

## Годишен доклад за дейността

2012 г.

Докладът за дейността на „Реал Финанс“ АД за 2012 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

### Правен статут и обща информация за Дружеството

„Реал Финанс“ е акционерно дружество с ЕИК 121746470 и е пререгистрирано в Търговския регистър.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е в Република България – гр. Варна, ул. „Цар Симеон I“ № 31.

„Реал Финанс“ АД притежава лиценз от Комисията за финансов надзор № РГ-03-0176/17.10.2005 г. за извършване на следните видове услуги:

- инвестиционни услуги и дейности на територията на страната, а именно:
  - приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа;
  - изпълнение на нареждания за покупка и продажба на ценни книжа за сметка на клиенти;
  - управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента;
  - предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент, по собствена инициатива или по искане на клиента, по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа;
  - предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценните книжа за собствена сметка.
  - съхраняване и администриране на ценни книжа за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/ предоставените обезпечения;
  - предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката;
  - консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия;
  - сделки с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги;
  - инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки за ценни книжа;
  - услуги свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценните книжа за собствена сметка.
- инвестиционни услуги и дейности в чужбина, а именно:
  - приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа;
  - изпълнение на нареждания за покупка и продажба на ценни книжа за сметка на клиенти;
  - управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента;

- съхраняване и администриране на ценни книжа за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/ предоставените обезпечения.

Инвестиционният посредник е член на „Централен Депозитар” АД и „Българска Фондова Борса – София” АД. В качеството си инвестиционен посредник „Реал Финанс” АД е и регистрационен агент към „Централен Депозитар” АД, считано от 28.05.2002 г.

#### Капитал и акционери

Към 31 декември 2012 г. капиталът на „Реал Финанс” АД възлиза на 665 000 лв., разпределен в 66 500 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 10 лв. за една акция. Акционери в „Реал Финанс” АД към 31 декември 2012 г. са едно юридическо лице и 4 физически лица.

Структурата на акционерите на Дружеството към 31 декември 2012 г. може да бъде представена по следния начин:

	Брой акции	%
„Холдинг Варна” АД	51 500	77.44
Други физически лица	15 000	22.56
	<b>66 500</b>	<b>100.00</b>

#### Състав на органите на управление

„Реал Финанс” АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Драган Ангелов Драганов
- Веселин Райчев Мороз
- Златко Матев Златев

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Веселин Райчев Мороз само заедно с прокуриста Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан.

Към настоящия момент и във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

- ✓ **Веселин Райчев Мороз – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите в „Реал Финанс” АД:**
  - Не участва в управлението на други дружества.
- ✓ **Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан – прокурис в „Реал Финанс” АД**
  - „Камчия” АД – изпълнителен директор и член на СД;
  - „Холдинг Варна” АД – изпълнителен директор и член на УС;
  - „Инвестиционна Компания Галата” АД – изпълнителен директор и член на СД;
  - „Фондация Св. Св. Константин и Елена” – член на Управителен съвет;
  - „Парк Билд” ЕООД – управител.
- ✓ **Драган Ангелов Драганов – председател на СД в „Реал Финанс” АД**
  - Не участва в управлението на други дружества.
- ✓ **Златко Матев Златев – член на СД в „Реал Финанс” АД**
  - Не участва в управлението на други дружества.

Към 31 декември 2012 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

На членовете на Съвета на директорите през 2012 г. са начислени и изплатени възнаграждения в размер на 66 хил. лв.

#### **Финансови резултати**

Финансовият резултат от дейността на „Реал Финанс“ АД за 2012 г. е загуба в размер на 2 348 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2012 г. е 915 хил. лв., докато към 31 декември 2011 г. същите са 3 718 хил. лв.

Текущите пасиви към 31 декември 2012 г. са в размер на 279 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството в края на годината е на стойност 636 хил. лв., който формира балансова стойност 9.56 лв. на една акция. В структурно отношение собственият капитал се състои от акционерен капитал в размер на 665 хил. лв., резерви – 2 351 хил. лв. и натрупана загуба – 2 380 хил. лв.

#### **Важни събития за 2012 г.**

##### **Промяна в представителството**

През 2012 година не са настъпили промени в представителството на дружеството.

##### **Решения на Общо събрание на акционерите**

На 16 август 2012 г. в гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2 от 10.00 часа се проведе Редовно Годишно Общо събрание на акционерите на „Реал Финанс“ АД.

С единодушно съгласие са взети следните решения:

- ✓ Приема Отчета на Съвета на директорите, Годишния финансов отчет, Доклада за дейността на дружеството и Одиторския доклад за 2011 г.
- ✓ Не са освободени от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2011 г.
- ✓ Загубата от дейността на дружеството за 2011 година в размер на 1 494 365.01 лв. (един милион четиристотин деветдесет и четири хиляди триста шестдесет и пет лева и една стотинка), да бъде покрита от натрупаната неразпределена печалба на дружеството в размер на 763 877.53 лв. (седемстотин шестдесет и три хиляди осемстотин седемдесет и седем лева и петдесет и три стотинки) и от резервите на емисия акции в размер на 730 487.48 лв. (седемстотин и тридесет хиляди четиристотин осемдесет и седем лева и четиридесет и осем стотинки).
- ✓ Избира за регистриран одитор за 2012 година специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания“ ООД, със седалище гр. Варна и адрес на управление ул. „Струга“ 23, вписано в Агенция по вписванията, ЕИК: 103599983, вписано в регистъра на ИДЕС под № 086, представлявано от Илия Неделчев Илиев – управител.

За проведеното Общо събрание на акционерите, както и за резултатите от него, своевременно е уведомена Комисията за финансов надзор. Всички необходими материали са вписани в Търговския регистър на 23 август 2012 г.

##### **Промяна в капитала**

През 2012 г. ръководството на „Реал Финанс“ АД не е вземало решение за промяна в капитала на дружеството.

##### **Сключени договори и поети ангажименти**

През 2012 г. „Реал Финанс“ АД приобщи към своите клиенти УД „Конкорд Асет Мениджмънт“, УД „Селект Асет Мениджмънт“ и УД „Тексим Асет Мениджмънт“, като

същевременно продължи да работи с ПОК „Съгласие”, ПОАД „ЦКБ Сила”, ЖЗК „Съгласие”, ЗОК „ЦКБ – Здраве”, УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт” АД, УД „ЦКБ Асетс Мениджмънт” ЕАД, УД „Съгласие Асет Мениджмънт” и УД „Инвест Кепитъл” ЕАД. „Реал Финанс” АД има сключен договор и с „БенчМарк Финанс” АД.

През 2012 г. „Реал Финанс” АД осъществи търгово предложение от „Финанс Консултинг” АД по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК за закупуване акциите на останалите акционери в „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

През 2012 г. „Реал Финанс” АД бе избран за инвестиционен посредник по обслужване на увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

#### **Рискове**

По-значими финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

#### **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за всеобхватния доход. Такива експозиции са монетарните активи и пасиви на Дружеството, деноминирани във валута, различна от лева и евро. Дружеството управлява валутния риск чрез ограничаване на откритата си позиция по отношение на валути, различни от лева и евро.

#### **Лихвен риск**

Дейността на Дружеството е обект на риск от колебания в лихвените проценти, тъй като справедливата стойност на лихвоносните активи с фиксиран лихвен процент се променя в резултат на изменението на пазарните лихвени проценти. От друга страна, при активите с плаващи лихвени проценти, Дружеството е изложено на лихвен риск в резултат на промяна на лихвения индекс, с който е обвързан съответния финансов инструмент.

Промяната в лихвените нива в България, в Евророната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от отдела за анализ и управление на риска, за да се реагира незабавно (чрез реструктуриране на портфейлите на инвестиционния посредник или използване на хеджиращи стратегии) в случай, че инвестиционния посредник държи дългови или други инструменти, които се влияят от лихвените равнища.

Към момента клиенти на „Реал Финанс” АД не притежават такива инструменти и влиянието на лихвените нива не застрашава пряко стойността на портфейлите им.

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с инвестиционния посредник, в резултат на който за същия е възникнала кредитна експозиция. Действащата нормативна уредба в България, съгласно която подобни сделки са допустими само по реда и при условията на Наредба № 16 значително ограничава случаите, в които би могъл да възникне кредитен риск за инвестиционния посредник.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2012	2011
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Ценни книжа	98	265
Вземания по договор за наем	1	1
Гаранционен фонд към „БФБ – София” АД	27	25
Пари и парични еквиваленти - собствени	292	370
Търговски и други вземания	42	2 870
<b>Балансова стойност</b>	<b>460</b>	<b>3 531</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към датата на финансовия отчет Дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на финансовите активи. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

#### Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

- недостиг на ликвидни средства у инвестиционния посредник;
- ликвиден риск, свързан с пазара на финансови инструменти.

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск. Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно. Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци.

Ликвидният риск за посредника е следствие от пазарния риск, което води до намаляване на паричните потоци към „Реал Финанс“ АД.

Методите за контрол и управление на ликвидния риск са както следва:

- внимателно следене на тенденциите на пазарите на финансови инструменти в България, Евророната и в световен план;
- изготвяне и актуализиране на анализи на позициите, включени в клиентските портфейли с цел избягване на потенциални ликвидни кризи (посредством увеличаване дела на ликвидните и свръхликвидните активи);
- внимателно уреждане на правото на клиента да тегли сумите си по договорите за доверително управление, сключени с посредника, като се предвижда достатъчен срок на уведомяването за прекратяване/теглене, за да може инвестиционният посредник безпроблемно да осигури необходимите средства с цел удовлетворяване претенциите на един или повече клиенти. Към момента „Реал Финанс“ АД има договорка с клиентите за 1-месечно предизвестие за прекратяване на договорите или изтегляне на част от средствата по портфейла на клиента. Част от неликвидните позиции, които не могат да бъдат разпродадени са подготвени за продажба и се изчакват удовлетворителни нива, за което клиентите биват уведомявани. Парите от продажбите и свободните парични средства се превеждат до края на следващия работен ден, следващ деня на заявката;
- наблюдение на пазара на финансови инструменти и основно позициите, чиято ликвидност намалява и при нужда намаляване или освобождаване от тези позиции;
- оптимизация на оперативните разходи на посредника.

#### **Важни научни изследвания и разработки**

През финансовата 2012 г. няма извършени научни изследвания и разработки в „Реал Финанс“ АД.

#### **Предвиждано развитие на Дружеството**

За 2012 г. Дружеството отчита загуба за периода в размер на 2 348 хил. лв. и негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 78 хил. лв.

Основна част от натрупания отрицателен резултат е следствие от направени обезценки на вземания, за които Дружеството е подготвило предварително своята капиталова структура и те не поставят под съществен риск запазването на капиталовата му адекватност и ликвидност. Дружеството е добре капитализирано и ще продължи да функционира като действащо предприятие, което може да разчита на подкрепата на собствениците или на други източници на финансиране.

Ръководството е предприело мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството чрез провеждане на политика за оптимизиране на разходите и други елементи на оборотния капитал. Очакваният резултат от тези мерки е значително намаляване на разходите, което ще подобри ликвидната позиция и оборотния капитал на Дружеството.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие и предприетите мерки за увеличаване на приходите и рентабилността на Дружеството, ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

#### **Промени в цената на акциите на Дружеството**

Акциите на „Реал Финанс“ АД не са регистрирани за търговия на регулиран пазар.

#### **Събития след края на отчетния период**

На 11.02.2013 г. „Реал Финанс“ АД приключи успешно процедурата по увеличение на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ след извършено вписване по партидата на

дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. На 26.02.2013 г. новата емисия бе въведена за търговия на „Българска фондова борса – София” АД.

08 март 2013 г.  
гр. Варна



Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*  
/Веселин Моров/

Прокурист: \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*  
/Ивелина Кънчева - Шабан/