	1 991	-289	-14.5%
12	Парични средства	3 762	491	3 271	666.2%
13	Материални запаси	31	35	-4	-11.4%
14	Дългосрочни задължения	1 057	2 592	-1 535	-59.2%

Рентабилност:					
15	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.362	0.356	0.006	1.7%
16	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/6)	0.090	0.100	-0.010	-9.9%
Ефективност:					
17	Коефициент на ефективност на разходите (3/5)	1.566	1.370	0.196	14.3%
18	Коефициент на ефективност на приходите (5/3)	0.639	0.730	-0.091	-12.5%
Ликвидност:					
19	Коефициент на обща ликвидност (9/10)	0.217	0.101	0.117	115.9%
20	Коефициент на бърза ликвидност (11+12)/10	0.215	0.098	0.117	119.0%
21	Коефициент на незабавна ликвидност 12/10	0.148	0.019	0.128	662.0%
Финансова автономност:					
22	Коефициент на финансова автономност (6/7)	1.710	1.483	0.227	15.3%
23	Коефициент на платежоспособност (8/7)	2.710	2.483	0.227	9.1%

6.Обща информация и перспективи за развитие

Целите, които следва да се постигнат в краткосрочен период са повишаване на конкурентоспособността на дружеството, осигуряване на трайни позиции на вътрешния паза, привличане на наематели с различна търговска дейност, които да осгурят по-голямо разнообразие от стоки и услуги на териотрията на базата.

Планирани стъпки за реализация на целите:

- Увеличаване обема на предоставяните услуги чрез по-нататъшна диференциация на произвеждания продукт;
- По-пълно натоварване на материално-техническата база;
- Установяване на дългосрочни отношения със стабилни партньори;
- Осъществяване на гъвкава и ефективна ценова политика;

През 2018 год. БУЛРЕАЛ АД ще продължи да влага средства за придобиване на активи, както и за ремонтиране и обновяване на базата. Довършване на покритието на пешеходните зони и изграждане на двуетажни магазини.

"БУЛРЕАЛ"АД ще се стреми към трайно запазване и разширяване на своите позиции на завоюваните пазари, чрез насищане с богата гама продукти и услуги.

Тенденцията, значителният обем от продажбите да са в резултат на собствената маркетингова дейност на дружеството ще се запази и през 2019 г. Загуба на пазарен дял не се предвижда, поради агресивната маркетингова политика, която ще провежда дружеството. За съжаление не могат да се правят дългосрочни прогнози, поради непредвидимото отражение на световната финансова криза на българския пазар.

Основните фактори, от които зависи конкурентоспособността на дружеството се свеждат главно до повишаване и поддържане на постоянно качество на предлаганите услуги. Други по - важни фактори са:

- инвестициии в дълготрайни материални активи;
- разширяване номенклатурата на предлаганите продукти и услуги;

Постоянното повишаване на качеството на предлаганите услуги от "БУЛРЕАЛ" АД и през 2019 год. ще се постига благодарение на:

- контрол на работата на служителите;
- доизграждане, поддържане и обновяване на инфраструктурата и дълготрайните материални активи;

Предимства на мениджмънта през 2019 год.:

- дългогодишна цел е успехът на дружеството;
- цел на управлението е и защитаване на водещата позиция на дружеството;
- притежава значителен опит в конкретния бизнес;
- има изградена амбициозна финансова програма за следващите години;

Сред основните приоритети на мениджмънта на дружеството през 2018 г. ще бъде прилагането на съвременни методи на маркетинг и реклама.

Цени

През 2019 г. "БУЛРЕАЛ" АД ще се стреми да запази провежданата до момента ценова политика.Съществува възможност отчетните резултати към края на 2019 г. да се отклонят от прогнозните, в резултат на настъпването на определени събития, свързани с бизнес – рискове и рискове на средата, съпътстващи дейността на дружеството."БУЛРЕАЛ" АД изключително много държи на качеството, интегрирането и задоволяването на нуждите на клиента. Чрез стратегическа работа в екип и вътрешно развитие ние се опитваме да глобализираме бизнеса си и да спомагаме за израстването на нашите служители. Резултатите от дейността отразяват отличителния белег - финансова стабилност и гъвкавост, основни черти на "БУЛРЕАЛ" АД.

7. Информация относно Съвета на директорите

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

За своята дейност като ръководен орган на Дружеството, членовете на Съвета на директорите не са получили възнаграждения за 2018 година.

УЧАСТИЯ НА ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА

- Паата Гамгонеишвили има участие в ДЖИ СТАР ООД - 75 %, София Плаза ООД - 25 % и Еуро Стар ООД - 50 %
- Йосиф Блаошвили има участие в: Йовал Ко 2001 ООД - 99 %

- Давид Михайлович Коблианидзе има участие в - Еуро Стар ООД - 50 %, Бул Дрйм ООД - 50 %, Бул Стар - 10 %, Нюс Транс Експрес Груп ЕООД - 100 %, Нюс Груп ООД - 50 %, Кена груп ООД - 50 %, Мадригал ЕООД - 100 %, Златен Вавилон ЕООД - 100 %, София плаза ООД - 25 %.

ПРАВА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Всеки един от членовете на Съвета на директорите няма право да придобива акции и облигации на БУЛРЕАЛ АД в съответствие с разпоредбите на действащите нормативни актове и съобразно Устава на Дружеството.

ДОГОВОРИ ПО ЧЛ.240 б ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН, СКЛЮЧЕНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА

През изтеклата финансова година членовете на Съвета на директорите на "БУЛРЕАЛ" АД или свързани с тях лица не са сключвали договори с Дружеството, които да излизат извън обичайната му дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

8.Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на наемите и услугите на дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на Изпълнителния директор и финансовите експерти на дружеството съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на деривативни и недеривативни (основно) инструменти.По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

б.Ценови риск

Дружеството не е повлияно от специфичен ценови риск, свързан с внос на материали , тъй като такива сделки се осъществяват по изключение и за минимални количества. Минимизирането на ценовия риск за негативни промени в цените на стоките/услугите, обект на търговските операции се постига чрез периодичен анализ и обсъждане на договорните отношения за преразглеждане и актуализиране на цените спрямо промените на пазара. Дружеството не притежава ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти - съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

в. Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Последните са представени в Отчета за финансово състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на дружеството.

г. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, при който предприятието среща трудности да спазва задълженията по отношение на финансовите пасиви, уреждани с наличности или друг финансов актив. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството ползва и привлечени кредитни ресурси . За да контролира риска дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения, а натрупаните стари задължения се погасяват по индивидуални споразумения с длъжниците. Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост.

Изпълнителен директор:

Давид Михайлович Коблианидзе