ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПО КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА 2015 г.

на

ИНВЕСТРА АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 26.05.2016 ГОДИНА 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 АД

Предмет на дейност и основна дейност на Инвестра АД

Управление и реализация на инвестиционни проекти в недвижими имоти, строителство, покупка, прждажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти

Предмет на дейност и основна дейност на Инвестра РС АД

Управление и реализация на инвестиционни проекти в недвижими имоти, строителство, покупка, продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, представителство, посредничество и агентство, външноикономическа дейност

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, РАЙФАЙЗЕНБАНК(БЪЛГАРИЯ) ЕАД, Банка ДСК ЕАД

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 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:
. Управител и съдружник в Евромаркет БРД ООД;
. 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 Хели България АД с дял 35% от капитала на дружеството;
. Акционер в Евромаркет Аутомотив АД ;
. Акционер в Евромаркет Компресорс АД ;
. Акционер в Стротек АД ;
. Акционер в Флуидекс АД ;
. Акционер в Евромарект Индъстриал АД ;
. Съдружник в Унитранс Прима ООД;
. Съдружник в Уникомс-Трейдинг ООД;
. Съдружник в Уникомс Холд ООД;
. Съдружник в Уникомс-КСТ ООД;

Боряна Георгиева Радева е:
. Управител и съдружник в Евромаркет БРД ООД;
. Изпълнителен директор и акционер в Евромаркет Груп 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 Хели България АД с дял 35% от капитала на дружеството;
. Акционер в Евромаркет Аутомотив АД ;
. Акционер в Евромаркет Компресорс АД ;
. Акционер в Стротек АД ;
. Акционер в Флуидекс АД ;
. Акционер в Евромарект Индъстриал АД ;

Антоанета Михайлова Димоларова е:
. Управляващ и съдружник в Адвокатско дружество „Антоанета Димоларова, Розалина Градинарова и Съдружници" ;
. Член на Съвета на директорите на Антарея АД;
. Член на Съвета на директорите на Ваканционен Клуб Вила Романа АД;
. Член на Съвета на директорите на Везен АД;

. Член на Съвета на директорите на Елник АД;
. Член на Съвета на директорите на Легалити АД ;
. Член на Съвета на директорите на Евромаркет Груп АД ;
. Член на Съвета на директорите на Бела Фрукт АД ;
. Съдружник в Диа Консулт ООД;

Други свързани лица:
. Евромаркет Кари АД;
. Хели България АД;
. Консорциум Евромаркет ДЗЗД;
. Евромаркет-Крушари ДЗЗД;
. Консорциум Евромаркет ВИК ДЗЗД;

2. 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 31.12.2015 г. акционерният капитал е 14 850 000.00 лева, разпределен в 148 500 бр. акции с номинална стойност 100.00 лева всяка една.

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

№ по ред	*Акционери- съдружници*	*Брой Акции- дялове*	*Относителен дял в %*
1	Общо физически лица	500	0,34%
2	Общо юридически лица	148 000	99,66%
	ОБЩО Капитал	**148 500**	**100 %**

Акционер	**31.12.2015 г.**				**31.12.2014 г.**			
	Брой акции	**Стойност**	**Платени**	**% Дял**	**Брой акции**	**Стойност**	**Платени**	**% Дял**
Димитър Петров Илчев	250	25	25	0.17%	250	25	25	0.17%
Боряна Георгиева Радева	250	25	25	0.17%	250	25	25	0.17%
ЕВРОМАРКЕТ БРД ООД	148,000	14,800	14,800	99.66%	148,000	14,800	14,800	99.66%
Общо:	**148,500**	**14,850**	**14,850**	**100%**	**148,500**	**14,850**	**14,850**	**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.

- 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 г. дружеството няма нает персонал

Собственици на капитала на дружеството

Боряна Георгиева Радева

Димитър Петров Илчев

ЕВРОМАРКЕТ БРД ООД

Дъщерни предприятия на дружеството

ИНВЕСТРА РС АД

Свързани лица под общ контрол

ЕВРОМАРКЕТ БРД ООД

ЕВРОМАРКЕТ КЪНСТРАКШЪН АД

ЕВРОМАРКЕТ КОМПРЕСОРС АД

ЕВРОМАРКЕТ КАРИ АД

ЕВРОМАРКЕТ АУТОМОТИВ АД

ФЛУИДЕКС АД

СТРОТЕК АД

ХЕЛИ БЪЛГАРИЯ АД

ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД

РЕНТАМ АД

ЕВРОМАРКЕТ ИНДЪСТРИАЛ АД

Лица притежаващи общ контрол над предприятието

Боряна Георгиева Радева

Димитър Петров Илчев

Ключов ръководен персонал на предприятието

Боряна Георгиева Радева

Димитър Петров Илчев

Търговските взаимоотношения между „ИНВЕСТРА" 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. Основни резултати за годината

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

По отношение на обемите на извършваната работа основно и водещо през текущата година е отдаване под наем.

Основен клиент на ИНВЕСТРА АД е: ЕВРОМАРКЕТ БРД ООД

4. Финансов отчет и анализ

№	Показатели	2015 г.	2014 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	21,272	22,159	(887)	-4%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	1,044	144	900	625%
3	Краткосрочни вземания	117	139	(22)	-16%
4	Краткосрочни финансови активи	926	4	922	23050%
5	Парични средства	1	1	-	0%
6	Обща сума на активите	22,316	22,303	13	0%
7	Собствен капитал	3,270	3,993	(723)	-18%
8	Финансов резултат	(723)	(1,163)	440	-38%
9	Дългострочни пасиви	18,732	18,084	648	4%
10	Краткосрочни пасиви	314	226	88	39%
11	Обща сума на пасивите	19,046	18,310	736	4%
12	Приходи общо	42	73	(31)	-42%
13	Приходи от продажби	4	10	(6)	-60%
14	Разходи общо	765	1,236	(471)	-38%

№	Коефициенти	2015 г.	2014 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	(0.22)	(0.29)	0.07	-24%
2	На активите	(0.03)	(0.05)	0.02	-38%
3	На пасивите	(0.04)	(0.06)	0.03	-40%
4	На приходите от продажби	(180.75)	(116.30)	(64.45)	55%
	Ефективност:				
5	На разходите	0.05	0.06	(0.00)	-7%
6	На приходите	18.21	16.93	1.28	8%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	3.32	0.64	2.69	422%
8	Бърза ликвидност	3.32	0.64	2.69	422%
9	Незабавна ликвидност	2.95	0.02	2.93	13244%
10	Абсолютна ликвидност	0.00	0.00	(0.00)	-28%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	0.17	0.22	(0.05)	-21%
12	Задлъжнялост	5.82	4.59	1.24	27%

5. Инвестиции

През 2015 г. Дружеството не е извършвало инвестиционна дейност.

6. Научно изследователска и развойна дейност

ИНВЕСТРА 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" 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"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.

31.12.2015 г.	в BGN	Общо
Нетекущи пасиви	**18,732**	**18,732**
Нетекущи финансови пасиви към свързани лица	18,732	18,732
Излагане на дългосрочен риск	**(18,732)**	**(18,732)**
Текущи активи	**987**	**987**
Текущи финансови активи	926	926
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	4	4
Текущи търговски и други вземания	57	57
Текущи пасиви	**314**	**314**
Текущи финансови пасиви към свързани лица	90	90
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	187	187
Текущи търговски и други задължения	37	37
Излагане на краткосрочен риск	**673**	**673**
Общо финансови активи	**987**	**987**
Общо финансови пасиви	**19,046**	**19,046**
Общо излагане на валутен риск	**(18,059)**	**(18,059)**

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"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.)

31.12.2015 г.	безлихвени	с фиксиран лихвен %	Общо
Нетекущи пасиви	**4,395**	**14,337**	**18,732**
Нетекущи финансови пасиви към свързани лица	4,395	14,337	18,732
Излагане на дългосрочен риск	**(4,395)**	**(14,337)**	**(18,732)**
Текущи активи	**214**	**774**	**988**
Текущи финансови активи	152	774	926
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	4		4
Текущи търговски и други вземания	57		57
Парични средства и парични еквиваленти	1		1
Текущи пасиви	**236**	**78**	**314**
Текущи финансови пасиви към свързани лица	12	78	90
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	187		187
Текущи търговски и други задължения	37		37
Излагане на краткосрочен риск	**(22)**	**696**	**674**
Общо финансови активи	**214**	**774**	**988**
Общо финансови пасиви	**4,631**	**14,415**	**19,046**
Общо излагане на лихвен риск	**(4,417)**	**(13,641)**	**(18,058)**

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

Банка / Кредитор	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
Евромаркет БРД ООД	15,000	5%	2016	Няма
Ти Парк Бургас АД	40	5%	2016	Няма
Ти Парк Стара Загора АД	32	5%	2016	Няма

Банка / Кредитор	Салда по получени кредити	В т.ч. начислени лихви
Евромаркет БРД ООД	18,731	4,395
Ти Парк Бургас АД	51	11
Ти Парк Стара Загора АД	40	7

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" АД 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" АД е свързана 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" АД дейности, 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.

8. Перспективи и развитие

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

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

След края на отчетния период не са настъпили събития, които изискват специално оповестяване, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.

Представляващ :

Боряна Георгиева Радева – Изпълнителен директор

SOFIA INVESTRA BULGARIA