



**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДОВЕРИЕ БРИКО АД
ПРЕЗ 2007 ГОДИНА**

БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2007 ГОДИНА

Първа година от присъединяването към Европейския Съюз. Основните усилия на Изпълнителната власт бяха насочени към изпълнение на поетите ангажименти от предприсъединителния период.

ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

През 2007 година продължи позитивното и стабилно развитие на българската икономика. Основните макроикономически показатели са представени в следващата таблица:

Макроикономически показатели		2006	2007	Промяна
Реален ръст на БВП спрямо предходната година	%	6.1	5.5	-9.8%
Бюджетен излишък спрямо БВП	%	3.7	3.9	+5.4%
Фискален резерв в края на годината	млрд. лв	5.9	9.4	+59.0%
Дефицит по текущата сметка спрямо БВП	%	16.0	21.6	+35.0%
Преки чуждестранни инвестиции спрямо БВП	%	16.6	17.9	+7.8%
Инфлация с натрупване за годината	%	6.5	12.5	+92.3%
Безработица в края на годината	%	9.1	6.9	-24.2%
Средна работна заплата за четвърто тримесечие	лв	367	434	+18.3%
ОЛП в края на годината	%	3.26	4.58	+40.5%
Кредитен рейтинг на България според "Moody's"		Baa3	Baa3	

ПОЛОЖИТЕЛНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ТЕНДЕНЦИИ

- ✦ През 2007 година реалния ръст на БВП се очаква да бъде в размер на 5.5% (2006 година – 6.1%). Постигнатият реален растеж на БВП отчита известно забавяне в сравнение с предходната година;
- ✦ Значителен бюджетен излишък като % от БВП за 2007 година в сравнение с останалите страни членки на ЕС;
- ✦ Значителен фискален резерв, който гарантира стабилността на валутния борд и спомага за гъвкаво управление на държавния дълг;
- ✦ През 2007 година продължи намалението на безработицата (особено в големите градове, където нивата са под структурните нива на безработица), както и беше отчетен ръст в средната работна заплата за страната;
- ✦ От 1 януари 2007 година влезе в сила намалението на данъчната ставка по корпоративен данък печалба - 10%, при средно ниво за Евронзоната от 24.2%;
- ✦ Ръст от 27% на потреблението на стоки за дома и градината в резултат на продължаващата кредитна експанзия и увеличението на доходите на населението.

НЕГАТИВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ТЕНДЕНЦИИ

- ✚ Дефицитът по текущата сметка остава на рисково високи нива. През последната една година България успя да се справи с дисбаланса, благодарение на бюджетния излишък от 3.9% от БВП и преките чуждестранните инвестиции в размер на 17.9% от БВП (11.1 млрд. лв);
- ✚ ОЛП продължи да се увеличава, следвайки тенденциите в Еврорезоната;
- ✚ Висока инфлация: 12.5%. Особено сериозен ръст в хранителните стоки – 20.8%; при DIY – 4.3%. Справянето с инфлацията е едно от сериозните предизвикателства пред правителството и БНБ с оглед Маастрихкските критерии за членство в Еврорезоната.

РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩА И СТОКИ НА ДОМАКИНСТВОТО ПРЕЗ 2007 ГОДИНА

През 2007 година пазарът на жилища и стоки за домакинството продължи да бъде динамичен. Запазват се високите ръстове на новото строителство от предходната година. Засили се инвеститорския интерес към пазара на недвижими имоти и в по-малките областни центрове. Цените на имотите средно за страната нараснаха с около 18%.

Банките продължиха да са изключително активни при отпускането на инвестиционни и потребителски кредити (ръст от 60% за последната година), което подпомагаше пазара на жилища, както и търговията на дребно със стоки за дома.

Доходите на домакинствата по официална статистическа информация през 2007 година нараснаха с 21.7% и стигнаха ниво от 845 лв за месец декември. Потреблението нарасна с по-слабо темпо – 19%. Потреблението на стоки за дома и градината достига 4.2% от разходите на домакинството или 238 лв на домакинство.

РАЗВИТИЕ НА КОНКУРЕНЦИЯТА И ПОТРЕБЛЕНИЕТО

Структурата на търговията на дребно в България продължи да се развива и през 2007 година. Продажбите на дребно отбелязват ръст от 5.3% спрямо 2006 година, като се отчита известно забавяне (2006 година – 6.7%, 2005 година – 7.13%). В търговията с храни и в търговията с битова техника продължи концентрацията в големите търговски вериги, като Метро, Кауфланд, Била, Хит (в застой), Пикадили и българските вериги Фантастико, Фамилия, ЦБА, Технополис и Техномаркет. Отчита се минимален ръст в броя на магазини – 0.22%, но търговската площ нараства с 4.33%, което свидетелства за реструктуриране на пазара на дребно и ръст на голямата дистрибуция. Като цяло делът на хипермаркетите в търговията на дребно обаче се оценява като сравнително нисък спрямо другите страни от Източна Европа.

Продължава изграждането на търговски центрове, тип „mall”, в повечето големи български градове (Варна).

Българските магазини с по-голям размер, наши „частични” конкуренти, утвърждават локалните си позиции. Това са: Алати (Пловдив), Мастерхаус (2 магазина в Бургас и региона), Багира и Практис в Стара Загора. Утвърждават се позициите и на специализираните магазини за баня, инструменти и строителство, градински центрове. Наблюдава се концентриране на търговията на дребно на мебели и обзавеждане – Айко, Мобексперт, Зона.

Прекият ни конкурент в национален мащаб (Практикер) през 2007 година откри 2 магазина – в Русе (септември) и Бургас (декември). Към края на 2007 година разполагаха общо с 8 магазина (достигнат оборот 133 млн. лв).

През 2008 година се очаква навлизането на втори конкурент – ВаиМах, който изгражда първите си два магазина в Пловдив (откриване април) и Стара Загора (откриване май).

СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДОВЕРИЕ БРИКО АД

“Доверие - Брико” АД е акционерно дружество със седалище в България, регистрирано с дело № 7311/1999 от Софийски Градски Съд. Адресът на управление на Дружеството е град София, пл. „Йоан Павел II” № 1.

Основната дейност на Дружеството е изграждането и управлението на верига магазини от типа “Направи си сам”. Дейността на Дружеството е основана на Споразумение за съдружие с Mr. Bricolage SA (Франция), сключено през 1999 година. Според това споразумение “Доверие – Брико” АД притежава изключителното право да ползва търговската марка на Mr. Bricolage на територията на България, Сърбия и Македония, както и да ползва подкрепата на Mr. Bricolage SA при изграждането на магазини от типа “Направи си сам” в тези страни.

Дружеството развива своята дейност в десет магазина на територията на страната: София 1, Пловдив, София 2, Варна, Благоевград, Бургас, Стара Загора, Плевен (отворен на 12 април 2007 година), Русе (отворен на 28 септември 2007 година) и Добрич (отворен на 29 ноември 2007 година).

„Доверие – Брико” АД притежава 100% дъщерно дружество с ограничена отговорност в Сърбия под името „Брико Спец” Д.О.О., с адрес на управление: град Белград, ул. „Джорджа Станойевица” № 12. Неговата основна дейност е изграждане и управление на магазини за търговия на дребно на територията на Сърбия под търговската марка Mr. Bricolage.

Към 31 декември 2007 година Съветът на Директорите се състои от 5 членове. Председател на Съвета на Директорите е г-ца Пенка Тишкова. Изпълнителен Директор на Дружеството е г-н Андрей Евтимов.

ЗНАЧИМИ СЪБИТИЯ ЗА ДОВЕРИЕ БРИКО АД ПРЕЗ 2007 ГОДИНА

През 2007 година:

- ✦ Няма промени в размера и структурата на регистрирания капитал;
- ✦ Беше увеличен съставът на Управленския комитет на дружеството като в момента се състои от четирима членове: Изпълнителен директор; Търговски директор; Финансов директор и Директор маркетинг;
- ✦ BRICO SPEC d.o.o. (100% дъщерно дружество) продължава да се развива:
 - ◆ назначени и обучавани байери; асистент байери, счетоводител, IT специалист;
 - ◆ работи се по няколко локации в Белград, Нови Сад, Панчево, Ниш и Суботица;

- ◆ планирано отваряне на два магазина през 2009 година.
- ✚ Първи проучвания за развитие в Албания и Македония;
- ✚ Напреднали преговори с Mr. Bricolage S.A. за сключване на договор за: Албания, Босна и Херцеговина, Черна гора и Косово;
- ✚ През 2007 година бяха открити три нови магазина в България:
 - Магазин Плевен – отворен за клиенти на 12 април 2007 година:
 - ◆ Наета готова сграда от около 4,000 м² на два етаж: първи етаж – 2,400 м² и втори етаж – 1,600 м²; търговската площ е около 2,600 м² и склад около 1,000 м²;
 - ◆ Договор за наем за период от 10 години;
 - ◆ Право на първи отказ в полза на Доверие Брико в случай на продажба;
 - ◆ Инвестиция през 2007 година в магазина: 0.8 млн. лв.
 - Магазин Русе бе отворен за клиенти на 28 септември 2007:
 - ◆ Търговска площ: bricolage и зимна градина: 3,200 кв.м. и открита градина: 650 кв.м.;
 - ◆ Инвестиция през 2007 година в магазина: 7.3 млн. лв.
 - Магазин Добрич бе отворен за клиенти на 29 ноември 2007:
 - ◆ Търговска площ: bricolage и зимна градина: 2,840 кв.м.; строителство: 580 кв.м. и открита градина: 300 кв.м.;
 - ◆ Инвестиция през 2007 година в магазина: 7.3 млн. лв.
- ✚ През август беше закупен допълнителен парцел в съседство на София 2 - 13.6 хил. м² на стойност 5.6 млн. лв;
- ✚ През ноември беше извършена преоценка на дълготрайните активи на дружеството (основно на земи и сгради), водеща до съществено увеличение на балансовата им стойност - 35.4 млн. лв (31.8 млн. лв нетен ефект в собствения капитал на дружеството);
- ✚ Реструктуриране на централата:
 - ◆ Дирекция Покупки: 5 байерски екипа; отдел логистика, вкл. централен склад за стоки наш внос; нов Директор Покупки;
 - ◆ Дирекция Маркетинг: отдел Мърчендайзинг; отдел Концепции и отдел Комуникации с клиенти;
 - ◆ Дирекция Експлоатация с нов Директор.
- ✚ Сключване на нов договор с доставчиците на стоки с нови условия. Оптимизиране на доставчиците и референциите: от 507 доставчика с 43,300 референции в началото на 2007 до 344 доставчика с 36,900 референции към днешна дата;
- ✚ Разработени и приложени в магазините четири национални стандарта в областта на мърчендайзинга.

ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Годишните финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Ръководството на Дружеството е направило анализ и не е установило стойностни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и сумите в отчета за доходите, така както са били отчитани във финансовите отчети изготвяни съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), в редакцията им към 01.01.2005 г., утвърдени за прилагане в България с Постановление № 207/07.08.2006 г. на Министерския съвет и обнародвани в Държавен вестник, и както биха били отчетени съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), изготвени от Борда по Международни счетоводни стандарти (БМСС) и приети от Комисията на Европейския Съюз.

Тези финансови отчети са изготвени на неконсолидирана и консолидирана база, и са на разположение на потребителите при поискване.

ИНВЕСТИЦИИ

През 2007 година Доверие Брико инвестира 23.2 млн. лв. Реализираните инвестиции в земя, изграждане на магазини и оборудване са както следва:

1. Нови парцели - 6.4 млн. лв;
2. Изграждане и оборудване на нови магазини – 14.6 млн. лв.

В резултат на реализираните нови инвестиции към края на 2007 година Доверие Брико е с над 53 хил. м² обща търговска площ.

Инвестиции в размер на 1.4 млн. лв бяха реализирани в работещите магазини и централата на дружеството с цел подобряване на оперативната дейност.

През периода инвестицията в Brico Spec d.o.o. е в размер на 0.8 млн. лв.

ФИНАНСИРАНЕ

Издадените облигации през 2006 година представляват обикновени, необезпечени, безналични (регистрирани в Централния депозитар) корпоративни облигации, обект на условия, със следните характеристики:

- ✚ Номинална стойност на облигационния заем: 18,000 хил. евро (35,205 хил.лв);
- ✚ Срок (матуритет) на заема: 7 (седем) години (считано от декември 2006 година), 3-годишен гратисен период, изплащане на главницата на осем равни части;
- ✚ Лихва: 7.50% на годишна база за първите три години, платима на полугодишни вноски; Увеличение на 8.00% на годишна база за годините от четвърта до седма при условие, че не бъде упражнена call option (опцията за обратно изкупуване) от емитента, и платима на полугодишни вноски;
- ✚ Номинална стойност: Всички облигации са с номинална стойност 1,000 евро (1,956 лв);
- ✚ Опция за обратно изкупуване: На 36-месец от датата на издаване на облигациите.

През 2007 година стартира процедура по листването на облигациите на Българската Фондова Борса. На 19 декември 2007 година Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации бе потвърден от Комисията за Финансов Надзор.

Дружеството поддържа кредитна линия, отпусната от SG Експресбанк АД, София. Договорените условия са следните:

- ✦ договорна сума – 4,500 хил. евро (8,801 хил.лв), от които 2,000 хил. евро (3,911 хил. лв) могат да бъдат използвани за издаване на банкови гаранции от SG Експресбанк АД;
- ✦ годишен лихвен процент – тримесечен EURIBOR + 2.5%;
- ✦ период – до 31 януари 2008 година + опция за удължаване на срока;
- ✦ обезпечение – особен залог върху съвкупност от стоки на стойност минимум 6,750 хил. евро (13,202 хил.лв) в полза на SG Експресбанк АД, съгласно разпоредбите на Закона за особените залози.

ОПЕРАТИВНИ ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

Дружеството е наело сградите и съоръженията на три от магазините си (Варна, София 1 и Плевен) при условията на неотменими оперативни лизинги. Обичайните договорни условия са следните:

- ✦ Срок на договора: 10 (десет) години;
- ✦ Право на първи отказ в полза на Доверие – Брико АД в случай на продажба;
- ✦ Обезпечение: неотменима револвираща банкова гаранция в размер на годишния наем.

Лизинговите договори за магазин Варна и магазин София 1 съдържат клаузи за промяна на наемните плащания, в зависимост от локалните пазарни условия. В договора за наем на магазин Плевен съществува клауза за гарантиране на стойността на наема, като считано от 2012 година наемната цена ще се индексира ежегодно със стойността на Хармонизирания индекс на потребителските цени.

Дружеството е учредило неотменими револвиращи банкови гаранции в размер на 1,418 хил. евро (2,773 хил.лв), в изпълнение на договорите за наем на магазини Варна, София 1 и Плевен.

ТЪРГОВСКИ РЕЗУЛТАТИ

- ✦ Реализираните приходи бележат ръст от 33.1% в сравнение с 2006 година. На съпоставима база е реализирано нарастване от 9.4%;
- ✦ Общият търговски марж се покачва с 0.5% основно в резултат на увеличение на крайни продажни цени и постигнат по-висок процент на отстъпки за достигнат годишен оборот;
- ✦ На съпоставима база броят на клиентите се увеличава с 3.6%, а средната кошница с 5.6%;
- ✦ Намаляват продажбите на м² търговска площ. Основните причини са: относително по-ниските продажби на м² на магазини Бургас и Стара Загора. На съпоставима база показателят регистрира ръст от 6.3%;
- ✦ Налице е ръст в запасите на м² над два пъти по-висок от ръста в продажбите, което води до влошаване на оброщаемостта. Увеличава се оброщаемостта на запасите, като „ножицата” между оброщаемостта на запасите и разсрочено

плащане към доставчици на стоки се запазва. Забавянето на обръщаемостта е компенсирано от увеличение на периода на разплащане към доставчици;

- ✦ Увеличава се производителността на заетите: +7.6%, което е пряк резултат от намалението на средния брой заети в почти всички магазини.

ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ

През 2007 година Дружеството реализира значими ръстове в:

- ✦ Gross margin: + 34.9% (на съпоставима база + 11.7%);
- ✦ EBITDA (при елиминиране на ефекта от продажба на активи през 2006 година): + 10.1% на неконсолидирана база и + 6.9% на консолидирана база. На съпоставима база – работещи магазини пълна година: ръст от + 4.1%.

Реализирана нетна печалба през годината на неконсолидирана база е 3,867 хил. лв, което е съпоставимо ниво спрямо 2006 година - 4,006 хил. лв (при елиминиране на ефекта от продажбата на активи). На консолидирана база нетната печалба е съответно: 3,393 хил. лв за 2007 година и 3,873 хил. лв за 2006 година (при елиминиране на ефекта от продажбата на активи). Дъщерното дружество Врисо Спес д.о.о. за 2007 година генерира предимно оперативни разходи (нетна загуба от 474 хил. лв), свързани основно с наемане и обучение на персонал за бъдещите магазини, както и за проучване на пазарния потенциал на конкретни локации.

Чистата печалба на акция за годината възлиза на 234.32 лв (2006 година – 243 лв при елиминиране на ефекта от продажбата на активи). Чистата печалба на акция за годината на консолидирана база възлиза на 205.60 лв (2006 година – 235 лв при елиминиране на ефекта от продажбата на активи).

Финансовите резултати на „Доверие – Брико” АД на неконсолидирана база за 2007 година са показани детайлно в Приложение 1, а на консолидирана база – в Приложение 2.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК И ФИНАНСОВИ СЪОТНОШЕНИЯ

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- ◆ кредитен риск;
- ◆ ликвиден риск;
- ◆ пазарен риск.

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и надзор при установената рамка за управление на рисковете в Дружеството. Съветът е отговорен за развитието и наблюдението на политиките за управление на финансовия риск на Дружеството. Те се актуализират регулярно за да отразят промените в пазарните условия и дейностите на компанията.

Политиките за управление на риска в Дружеството идентифицират и анализират рисковете влияещи върху Дружеството, установяват лимити за поемане на рискове, дефинират правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират тяхната роля и задължения.

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Експозицията на Дружеството към кредитен риск, по отношение на търговските и други вземания, е ограничена основно до вземанията за отстъпки за обем, събирани от доставчиците на тримесечна база. Доколкото Дружеството прихваща задълженията си към доставчиците с вземанията, свързани с обема на покупките в срок от 15 дни, не съществува значителна концентрация на кредитен риск.

Ръководството е разработило кредитна политика и кредитния риск се следи на ежедневна база. На клиентите по продажби, които ползват гратисен период за изплащане над определена сума, се прави кредитна оценка. Клиентите, които не отговарят на изискваната от Дружеството кредитоспособност могат да търгуват с „Доверие – Брико” АД само на база предплащане. Дружеството не изисква обезпечения по финансови активи.

„Доверие – Брико” АД отчита обезценка, която представлява очакваните загуби по отношение на търговските и други вземания и инвестициите. Обезценката се състои от компонент, който се отнася до индивидуално значими експозиции.

Ликвиден риск е риска, че Дружеството няма да е в състояние да изпълни своите финансови задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби и без да се излага на риск репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения. Това изключва потенциалното влияние на извънредни обстоятелства, които не биха могли разумно да се предвидят, например природни бедствия.

Дружеството поддържа обезпечена кредитна линия в размер на 4,500 хил. евро (8,801 хил. лв), за да минимизира ликвидния риск.

Пазарен риск е рискът, че при промяна на пазарните цени, като чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти доходът на Дружеството или стойността на държаните от Дружеството финансови инструменти ще бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се управлява и контролира експозицията на пазарен риск при приемливи параметри, като се оптимизира възвращаемостта на проекта.

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки, продажби и поемане на заеми деноминирани във валута, различна от функционалната валута на компанията.

Дружеството е възприело политика осигуряваща, че над 70 % от експозицията към промени в лихвените проценти на заемите е с фиксирана лихва. Това се постига чрез сключването на договори с фиксиран лихвен процент.

Политиката на Съвета на директорите е да поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на инвеститори, кредитори и на пазара като цяло и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Целта на Съвета е да поддържа баланс между по-високата възвръщаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задължнялост, и ползите и сигурността от силна капиталова позиция.

Дружеството е обект на външно наложени изисквания за рентабилност, ликвидност и балансова структура (поет ангажимент при емитирането на облигационната емисия), както следва:

- ✚ ликвидност – минимално Текущо съотношение (Текущи активи/Краткосрочни задължения – 1.00;
- ✚ минимално Покритие на лихвите (ЕБИТДА/Разходи за лихви) – 2.00;
- ✚ минимално Покритие на плащанията по дълга (ЕБИТДА/Разходи за лихви + Текуща част от дългосрочния дълг) – 1.20;
- ✚ минимален размер на Собствения капитал 18,000 хил. евро, както и максимално съотношение Лихвоносен дълг/Собствен капитал 1.85.

Финансовите показатели за рентабилност, ликвидност и балансова структура имат добри стойности към края на 2007 година. Не се отчитат индикации за влошаване на финансовата стабилност, като дружеството изпълнява поетите ангажименти в емитираната облигационна емисия.

Конкретните стойности на ключовите финансови показатели (на неконсолидирана база) са показани в Приложение 3.

За експозицията на Групата към конкретните видове финансов риск е посочена подробна информация в годишните финансови отчети (бележки 28 *Финансови инструменти* в неконсолидирания и 27 *Финансови инструменти* в консолидирания).

СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Информация за обемите на сделките, вземанията и задълженията от/към свързани лица се съдържа в бележка 31 *Свързани лица* в неконсолидираните финансови отчети на Дружеството за 2007 г. (съответно бележка 30 *Свързани лица* в консолидираните финансови отчети за 2007 г.).

Членовете на Съвета на директорите на „Доверие – Брико” АД:

- ✚ не притежават акции или облигации на Дружеството и през 2007 г. не са придобивали или прехвърляли такива;
- ✚ нямат опции за придобиване на ценни книжа на Дружеството;
- ✚ или свързани с тях лица, не са сключвали договори с „Доверие – Брико” АД, които да излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 11 януари 2008 година „Доверие – Брико” АД подписа договор за оборотен кредит с „Доверие – Капитал” АД. Договорените условия са следните:

- ✚ договорена сума 1,500 хил. лева;
- ✚ лихвен процент 0.55 % на месечна база;
- ✚ срок – един месец, считано от 14 януари 2008 година + опция за удължаване на срока;
- ✚ обезпечение – запис на заповед на стойност 1,500 хил. лева.

На 28 януари 2008 година Дружеството подписа анекс към договора за кредитна линия със SG Експресбанк АД. Бяха направени следните промени:

- ✚ договорената сума беше увеличена от 4,500 хил. евро (8,801 хил.лв) до 6,000 хил. евро (11,735 хил.лв), които могат да бъдат използвани като овърдрафт

- и/или кредитна линия за издаване на банкови гаранции от СЖ Експресбанк АД;
- ✦ лихвеният процент на годишна база беше променен на 1-месечен EURIBOR + 1.85%
- ✦ срокът на договора беше удължен до 15 декември 2008 година;
- ✦ обезпечение – залог на стоки на стойност минимум 9,000 хил. евро (17,602 хил.лв) в полза на SG Експресбанк АД, съгласно разпоредбите на Закона за особените залози.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА „ДОВЕРИЕ – БРИКО” АД

През 2008 година и в бъдеще се очаква цената на труда и енергоносителите да нараства, което ще се отрази в увеличение на оперативните разходи на дружеството. Намеренията на ръководството на Дружеството е да компенсира това нарастване с повишаване ефективността на трудовите ресурси чрез намаление на броя заети, съчетано с ефективно управление на останалите разходи.

Очакванията на Управленския комитет са, че положителните ръстове в търговските резултати ще се запазят и през следващите години.

За 2008 г. се очакват приходи от продажба на стоки в размер на 157,7 млн. лв с ДДС или ръст от 22,9% спрямо 2007 г. Ръстът на продажбите на стоки ще бъде главно от нарастване на рентабилността на съществуващите магазини, както и от новооткритите магазини през 2007 година.

Прогнозният нетен финансов резултат за 2008 година е печалба в размер на 8.5 млн. лв.

Инвестиционната програма на дружеството за 2008 година предвижда инвестиции в подготовка за откриване на нови магазини, както и подобрения на съществуващите. Общият размер предвиджани инвестиции е в размер на 21 млн. лв.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

- ✦ През 2007 г. Дружеството не е предприело действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;
- ✦ Дружеството не притежава собствени акции и през 2007 г. не е извършвало придобивания или прехвърляния на собствени акции;
- ✦ Информация по видове приходи

Приходи на неконсолидирана база

Приходи (в хил. лв)	2007	2006	2007/2006 в %	% от общите приходи	
				2007	2006
Приходи от продажба на стоки	106 297	79 946	33,0%	99,4%	99,5%
Приходи от предоставени услуги	680	433	57,0%	0,6%	0,5%
Общо:	106 977	80 379	33,1%	100,0%	100,0%

Приходи на консолидирана база

Приходи (в хил. лв)	2007	2006	2007/2006 в %	% от общите приходи	
				2007	2006
Приходи от продажба на стоки	106 348	79 946	33,0%	99,4%	99,5%
Приходи от предоставени услуги	680	433	57,0%	0,6%	0,5%
Общо:	107 028	80 379	33,2%	100,0%	100,0%

Приходи на консолидирана база

Приходи (в хил. лв)	2007	2006	2007/2006 в %
Регион „София”	53 575	48 785	9,8%
Регион „Страната”	53 402	31 594	69,0%
Регион „Сърбия”	51	-	-
Общо:	107 028	80 379	33,2%

- ✚ През 2007 г. „Доверие – Брико” АД е осъществило следните сделки от съществено значение:

 - придобиване на допълнителна земя, изграждане и оборудване на търговски център в гр. Русе на стойност 7.4 млн. лв;
 - изграждане и оборудване на търговски център в гр. Добрич на стойност 7.4 млн. лв;
 - придобиване на парцел в съседство до магазин София 2 на стойност 5.5 млн. лв;
 - ефективно наемане на търговски център в гр. Плевен с месечен размер на наема 28 хил. евро (55 хил.лв);
- ✚ През 2007 г. Vrico Spec d.o.o. сключи договор за придобиване на новоучредена сръбска компания на стойност 2,651 хил. евро (5,185 хил.лв), а „Доверие – Брико” АД издаде неотменима банкова гаранция на стойност 500 хил. евро (978 хил.лв), за да гарантира задълженията на дъщерното си дружество, произтичащи от този договор (виж бележка 29 *Ангажименти* от консолидираните финансови отчети);
- ✚ През 2007 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер;
- ✚ „Доверие – Брико” АД притежава 100% сръбско дъщерно дружество Vrico Spec d.o.o., както и малцинствено участие във френската компания A.N.P.F. (виж бележки 12 *Инвестиции в дъщерни предприятия* и 13 *Други инвестиции* в неконсолидираните финансови отчети). Дъщерното дружество не притежава


ценни книжа. Информация за притежаваните дълготрайни активи е посочена в годишните финансови отчети (неконсолидиран и консолидиран);

- ✚ „Доверие – Брико” АД има сключени договори за получени заеми, като подробна информация е представена по-горе в доклада за дейността. Няма договори за предоставени заеми. Дъщерното дружество Brico Spes d.o.o. няма получени или предоставени заеми. „Доверие – Брико” АД няма актуална информация за сключени договори или поети гаранции от дружеството – майка „Доверие Капитал” АД, освен за договора, описан в бележка *Събития, настъпили след датата на баланса* от настоящия доклад;
- ✚ През отчетния период „Доверие – Брико” АД не извършило нова емисия ценни книжа;
- ✚ Постигнатите финансови резултати за 2007 година отчитат значително преизпълнение на нетната печалба в сравнение с публикуваните прогнозни параметри за годината в проспекта за емитираните облигации (+ 45% на консолидирана база). Успоредно с това Дружеството изпълнява поетите ангажименти за спазването на определените финансови показатели (виж *Приложение 1, 2 и 3*).
- ✚ Информация за политиката, относно управление на финансовите ресурси е посочена по-горе в настоящия доклад, както и в годишните финансови отчети на Групата;
- ✚ През 2007 година „Доверие – Брико” АД осъществява инвестиционната си програма, без да изпитва затруднения при работа с разполагаемите средства (виж бележка *Финансиране* от настоящия доклад, както и информацията, представена в годишните финансови отчети). Планираните инвестиции на Дружеството за 2008 година са в размер на 21 млн.лв, като се очаква финансирането да бъде осигурено с привлечен капитал – финансов лизинг на два магазина и оборотни кредити, както и със собствени средства – печалбата от оперативна дейност. Извън инвестиционната си програма, Дружеството няма други поети ангажименти за извършване на капиталови разходи.
- ✚ През периода няма промяна в основните принципи за управление на Дружеството и неговата икономическа група;
- ✚ Счетоводната система е проектирана така, че да позволява постоянно наблюдение и контрол от страна на ръководния персонал върху въведената информация. Всяка година се прави инвентаризация на активите и пасивите. Извършва се външен одит на финансовите отчети на всеки 6 месеца. Ежемесечно се прави анализ на финансовите показатели, което минимизира риска от грешки.
- ✚ През отчетната година няма промени в управителните органи на Дружеството и неговите дъщерни дружества;
- ✚ Информация за размера на възнагражденията на управителните органи е посочена в годишните финансови отчети (бележки *31 Свързани лица* в неконсолидираните и *30 Свързани лица* в консолидираните).
- ✚ Към 31.12.2007 година и към датата на изготвяне на годишния доклад за дейността Дружеството няма информация за договорености, в резултат на


които могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от капитала на «Доверие – Брико» АД и дялове от капитала на Brico Spec d.o.o.;

- ✦ Дружеството и дъщерните му дружества нямат висящи съдебни, административни и арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от капитала им.
- ✦ През отчетния период „Доверие – Брико” АД не е било емитент, чиито ценни книжа са били обект на публично предлагане и съответно не е имало задължението по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК за изготвяне на програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Дружеството е извършвало дейността си в съответствие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната и своите вътрешните актове.

Изпълнителен директор:


/Андрей Евтимов/

Финансов директор:


/Милен Христов/

Главен счетоводител:


/Диана Димитрова/

Приложение 1

„Доверие – Брико” АД - неконсолидиран отчет	2007 BGN '000	2006		Прогноза 2007	
		BGN '000	%	BGN '000	%
	(1)	(2)	(1) / (2)	(3)	(1) / (3)
Приходи от продажби, без ДДС	106 977	80 379	33.1%	111 360	-3.9%
Търговска печалба	36 344	26 934	34.9%	36 698	-1.0%
Търговски Марж	34.0%	33.5%	1.4%	33.0%	3.1%
Оперативни разходи, в т.ч.	26 409	17 765	48.7%	27 715	-4.7%
- Разходи за труд	8 882	6 239	42.4%	10 957	-18.9%
- Реклама	3 119	2 401	29.2%	3 266	-4.5%
- Роялти и компенсация за неконкурентна дейност	3 210	2 412	33.1%	3 341	-3.9%
- Разходи за материали и услуги	5 080	3 920	29.6%	5 371	-5.4%
- Обезценка, брак, липси	1 690	673	151.2%	819	106.2%
- Разходи преди откриване	1 340	1 100	21.9%	401	234.1%
Други приходи, в т.ч.	649	4 192	-84.5%	523	24.3%
- печалба от продажба на ДМА		3 747			
ППЛДА	10 584	13 361	-20.8%	9 506	11.3%
ППЛДА Марж	9.9%	16.6%	-40.5%	8.5%	16.5%
Амортизация	3 197	2 332	37.0%	3 299	-3.1%
Нетни финансови разходи	2 947	2 546	15.8%	3 610	-18.4%
Печалба преди данъци	4 440	8 483	-47.7%	2 597	70.9%
Печалба преди данъци Марж	4.1%	10.6%	-60.7%	2.3%	78.3%
Данък печалба	573	1 312	-56.3%	260	120.3%
Нетна печалба	3 867	7 171	-46.1%	2 337	65.4%
Нетен Марж	3.6%	8.9%	-59.5%	2.1%	71.4%

Приложение 2

„Доверие – Брико” АД - консолидиран отчет	2007	2006	
	BGN '000	BGN '000	%
	(1)	(2)	(1) / (2)
Приходи от продажби, без ДДС	107 028	80 379	33.1%
Търговска печалба	36 344	26 934	34.9%
Търговски Марж	34.0%	33.5%	1.4%
Оперативни разходи, в т.ч.	26 853	17 897	50.0%
- Разходи за труд	9 062	6 250	45.0%
- Реклама	3 119	2 401	29.9%
- Роялти	3 210	2 412	33.1%
- Разходи за материали и услуги	5 322	4 038	31.8%
- Обезценка, брак, липси	1 690	673	151.2%
- Разходи преди откриване	1 340	1 100	21.9%
Други приходи, в т.ч.	649	4 192	-84.5%
- печалба от продажба на ДМА		3 747	
ППЛДА	10 140	13 229	-23.4%
ППЛДА Марж	9.5%	16.5%	-42.4%
Амортизация	3 214	2 332	37.8%
Нетни финансови разходи	2 960	2 547	16.2%
Печалба преди данъци	3 966	8 350	-52.5%
Печалба преди данъци Марж	3.7%	10.4%	-64.4%
Данък печалба	573	1 312	-56.3%
Нетна печалба	3 393	7 038	-51.8%
Нетен Марж	3.2%	8.8%	-63.6%

Приложение 3

Финансови показатели	31.12.2007	31.12.2006	Външно наложени изисквания
Текущо съотношение	0.99	1.73	Минимум 1.00
Лихвоносен дълг / Собствен капитал	0.51	0.88	Максимум 1.85
Покритие на лихвите	3.59	5.87	Минимум 2.00
Покритие на плащанията по дълга	3.59	5.87	Минимум 1.20
Собствен капитал	38,533 хил. евро	20,282 хил. евро	Минимум 18,000 хил. евро