

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АД СИЦ

за 2022 г.

ПЕРИОД

Настоящия доклад се отнася за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ /Дружеството/ за периода от 01.01.2022г. до 31.12.2022г., а предходен е периода от 01.01.2021г. до 31.12.2021г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. АКЦИОНЕРИ И УПРАВЛЕНИЕ

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, гр. Варна, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено съгласно законодателството на Република България със седалище гр. Варна и адрес на управление бул. „Цар Освободител”, № 25.

Дружеството е учредено на Учредителното събрание, проведено на 8 ноември 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд с решение № 8534 от 23.11.2006 г., том 657, рег. 1, стр. 22, парт. № 6 по фирмено дело № 4784/23.11.2006г.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Към 31.12.2011 г. Дружеството е с капитал 682 500 лева, разделен в 682 500 обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение № 440-ДСИЦ от 14 март 2007 г. на Комисията за финансов надзор.

Корпоративна структура. Акционери

Акционера Орлин Иванов Попов упражнява контрол върху “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, като притежава пряко 246 750 броя (36.15% от капитала) акции и непряко, чрез собственото си дружество „Хестия-77” ЕООД 225 000 броя акции (32.97% от капитала) или общо 471 750 броя акции представляващи 69.12% от капитала на дружеството.

Останалите акции се притежават от акционери физически и юридически лица, а именно: 125 438 акции (18.38% от капитала) се притежават от „Джулай” ЕООД, 69 062 броя акции (10.12 % от капитала) от Теодора Попова, 16 250 броя акции (2.38% от капитала) от Петя Веселинова Митева.

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключването на периода), в резултат на които в бъдещ момент да настъпят промени в притежавания относителен дял ценни книжа.

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Съвет на директорите

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, с мандат от 3 години. Членове на СД, са:

Теодора Иванова Попова – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
Цвета Костадинова Влайкова – член на Съвета на директорите
Живко Димитров Ставрев - член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор и Председател на Съвета на директорите Теодора Иванова Попова

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор и Председател на Съвета на директорите Теодора Иванова Попова.

Директор за връзки с инвеститорите

Георги Янев Янчев, тел: +359 877 788 775, ел.поща: yanchev@happy.bg

адрес за кореспонденция: гр.Варна, бул."Цар Освободител" 25

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на Дружеството. Участия в капитала и управлението на други дружества.

Членовете на СД, които притежават акции на Дружеството към края на периода:

- Теодора Иванова Попова - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава пряко 10.12% от капитала на Дружеството.

Членове на Съвета на директорите, които притежават повече от 25% от капитала на други дружества към края на периода:

- Теодора Иванова Попова - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор е едноличен собственик на капитала на „Прешъс“ ЕООД, „Прешъс хоум“ ЕООД, „Прешъс пропърти“ ЕООД, „Харвест“ ЕООД и „Голяма могила инвестмънт“ ЕООД, дъщерно дружество на „Прешъс пропърти“ ЕООД, Тео грейд ЕООД.

Членове на Съвета на директорите, които участват в управлението на други дружества към края на периода:

- Теодора Иванова Попова - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор:
 - е управител на следните дружества: „Ареа“ ЕООД, „Прешъс“ ЕООД, Темплар ЕООД, „Хенд Бургас“ ООД, Хенд Пловдив ЕООД, ХБГ Парк ЕООД, „Хепи парадайс“ ЕООД, „Прешъс пропърти“ ЕООД, „Харвест“ ЕООД, О.К-99 ООД, Тео грейд ЕООД, Хепи клъстър ДЗЗД.
 - е член на Съвета на директорите на „Хепи“ ЕАД, „Контраст инвест“ АД и „Хотел Орбита“ ЕАД.

Останалите членове на Съвета на директорите не участват в управлението и не притежават части от капитала на други дружества.

Към края на периода никой от членовете на Съвета на директорите не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на Дружеството.

Към края на периода никой от членовете на Съвета на директорите не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за периода

През периода на членовете на Съвета на директорите са изплатени възнаграждения в размер на 18 хил.лв. Членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения и в полза на същите не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения. Извън дължимите осигурителни плащания, не са предвидени специални допълнителни суми за пенсии, обезщетения при пенсиониране и др.

Информация за устава на дружеството

Съгласно Устава на дружеството решенията за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, както и относно изменения и допълнения на Устава на Дружеството се вземат с мнозинство от 2/3 от представените акции.

През периода не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

Информация за договори по чл.240б от ТЗ

През периода няма сключени договори между дружеството и членовете на СД и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

ДЕЙНОСТ НА "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ ПРЕЗ ПЕРИОДА

Дейности по реализацията на проекта на дружеството „Изграждане на търговски комплекс в Студентски град, гр. София”, включващ заведения, офиси и жилища

Сделки със свързани лица, големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството

Дружеството не е сключвало със "свързани лица" по смисъла на ЗППЦК, сделки от съществено значение за Дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през отчетната 2022г. от Дружеството сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти.

През периода:

- са отчетени приходи от наеми и консумативи от Привилидж ЕООД в размер на 24 хил.лв. без ДДС.
- са отчетени приходи от наеми и консумативи и от Хепи ЕАД в размер на 26 хил.лв. без ДДС.
- са отчетени приходи от наеми и консумативи от ХБГ Парк ЕООД в размер на 650 хил.лв. без ДДС

Строителни дейности в притежаваните от Дружеството недвижими имоти, разширяване на първоначалния архитектурен проект

През 2022г. не са извършвани строителни дейности.

Дейности свързани с поземлен имот в гр.Варна, кв.Галата, местност Прибой с площ 7650кв.м.

Дейности свързани с урежуирането на поземления имот и превръщането му в УПИ

На 21.09.2012г. след заплащане на съответните такси в размер на 212 хил.лева на Изпълнителна агенция по горите и съгласно чл.19 ал.7 от Закона за горите влиза в сила заповед номер РО049-245/26.06.2012 на министъра на земеделието и храните според, която 3027кв.м. от имота на дружеството в гр.Варна, кв.Галата, м-ст Прибой се изключват от горския фонд и се включват в урбанизираните територии. С така променено предназначение тази площ представлява урежуиран поземлен имот според Закона за устройство на територията, върху който могат да се извършват строителни мероприятия.

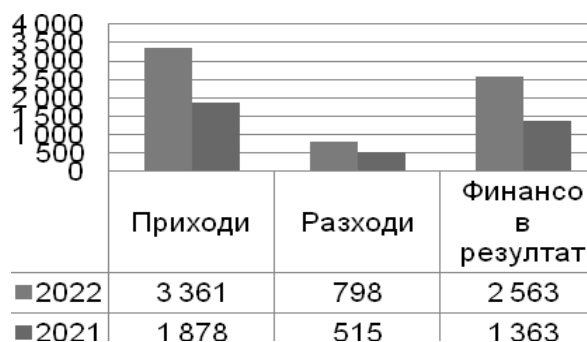
Сделки със свързани лица, големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството

На 16.07.2012г. целият имот е отдаден под наем на Контраст инвест Галата ЕООД, по силата на който наемателят е заплатил на дружеството депозит в размер на 200 хил.лв.

Финансово състояние и резултати за периода

(хил.лв.)

№:	Показатели:	2022 година	2021 година	2022/2021	
				стойност	процент
1	Финансов резултат	2 563	1 363	1 200	88.0%
2	Нетен размер на приходите от продажби	1 427	1 044	383	36.7%
3	Собствен капитал	18 530	16 444	2 086	12.7%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1 164	1 410	(246)	(17.4%)
5	Обща сума на активите	19 895	17 950	1 945	10.8%
6	Приходи	3 361	1 878	1 483	79.0%
7	Разходи	798	515	283	55.0%
8	Краткотрайни активи	145	120	25	20.8%
9	Разходи за бъдещи периоди	7	5	2	40.0%
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	138	115	23	20.0%
11	Краткосрочни задължения	1 164	1 410	(246)	(17.4%)
12	Краткосрочни вземания	80	87	(7)	(8.0%)
13	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	58	28	30	107.1%
15	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
16	Текущи задължения (11+15)	1 164	1 410	(246)	(17.4%)
17	Средна наличност на материалните запаси	0	0	0	0.0%
18	Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици по тяхната отчетна стойност	51	80	(29)	(36.3%)
19	Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти	425	395	30	7.6%
20	Сума на доставките	1 256		1 256	100.0%
21	Брой на дните в периода	365	365		
Рентабилност:					
22	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	1.7961	1.3056	0.4905	37.6%
23	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.1383	0.0829	0.0554	66.9%
24	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	2.2019	0.9667	1.2352	127.8%
25	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.1288	0.0759	0.0529	69.7%
Ефективност:					
26	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	4.2118	3.6466	0.5652	15.5%
27	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.2374	0.2742	(0.0368)	(13.4%)
Ликвидност:					
28	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.1186	0.0816	0.0370	45.4%
29	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.1186	0.0816	0.0370	45.4%
30	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	0.0498	0.0199	0.0300	150.9%
31	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	0.0498	0.0199	0.0300	150.9%
Финансова автономност:					
32	Коеф. на финансова автономност (3/4)	15.9192	11.6624	4.2568	36.5%
33	Коеф. на задължнялост (4/3)	0.0628	0.0857	(0.0229)	(26.7%)





Нетните приходи от продажби през 2022г. и през 2021г са изцяло от наеми на собствени недвижими имоти находящи се в България и префактуриране на разходи за ел.енергия и вода на наемателите.

Капитал и резерви

През месец декември 2010г. са предприети действия по увеличаване на капитала на дружеството, чрез нова емисия на акции. За целта е изготвен проспект, който е представен за одобрение пред Комисията за финансов надзор. На 08.04.2011г. проспекта е одобрен от Комисията за финансов надзор. Дружеството проведе увеличение на капитала, което приключи през юни 2011г. По набирателната сметка на дружеството постъпиха 559 хил. лв. Акциите от увеличението на капитала, се търгуват на Българска фондова борса-София АД от 20.07.2011г. Размерът на емисията акции преди увеличението е 650 000 лв., размерът на увеличението е 32 500 лв., а емисията след увеличението е 682 500 лв. Номиналната стойност на една акция е 1.00 лев и емисионна стойност 17,20 лева.

Рискове за дейността.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Систематични рискове

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите.

Те включват:

- Възникване на политически събития, като война, преврат, граждански безредици, бунтове, стачки, ембарго, както и природни бедствия или други събития със сравним ефект;
- Обявяване на общ мораториум върху плащанията;
- Промени в режима на валутните плащания;
- Приемане или изменение на нормативни актове или решения на правителството или на друг държавен орган;
- Конфискация или национализация;
- Ограничения или забрана за износ на стоки или услуги в изпълнение на задължения по международни договори, по които България е страна.

За 2022г. политическият риск показва тенденция за увеличаване на риска от конфликти на глобално ниво и увеличаване на риска от политическа и социална нестабилност. Основните политически рискове за България се свеждат предимно до:

Стабилността на българското правителство – предстоящите парламентарни избори и назрялото политическо напрежение в страна са фактори, носещи повишена рискова ситуация.

Финансовата политика на страната – недостатъчно задоволителното изграждане на стабилна финансова система като предпоставка за устойчиво икономическо развитие и поддържане на атрактивна инвестиционна среда.

Борбата срещу корупционните практики и организираната и битова престъпност - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори.

- ❖ На база посоченото и познаването на политическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме политическия риск като: **среден**

Макроикономически рискове:

Валутен риск

Валутният риск е вид пазарен риск, носещ заплаха за инвестициите или корпоративните паричните потоци в чуждестранна валута, който произтича от възможността за негативни ценови динамики на валутни двойки.

Като гарант за макроикономическата стабилност, България запазва паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева.

- ❖ На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме валутния риск като: **нисък**

Инфлационен риск

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България.

Инфлацията е количествена мярка, която измерва темпа на увеличението на цената на осреднена потребителска кошница от продукти и услуги за определен период от време. Често изразена в проценти, инфлацията показва намаляването на покупателната способност на националната валута. Когато цените се покачват, те започват да влияят на качеството на живот на населението и отговорните монетарни институции, най-често централната банка на държавата, вземат мерки, за да поддържат инфлацията в рамките на допустимите граници и да предпазят икономиката от трусове.

Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната.

	(%)				
	Средногодишни ИПЦ, предходните 12 месеца = 100				
	2018	2019	2020	2021	2022
	декември	декември	декември	декември	декември
Ресторанти и хотели	4.5	5.3	4.7	3.2	17.6

Източник: НСИ

Средногодишния индекс на потребителските цени в сектор „Ресторанти и хотели“ за периода януари - декември 2022 г. е 17.6%, което значително повишение спрямо 2021г.

Инфлацията е важна, тъй като освен разполагаемия доход тя изяжда и от доходността на инвестициите, ако е извън здравословните нива. Разбира се, всичко е доста условно и зависи както от потребителския профил на човека, така и от спестовния му план.

Прогнозите за инфлацията са предпазливи, защото, като малка и отворена икономика България е подвластна на външни ценови ефекти.

- ❖ *На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инфлационния риск като: висок*

Риск от лицензионни режими

Отговорните власти провеждат политика по намаляване броя на отежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила.

Това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики. Създадена е и информационна система - административен регистър на регулаторните режими (лицензионни, разрешителни, регистрационни, съгласувателни).

Дружеството притежава лиценз за инвестиране на парични средства набрани, чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти издаден от Комисията за финансов надзор.

- ❖ *На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като: без риск*

Несистематични (микроикономически) рискове:

Отраслов риск

През 2022г. отрасъла се възстанови. Очакваното повишаването на лихвите през 2023г. и съответно поскъпването на кредита ще намали търсенето на недвижими имоти. През 2022г. Дружеството успя да запази клиентите си и да и увеличи приходите си.

- ❖ *На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме отрасловия риск като: нисък*

Фирмен риск

Дружеството успява да покрива разходите си и да генерира печалба. Дългосрочните договори с клиенти и наличието на ненаети площи на търсена локация са добра основа за растеж.

На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: **без риск**

Финансов риск

Дружеството има изградени отношения на взаимно доверие с основните си доставчици и клиенти и може с достатъчна степен на достоверност да прогнозира продажбите и доставките си. Събираемостта на вземанията е на много добро ниво.

- ❖ *На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: нисък*

Ликвиден риск

Дружеството поддържа разумен баланс между задължения и вземания. Създаденото доверие пред банки и контрагенти спомага за осигуряване на ликвидността на дружеството. Дружеството се е доказало като надежден платец по задълженията си към трети лица. Дружеството се отнася предпазливо към променящата се икономическа ситуация и предвижда възможност за резки колебания в паричните потоци.

Дружеството във всеки един момент може да акумулира необходимите средства за покриване на текущите си задължения. Ръководството на дружеството поддържа постоянно ликвиден резерв и може да реагира оперативно на извънредни или непредвидени ситуации.

- ❖ *На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: **нисък***

Ценови риск

Дългосрочните договорености на дружеството с клиентите от основната му дейност гарантират покриването на разходите с приходите и генериране на печалба. Редовната комуникацията с клиентите и договореното актуализиране на цените са предпоставка за адекватна реакция спрямо текущата ситуация на пазара.

- ❖ *На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / предлагани услуги, както и нивото на вътрешнофирмени разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: **среден***

Риск, свързан с паричния поток

Ръководството на дружеството внимателно наблюдава и планира паричните потоци и не допуска изпадане на дружеството във временна или постоянна невъзможност да погасява задълженията си. За това способстват изграденото доверие с контрагентите на база на дългосрочни безпроблемни взаимоотношения, което гарантира предвидимост в изпълнението на паричните разчети.

- ❖ *На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: **нисък**.*

Кредитен риск

Дружеството няма получени кредити от финансови институции и не обмисля в обозримо бъдеще да използва такива.

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: **без риск**.

Инвестиционен риск

Ръководството на дружеството е удовлетворено от възвръщаемостта на направените инвестиции в недвижими имоти. Всички недвижими имоти са застраховани. Влошената икономическа ситуация през последните 12 месеца забави отдаването под наем на всички незаети площи от недвижимите имоти на дружеството, но договарянето с нови клиенти тече спълна сила.

- ❖ *На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инвестиционния риск като: **нисък**.*

Регулативен риск

Търговското и данъчното законодателство в страната са хармонизирани с тези на Европейският съюз и дружеството не очаква съществени изменения в близко бъдеще.

- ❖ *На база посоченото по-горе, прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме регулативния риск като: **без риск**.*

Рискове, свързани с продуктите и пазарите

Пазарната ситуация при отдаването под наем на недвижими имоти не предполага нелоялна конкуренция и изкуствено занижаване на наемните цени в обозримо бъдеще. Цените на дружеството са съобразени с текущата състояние на пазара на недвижими имоти и осигуряват нормалната печалба за отръсала.

- ❖ *На база посоченото по-горе и изпълнението на продуктовете и пласментната ни политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: **ниски***

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.

След годишното счетоводно приключване не са настъпвали важни събития за Дружеството.

ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2023Г.

Предвид извънредността на ситуацията, поради пандемията от COVID - 19 и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надежно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността ѝ. Въпреки това. Ръководството на Дружеството счита че въздействието му ще има негативен ефект както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството в резултат на намалената кредитоспособност на контрагентите.

През финансовата 2023г. се очаква да увеличи размера на приходите от наеми от търговски комплекс в гр.София, кв.Студентски град, включващ заведения, офиси и жилища.

Осъществяването на инвестиционните проекти на Дружеството ще доведе до намаляване на размера на неговите свободни парични средства и на неговата ликвидност.

Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения

В тази връзка с цел привличане на необходимото за реализацията на проектите финансиране Дружеството планира да използва сегашните си капиталови ресурси, както и да осъществи последващи увеличения на капитала. При всяко осъществено увеличение на капитала ще се наблюдава временно нарастване на ликвидността на Дружеството до пълното инвестиране на привлечените парични средства.

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите на Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници. През последните години банките в България активно развиват своите програми за ипотечно кредитиране и все по-агресивно финансират проекти в областта на недвижимите имоти. По тази причина вярваме, че Дружеството ще разполага с лесен достъп до външни източници на ликвидност в случай на нужда.

Очакваме, че с напредването на изпълнението на проектите и с нарастването на активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще нараства до достигането на оптималното съотношение на дълг към собствен капитал. Нашите очаквания са също така, че с течение на времето цената на заемния капитал постепенно ще намалява както поради развитието на българската финансова система, така и поради повишаване на доверието в Дружеството.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

Намерението на Дружеството по отношението на инвестиционните му имоти е следното:

По отношение на строящата се сграда в гр.София кв.Студентски град дружеството има намерение, да отдаде под наем незааетите площи.

По отношение на поземления имот в гр.Варна, кв.Галата дружеството е сключило договор за наем с Контраст инвест Галата ЕООД и очаква представяне на инвестиционен проект от дружеството наемател.

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите на Дружеството са приети за търговия на "Българска фондова борса – София" АД на 3 септември 2007г., като цената им не се е променяла до настоящия момент и е 1 (един) лев за акция.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е приело Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на дружеството, основана на принципите на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) и Националния кодекс за корпоративно управление на „Българска Фондова Борса – София“ АД.

В Програмата са заложили следните основни цели и принципи: осигуряване за акционерите нарастване стойността на инвестициите; обезпечаване и равнопоставеното третиране на акционерите; осигуряване на своевременното и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството; осигуряване на ефективен контрол върху управлението от страна на Съвета на директорите на Дружеството, осъществяван от страна на акционерите.

През периода, Дружеството е прилагало заложените в Програмата принципи.

През периода „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не е извършило действия и не е сключило сделки, които нарушават ограниченията, предвидени в ЗППЦК, ЗДСИЦ и в Устава на Дружеството. Управителните органи на дружеството са полагали необходимите усилия с цел предаване в КФН на всички финансови отчети и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса – София" АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица. В деловодството на Дружеството се съхраняват всички протоколи от проведените от Съвета на директорите заседания, включващи дневния ред, проведените гласувания и приетите решения.

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната година са били изцяло в съответствие с посочените стандарти:

Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на Дружеството и неговите акционери.

Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на Дружеството и инвеститорите.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона..

Към настоящият момент, Съветът на директорите счита, че приетата от него Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е ефективна, поради, което не се налага изготвянето на предложение за промяната ѝ.

Във връзка с приемането на Националния кодекс за корпоративно управление ("Кодекса"), Съветът на директорите на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ на свое заседание, прие решение за приемане, придържане и спазване на принципите и добрите практики, въведени с Кодекса, съответстващи на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004): отговорност и независимост на корпоративните ръководства, защита на правата на акционерите, равнопоставеност

на миноритарните и чуждестранните акционери, разкриване на информация и зачитане на заинтересованите лица.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. НЕПРЕДСТАВЕНА ПО ГОРЕ В НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД

Няма информация за събития и показатели с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността, реализираните приходи и извършени разходи през отчетния период.

Няма информация за сделки, водени извънбалансово рискът и ползите от които да са съществени за дружеството, и разкриването на тази информация да е съществено за оценката на финансовото състояние на дружеството.

Няма извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Няма информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

На дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството не отговаря на изискванията на чл.41 от Закона за счетоводството за съставяне на нефинансова декларация и поради това не включва в доклада си такава.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г.

„Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 3 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящия доклад и годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към отчета, съгласно изискванията на ЗППЦК.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

16.03.2023г.

За Съвета на директорите:

Теодора Иванова Попова
Изпълнителен Директор