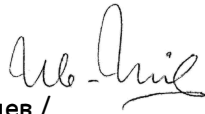


**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 Декември 2022г.**

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА  
ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022Г.**

<b>В хил.лева</b>	<b>Бележка</b>	<b>За годината завършваща на 31.12.2022г.</b>	<b>За годината завършваща на 31.12.2021г.</b>
Приходи от продажби	6.1.1	1 427	1 044
Други приходи от дейността	6.1.3	12	2
Приходи/разходи от преоценка/обезценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	5.2, 6.1.2	1 922	832
<b>Общо приходи</b>		<b>3 361</b>	<b>1 878</b>
Разходи за материали	6.2.1	(570)	(269)
Разходи за външни услуги	6.2.2	(83)	(78)
Разходи за персонала	6.2.3	(68)	(70)
Разходи за амортизации		(5)	(6)
Други разходи	5.2, 6.2.4	(71)	(91)
<b>Общо разходи</b>		<b>(797)</b>	<b>(514)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>2 564</b>	<b>1 364</b>
Други финансови разходи		(1)	(1)
<b>Финансови приходи /(разходи), нетно</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
<b>Резултат за годината</b>		<b>2 563</b>	<b>1 363</b>
<b>Разходи за данъци</b>	<b>6.3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Нетна печалба/(загуба) за годината</b>		<b>2 563</b>	<b>1 363</b>
<b>Други компоненти на всеобхватния доход</b>			
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>		<b>2 563</b>	<b>1 363</b>

Съставил:   
/Иван Игнев /

ТЕОДОРА  
IVANOVA  
Ръководител: РОПОВА  
/Теодора Попова – изпълнителен директор/

Digitally signed by  
TEODORA IVANOVA  
РОПОВА  
Date: 2023.03.29 12:26:52  
+03'00'

Petya  
Dimitrova  
Koycheva-  
Zhivkova

Digitally signed by  
Petya Dimitrova  
Koycheva-Zhivkova  
Date: 2023.03.29  
13:23:38 +03'00'

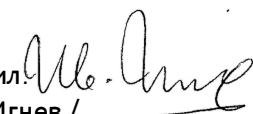
Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор Диплом 0814

Петя Койчева-Живкова



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2022Г.

В хил.лева	Бележка	КЪМ 31.12.2022г.	КЪМ 31.12.2021г.
<b>АКТИВИ</b>			
<b><u>Нетекущи активи</u></b>			
Инвестиционни имоти	6.4	19 739	17 818
Машини и оборудване	6.4	11	12
Предплатени разходи	6.2.5	7	5
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>19 757</b>	<b>17 835</b>
<b><u>Текущи активи</u></b>			
Пари и парични еквиваленти	6.6	58	28
Търговски и други вземания	5.1, 6.5.1	80	88
<b>Общо текущи активи</b>		<b>138</b>	<b>116</b>
<b>Общо АКТИВИ</b>		<b>19 895</b>	<b>17 951</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b><u>Собствен капитал</u></b>			
Акционерен капитал	6.9.1	683	683
Премиен резерв	6.9.2	1 075	1 075
Неразпределена печалба	5.1	16 772	14 686
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>18 530</b>	<b>16 444</b>
<b><u>Текущи пасиви</u></b>			
Търговски и други задължения	6.8	1 301	1 493
Приходи за бъдещи периоди	6.1.4	64	14
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>1 365</b>	<b>1 507</b>
<b>Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>19 895</b>	<b>17 951</b>

Съставил   
/Иван Игнев /

TEODORA  
Ръководител: IVANOVA POPOVA  
/Теодора Попова – изпълнителен директор/

Digitally signed by TEODORA  
IVANOVA POPOVA  
Date: 2023.03.29 12:27:09  
+03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор Диплом 0814

Petya Dimitrova  
Koycheva-  
Zhivkova  
Digitally signed by Petya  
Dimitrova Koycheva-  
Zhivkova  
Date: 2023.03.29  
13:24:25 +03'00'

Петя Койчева-Живкова



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2022Г.**

В хил.лева	За годината завършваща на 31.12.2022г.	За годината завършваща на 31.12.2021г.
<b><u>Оперативна дейност</u></b>		
Постъпления от клиенти	1 669	1 802
Парични плащания на доставчици	(990)	(1 118)
Депозити		
Нетен паричен поток, свързан с трудовите възнаграждения на персонала	(65)	(67)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(117)	(16)
<b>Нетен паричен поток от основна дейност</b>	<b>497</b>	<b>601</b>
<b><u>Инвестиционна дейност</u></b>		
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти		
Плащания по строителство на инвестиционни имоти	0	(138)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>0</b>	<b>(138)</b>
<b><u>Финансова дейност</u></b>		
Платени дивиденди	(466)	(662)
Платени банкови такси	(1)	(1)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(467)</b>	<b>(663)</b>
<b>Нетно увеличение /намаление на пари и парични еквиваленти</b>	<b>30</b>	<b>(200)</b>
<b>Пари и парични еквиваленти към 01 януари</b>	<b>28</b>	<b>228</b>
<b>Пари и парични еквиваленти към 31 декември</b>	<b>58</b>	<b>28</b>

Съставил:   
/Иван Игнев /

TEODORA  
Ръководител: IVANOVA POPOVA  
/Теодора Попова – изпълнителен директор/

Digitally signed by TEODORA  
IVANOVA POPOVA  
Date: 2023.03.29 12:27:26 +03'00'

Petya Dimitrova  
Koycheva-  
Zhivkova

Digitally signed by  
Petya Dimitrova  
Koycheva-Zhivkova  
Date: 2023.03.29  
13:25:07 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор Диплом 0814

Петя Койчева-Живкова



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31  
ДЕКЕМВРИ 2022Г.**

В хил.лева	Бележка	Основен акцио- нерен капитал	Премиен резерв	Неразпре- делен финансов резултат	Общо собствен капитал
<b>Салдо КЪМ 31.12.2020г.</b>		<b>683</b>	<b>1 076</b>	<b>14 003</b>	<b>15 762</b>
Промени в собствен капитал					
Увеличение на капитала					0
Общо всеобхватен (съвкупен) доход				1 363	1 363
Плащане на дивиденди	6.9.3			(679)	(679)
Други изменения			(1)	(1)	(2)
<b>Салдо КЪМ 31.12.2021г.</b>		<b>683</b>	<b>1 075</b>	<b>14 686</b>	<b>16 444</b>
Промени в собствен капитал					
Увеличение на капитала					0
Общо всеобхватен (съвкупен) доход				2 563	2 563
Плащане на дивиденди	6.9.3			(477)	(477)
<b>Салдо КЪМ 31.12.2022г.</b>		<b>683</b>	<b>1 075</b>	<b>16 772</b>	<b>18 530</b>

Съставил:   
/Иван Игнев/

Ръководител: TEODORA  
IVANOVA POPOVA  
/Теодора Попова – изпълнителен директор/

Digitally signed by TEODORA  
IVANOVA POPOVA  
Date: 2023.03.29 12:27:43  
+03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор Диплом 0814

Petya  
Dimitrova  
Koycheva-  
Zhivkova  
Digitally signed by  
Petya Dimitrova  
Koycheva-Zhivkova  
Date: 2023.03.29  
13:26:21 +03'00'

Петя Койчева-Живкова



**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**(представяват неразделна част от финансовия отчет)**

## **1. Предмет на дейност и информация за дружеството.**

"Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело № 4784/2006г. с решение от 23.11.2006г. Седалището и адреса на управление на дружеството е в Република България – гр.Варна. Адресът на управление е в гр.Варна, бул."Цар Освободител" №25, телефон: +359 52 602617, факс: +359 52 602618.

Към датата на изготвяне на отчета дружеството няма открити клонове.

Предмет на дейността на "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ 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, отдаване под наем, лизинг и/или аренда и продажбата им.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

1. Теодора Иванова Попова – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите
2. Цвета Костадинова Влайкова – член на Съвета на директорите
3. Живко Димитров Ставрев - член на Съвета на директорите

Одитен комитет в състав:

1. Тереза Върбанова
2. Антоанета Андонова
3. Веселин Иванов Лоринков

"Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към края на периода акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса–София“ АД.

Финансовият отчет за отчетният период е одобрен и приет от Съвета на директорите на 17.03.2023г.

Към 31.12.2022г. Дружеството има назначени по трудов договор едно лице. Средносписъчният брой на персонала за периода е три човека.

Дружеството не възнамерява през следващите 12 месеца от датата на издаване на финансовия отчет да променя статута и дейността си предвид текущата икономическа криза.

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет.**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Ефекта от прехода и равненията са оповестени в пояснение 5 към настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000лв.) (включително сравнителната информация за 2021г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е индивидуален.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на

Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще може да осигури достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще.

### **3. Промени в счетоводната политика.**

#### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 01.01.2022г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2022г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 3 Бизнес комбинации – извършена е актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, без да се променят по същество отчетните изисквания.
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.
- МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.
- МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.
- МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.



### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството и следователно оповестяванията не са направени. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

### **4. Счетоводна политика.**

#### **4.1. Общи положения.**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на настоящия финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на

ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### **4.2. Представяне на финансовия отчет.**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Съгласно новите разпоредби на Закона за счетоводството, Дружеството е задължено да прилага Международните счетоводни стандарти от 01.01.2019 г. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

#### **4.3. Сделки в чуждестранна валута.**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### **4.4. Приходи.**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

При сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки), Дружеството прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **4.4.1. Предоставяне на услуги.**

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на финансовия отчет.

Основните приходи през текущия период, които Дружеството генерира са свързани с отдаването под наем на недвижими имоти, която се състои от едно задължение за изпълнение. Приходите от предоставените услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

#### **4.4.2. Приходи от лихви и дивиденди.**

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми от Дружеството и се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5. Активи и пасиви по договори с клиенти.**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.6. Оперативни разходи.**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### **4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми.**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна ред „Финансови разходи“.

#### **4.8. Нематериални активи.**

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Разходите за амортизация се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Нематериалните активи включват вещни права, които не се амортизират.

#### **4.9. Имоти, машини и съоръжения.**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява на база на линейния метод индивидуално за всеки актив върху оценения полезен живот, както следва:

<b>Вид активи</b>	<b>Амортизационна норма</b>
Сгради	4%
Машини, оборудване, съоръжения	30%
Транспортни средства	25%
Стопански инвентар	15%
Програмни продукти, софтуер	50%
Права върху интелектуална собственост	15%
Други дълготрайни нематериални активи	15%

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.10.Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения.**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.11.Инвестиционни имоти.**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.6.

#### **4.12. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба.**

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

#### **4.13. Материални запаси.**

Като материални запаси в Дружеството се отчитат придобитите материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на

материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

#### **4.14. Отчитане на лизинговите договори.**

##### **4.14.1. Счетоводна политика приложима след 1 януари 2019г.**

###### **Дружеството като Лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.
- Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

###### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател.**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние.

Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване. Прилагайки модела на цената на придобиване, Дружеството оценява актива с право на ползване по цена на придобиване:

- а) минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка; и
- б) коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, отразяваща преоценките или измененията на лизинговия договор или отразяваща коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на

ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

През отчетния и сравнителните периоди дружеството не е било Лизингополучател по лизингови договори.

#### **Дружеството като Лизингодател по договори за оперативен лизинг.**

Дружеството признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Дружеството прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив.

Дружеството признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Дружеството прибавя първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативен лизинг, към балансовата стойност на основния актив и ги признава като разход през срока на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на Дружеството по отношение на подобни активи. Активите отдавани по договори за оперативен лизинг са класифицирани ка инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.



Към 31.12.2022г. (31.12.2021г.; 31.12.2020г.) Дружеството е лизингодател по договори за оперативен лизинг.

Към 31.12.2022г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг.

#### **4.15. Финансови инструменти.**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

##### **4.15.1. Признаване и отписване.**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи.**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Класификацията на финансовите активи на Дружеството се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в нетния лихвен доход с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### **4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи.**

***В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи съгласно МСФО 9 се класифицират в една от следните категории:***

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството класифицира в тази категория всички свои финансови активи - пари и паричните еквиваленти, предоставените заеми и търговски и други вземания.

*Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в хода на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са сравнително бързо ликвидни.*

#### **4.15.4.Обезценка на финансовите активи.**

Прилага се модела за „очакваните кредитни загуби“.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- Финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (**фаза 1**). Тук се включват стабилни финансови активи, които не са в просрочие („редовни“) и се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск.
- Финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (**фаза 2**). Тук се включват активи, за които от момента на първоначално признаване е настъпило влошаване на кредитното им качество, но то не трябва да се свързва с индивидуално обезценяване на конкретни активи (настъпили са събития, пряко свързани с възможни бъдещи загуби по портфейла, но не и по конкретни кредити). Обичайно в тази фаза се класифицират активи с просрочие повече от 30 дни.
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Тук се включват активи, за всеки от които в бъдеще се очакват загуби. Настъпило е влошаване на кредитното качество, но това влошаване е свързано с конкретни активи. Обичайно в тази фаза се класифицират активи в неизпълнение с просрочие повече от 90 дни. На тази фаза очакваните кредитни загуби ще се създават за целия оставащ срок на кредита, но загубите ще се оценяват индивидуално по конкретни активи при просрочие над 180 дни.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за всички финансови активи във фаза 1, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за финансовите активи във фаза 2 и фаза 3. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно

претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Политиката на Дружеството за определяне на очакваните кредитни загуби относно предоставените вземания включва следните изходни параметри:

	LGD (Загуба при неизпълнение)		PD (Вероятност от неизпълнение)
	Обезпечени	Необезпечени	
Фаза 1 – „редовни вземания“ (без просрочия)	10%	45%	5%
Фаза 2 – „Забавяне в събираемостта на вземания“ (просрочие над 30 дни)	10%	45%	50%
Фаза 3 – „Вземания несъбираеми“ (просрочие над 90 дни)	10%	45%	100%

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по формулата:

**А. За финансови активи във фаза 1 – признават се очаквани кредитни загуби за 12 месеца**  
**ECL-12m= PD x LGD x EAD x D12m, където**

*PD – вероятност от неизпълнение*

*LGD – загуба при неизпълнение*

*EAD – експозиция при неизпълнение*

**Б. За финансови активи във фаза 2 и фаза 3 - признават се очаквани кредитни загуби за целия срок на заема**

**LT**

**ECL-LT =  $\sum_{t=1} PD_t \times LGD_t \times EAD_t \times D_t$**

**t=1**

**Вероятността от неизпълнение е вероятността от неизпълнение през определен времеви хоризонт. Този показател предоставя оценка на вероятността кредитополучателят да не е в състояние да изпълни задълженията си. Вероятността от неизпълнение нараства с нарастване на просрочието.**

**Загубата при неизпълнение се пресмята като разлика между дължимите договорени парични потоци и потоците, които Дружеството очаква да получи включително потоците от реализация на обезпечението. Дефинира като очаквания размер на загубата в момента на настъпване на неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Използвания % на загубата при неизпълнение се определя според вида на обезпечението по кредита и при необезпечените кредити се базира на Регламент 575/2013г.**

**Експозиция при неизпълнение е общата стойност, на която е изложено Дружеството при неизпълнение на заема. Експозицията при неизпълнение е равна на текущата неизплатена сума към края на отчетния период при фиксирани експозиции, като срочни заеми, каквито са заемите на Дружеството.**

#### **4.15.5.Търговски и други вземания.**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството използва опростен подход при последващо отчитане на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка в размер на очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовия актив. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби според възрастовата структура на вземанията като ползва т.нар. „матрица на провизиите“.

#### **4.15.6.Класификация и оценяване на финансовите пасиви.**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

#### **4.16.Данъци върху дохода.**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 0.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. Преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.17.Пари и парични еквиваленти.**

Към 31.12.2022г. паричните средства на Дружеството се състоят от пари в брой и по банкови сметки.

#### **4.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди.**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

##### **4.18.1. Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции).**

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в перото "Изкупени собствени акции".

Резервите се състоят от законови резерви и резерв от емисия акции (вж. пояснение 16.2).

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите.**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала към 31 декември 2022г. включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 28.

#### **4.21.Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика.**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

##### **4.21.1.Приходи.**

През 2022г. Дружеството реализира приходи от предоставяне на услуги – отдаване под наем на сгради, класифицирани като инвестиционни имоти.

##### **4.21.2.Отсрочени данъчни активи.**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.22.Несигурност на счетоводните приблизителни оценки.**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.22.1.Обезценка на нефинансови активи.**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 0). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави

предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

#### **4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи.**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31.12.2022г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

#### **4.22.3. Определяне на очакваните кредитни загуби.**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

### **5. Прехода от НСС към МСФО.**

Прехода от национални /НСС/ към международни /МСС/ счетоводни стандарти бе осъществен през 2019г., вследствие на промяна в Закона за счетоводството.

### **6. Бележки към финансовия отчет.**

#### **6.1. Приходи.**

##### **6.1.1. Приходи от наеми.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Приходи от наеми	842	752
Приходи от такси за обслужване на недвижими имоти	585	292
<b>Общо</b>	<b>1 427</b>	<b>1 044</b>

##### **6.1.2. Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност (нетно)	1 922	832
<b>Общо</b>	<b>1 922</b>	<b>832</b>

##### **6.1.3. Други доходи от дейността.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Продажби на недвижими имоти	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**6.1.4. Предплатени приходи.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Предплатени наеми	64	14
<b>Общо</b>	<b>64</b>	<b>14</b>

**6.2. Разходи.**

**6.2.1. Разходи за материали.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Режийни разносики имоти	570	269
<b>Общо</b>	<b>570</b>	<b>269</b>

**6.2.2. Разходи за външни услуги.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Счетоводни, одиторски услуги	62	62
Юрид. услуги; съдебни, нотариални и ведомствени такси	7	5
Застраховки	7	5
Абонаментна поддръжка	3	2
Услуги Почистване, Сметоизвозване, Депаратизация ...	1	1
Интернет и компютърни услуги	1	1
Консултантски услуги; Преводи, легализации; Обяви	1	1
Ремонтни услуги	1	1
<b>Общо</b>	<b>83</b>	<b>78</b>

**6.2.3. Разходи за персонала.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18
Текущи възнаграждения на персонала	37	37
Вноски за социални осигуровки	11	11
Провизия за неизползвани отпуски и осигуровки за тях	2	4
<b>Общо</b>	<b>68</b>	<b>70</b>

**6.2.4. Други разходи от дейността.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Такса битови отпадъци	6	7
Данък недвижими имоти	6	6
Провизии на задължения	52	78
Отписани вземания	6	-
<b>Общо</b>	<b>71</b>	<b>91</b>



**6.2.5. Предплатени разходи.**

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Имуществени застраховки	7	5
<b>Общо:</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

**6.3. Данък върху печалбата.**

Дружеството не облага финансовия си резултат и други доходи за 2022 година с преки корпоративни данъци, предвид специалния данъчен режим за акционерните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за корпоративното подоходно облагане.

**6.4. Инвестиционни имоти.**

Инвестиционните имоти на дружеството включват 2 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем.

През 2019г. се получава разрешение за ползване на Сграда със смесено предназначение в Студенски град в гр.София. Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

BGN'000

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Балансова стойност в края на периода (7-14)
	в начало на периода	на постъпилите през годината	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		в началото на периода	начислена през периода	Отчислена през периода	в края на периода (8+9-10)	
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	15
I. Дълготрайни материални активи												
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	48	3	0	51			51	47	2	0	49	2
2. Съоръжения и други	27	1	0	28			28	15	4	0	19	9
Общо за група I:	75	4	0	79	0	0	79	62	6	0	68	11
II. Дългосрочни финансови активи											0	
5. Дългосрочни инвестиции	17 818	0	0	17 818	1 921	0	19 739				0	19 739
Общо за група II:	17 818	0	0	17 818	1 921	0	19 739	0	0	0	0	19 739
Общо нетекущи активи (I+II)	17 893	4	0	17 897	1 921	0	19 818	62	6	0	68	19 750

**6.4.1. Оценяване по справедлива стойност.**

Дружеството редовно наблюдава значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценъчни корекции. В случай е направило сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти и като резултат на наблюдавания общ спад поради установената в страната икономическа и финансова криза и стагнацията на пазара за имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите несигурности (следствие на кризата), свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството инвестиционни имоти. Неговото решение е да запази прилагания от предходните отчетни периоди оценъчен подход за постигане на последователност, като отчита несигурностите, които биха могли в бъдеще да доведат до други фактически резултати. Позицията на ръководството е, че добра основа за определяне на справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние, комбинирани с пазарна доходност на лизинговите (наемните) договори.

Справедливите стойности се категоризират на различни нива в йерархията на пазарните оценки въз основа на входящи данни, използвани в техниката на оценяване, както следва:

Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за индентични активи или пасиви;

Ниво 2: входящи данни, различни от котираны цени, включени на ниво 1, които са достъпни за наблюдение по отношение на този актив или пасив – пряко (т.е. като цени), или косвено (т.е. изведени на база цени);

Ниво 3: входящи данни по отношение на актива или пасива, които не се базират на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценяване на активи или пасив, биха могли да бъдат категоризирани на различни нива от йерархията на справедливите стойности, то тогава оценката по справедлива стойност се категоризира изцяло на същото ниво от йерархията, както най-ниското ниво на входящи данни, които са осъществени за цялостната оценка.

При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар то определя тази стойност на база информация за: а) текущи цени на активен пазар за подобни имоти или с различни характеристики, които стойности се коригират чрез фактори за да се отчетат разликите; б) последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от датата на сделките на тези цени до настоящия момент и спецификата на оценяваните имоти; и в) прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на приблизителните оценки по справедливите стойности на инвестиционните имоти. Такава експертна оценка е извършена към 31.12.2022 г.

Оценителите са приложили следните техники за оценяване по отношение на ненаблюдаемите входящи данни:

#### **6.4.1.1. Инвестиционен имот "Сграда със смесено предназначение" в квартал "Студенски град" град София.**

##### **6.4.1.1.2. Подход на базата на доходите.**

Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Оценката на имота по приходен метод произтича от естеството и възможностите на обекта, които позволяват сега и в бъдеще собствениците му да извличат приходи от него преди всичко от отдаването му под наем, по пазарни цени. Приема се, че отдаването под наем ще бъде на пазарни нива, актуални към датата на оценката. За целите на настоящата оценка оценителският екип е приел допускането, че отдаването под наем ще бъде целогодишно и аналогично на метода на пазарните аналози обектите са разделени на подобекти в зависимост от тяхното предназначение. Месечният наем от отдаването на имота е прогнозиран след направено проучване на пазара на наемните отношение при подобни обекти в съответните райони. Използвана е информация от печатни специализирани издания и публикувани в интернет обяви, основно в imot.bg, imoti.net и officespace.bg. Въз основа на конкретните характеристики на обекта и на своя опит, оценителският екип е приел стойностите на месечните наеми по подобекти.

Необходимите оперативни разходи, разходи за стопанисване, данъци и такси са определени експертно като процент от брутния приход и са обичайните разходи по поддръжката на сгради на подобна възраст и сходна големина. Рискът от неотдаване под наем или отпадане на наема е определен по същия начин и се основава на направени проучвания на заетостта в подобни обекти. Нормата на капитализация се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидност на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти. Тя се определя след задълбочено проучване и анализ на пазарни свидетелства за наеми на подобни имоти, в рамките на един разумен период от време преди датата на експертната оценка. Коефициентът на капитализация е в пряка зависимост от възвращаемостта на инвестицията в подобни имоти, изчислена на базата на капиталните стойности от сравнителни пазарни аналози. При наличие на съпоставима и надеждна информация са направени собствени проучвания за търсената доходност на пазара на съответните имоти чрез съпоставка на офертни пазарни и наемни цени на едни и същи

имоти. След съответните проучвания е определена норма на капитализация както следва: за търговски обекти на партер - 11%; за търговски и офис площи (вкл. Апартаменти) на надпартерни нива –8,5%; за складови помещения в сутерен – 10%; за надземни и подземни паркоместа – 8,5%.

Справедливата стойност на имотите е определена на база нетен годишен приход от отдаване под наем и множител, зависещ от нормата на капитализация и остатъчния експлоатационен срок. Отчетена е степента на незавършеност на всеки отделен обект в проценти.

Обобщените резултати са показани в следващата таблица.

РЕВЕКС ООД

гр.София, бул. „Витоша“ № 19, ет. 4

тел.: +359 2 47 47 311

ел.поща: office@revex.bg

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА		рег. № L03230101		дата: 31.12.2022	
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА					
Обект на оценка:	НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, находящи се в СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, изградена в Урегулиран поземлен имот (УПИ) II-2925, 3455, 3456, 3507, 3854, 3855, 4435, от квартал 100 по плана на град София, местността „Студентски град“, собственост на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ				
Подход на оценка	Разходен подход		Приходен подход		Пазарен подход
Метод на оценка	Метод на вещната стойност		Метод на капитализираните бъдещи приходи		Метод на посредственото сравнение
Обект на оценка / Мярка	лева	Тегло	лева	Тегло	лева / Тегло
81бр. Паркоместа			1 242 049 лв.	100%	2 058 499 лв. / 0%
Обсл. блок ресторанти			806 464 лв.	100%	1 237 697 лв. / 0%
Бар			2 363 185 лв.	100%	2 248 928 лв. / 0%
Ресторант HAPPY - 1			2 345 992 лв.	100%	2 232 567 лв. / 0%
Ресторант HAPPY - 2			2 802 847 лв.	100%	2 667 334 лв. / 0%
Приобщени			514 221 лв.	100%	441 899 лв. / 0%
Открита тераса			378 408 лв.	100%	481 760 лв. / 0%
БАР 3 HAPPY +WC и тераса			1 160 949 лв.	100%	1 507 910 лв. / 0%
БАР 2 HAPPY			1 995 431 лв.	100%	2 735 773 лв. / 0%
Ресторант 3 HAPPY			1 742 712 лв.	100%	2 389 290 лв. / 0%
Приобщени			387 898 лв.	100%	430 770 лв. / 0%
VIP ресторант HAPPY			327 229 лв.	100%	448 636 лв. / 0%
Офис HAPPY № Б1			231 136 лв.	100%	316 891 лв. / 0%
Офис HAPPY № Б2			720 505 лв.	100%	987 825 лв. / 0%
тераса № Б2			222 546 лв.	100%	381 394 лв. / 0%
Офис HAPPY № Б3			309 776 лв.	100%	424 709 лв. / 0%
Апартамент № Б50			475 475 лв.	100%	607 381 лв. / 0%
Апартамент № Б51			69 146 лв.	100%	81 048 лв. / 0%
Апартамент № Б52			69 377 лв.	100%	81 318 лв. / 0%
Апартамент № Б54			58 357 лв.	100%	68 401 лв. / 0%
Апартамент № С55			94 032 лв.	100%	110 217 лв. / 0%
Коридори			14 526 лв.	100%	17 924 лв. / 0%
5бр. Паркоместа			59 063 лв.	100%	84 712 лв. / 0%
<b>ОБЩО ЗА ОБЕКТИТЕ</b>			<b>18 391 323 лв.</b>		<b>22 042 883 лв.</b>
Обосновка за избор на стойност:	Крайният резултат е формиран от резултатите, получени по пазарен и приходен подход. Изборът на формиращите подходи е продиктуван до голяма степен от възможността за осигуряване на пазарни данни, както и наличен активен пазар за наеми и продажби.				

#### 6.4.1.1.3. Крайна оценка.

Крайната оценка на недвижимите имоти представлява претеглена стойност от резултатите, получени по двата метода. Оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на

## “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

базата на сравнителната стойност и на базата на доходите съответно 30%:70%. Получената по този начин справедливата стойност на Заведения за хранене, офиси, апартаменти, подземни и надземни паркоместа, находящи се в СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, в Урегулиран поземлен имот (УПИ) II-2925, 3455, 3456, 3507, 3854, 3855, 4435, от квартал 100 по плана на град София, местността „Студентски град”, собственост на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ, към 31.12.2022г. възлиза на:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТ						
СТОЙНОСТ	Справедлива стойност в степен на завършеност		Справедлива стойност при 100% завършеност		Ликвидационна стойност към датата на оценката	
	лева	лв/кв.м	лева	лв/кв.м	лева	лв/кв.м
Обект на оценка / Мярка						
81бр. Паркоместа	1 242 000 лв.	524 лв.				
Обсл. блок ресторанти	806 500 лв.	587 лв.				
Бар	2 363 200 лв.	2 889 лв.				
Ресторант HAPPY - 1	2 346 000 лв.	2 889 лв.				
Ресторант HAPPY - 2	2 802 800 лв.	2 889 лв.				
Приобщени	514 200 лв.	2 592 лв.				
Открита тераса	378 400 лв.	259 лв.				
БАР 3 HAPPY +WC и тераса	1 160 900 лв.	1 407 лв.				
БАР 2 HAPPY	1 995 400 лв.	1 888 лв.				
Ресторант 3 HAPPY	1 742 700 лв.	1 888 лв.				
Приобщени	387 900 лв.	1 482 лв.				
VIP ресторант HAPPY	327 200 лв.	1 481 лв.				
Офис HAPPY № Б1	231 100 лв.	1 481 лв.				
Офис HAPPY № Б2	720 500 лв.	1 482 лв.				
тераса № Б2	222 500 лв.	680 лв.				
Офис HAPPY № Б3	309 800 лв.	1 482 лв.				
Апартамент № Б50	475 500 лв.	1 147 лв.				
Апартамент № Б51	69 100 лв.	1 644 лв.				
Апартамент № Б52	69 400 лв.	1 645 лв.				
Апартамент № Б54	58 400 лв.	1 646 лв.				
Апартамент № С55	94 000 лв.	1 644 лв.				
Коридори	14 500 лв.	702 лв.				
5бр. Паркоместа	59 100 лв.	616 лв.				
<b>ОБЩО ЗА ОБЕКТИТЕ</b>	<b>18 391 100 лв.</b>					
Забележка:	<p>Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, в съответствие с Международните стандарти за оценяване, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО 13) и международни счетоводни стандарти и е резултат от цялостния процес на оценяването.</p> <p>Допусканията, които в процеса на изготвяне на оценителския доклад, са основно съотносими към избраната в доклада база на стойността. В тази връзка е възможно да бъдат дефинирани основни допускания, касаещи конкретно правно, техническо и пазарно състояние на оценявания обект към конкретната дата на оценката, които имат основно отношение към заключението за пазарна стойност. Това са допускания, свързани с факти, които съществуват към датата на оценката и са съотносими с техническо състояние на обекта/актива, конкретни икономически и пазарни данни, валидни към 31.12.2022 г. Докладваните стойности са валидни към 31.12.2022 г. в съответствие с предназначението си. Оценителският доклад е изготвен на 01.03.2023 г.</p>					
Резултати от оценката	Справедлива стойност:		18 391 100 лв.		9 403 200 €	

6.4.1.2. Инвестиционен имот "Поземлен имот" в местността "Манол чешме" кв."Галата" град Варна.

6.4.1.2.1. Подход на сравнителната стойност .

Използва се при оценка на земя и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

Справедливата стойност на поземлените имоти, е определена по сравнителния подход. Поради липса на реално сключени сделки в района за еталонни имоти са приети офертни имоти, сходни на оценяваните по местонахождение, големина и параметри, като е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в района и база данни в Интернет. В предвид на естоположението, големината на парцелите, екологичното и геоморфологичното състояние на конкретните райони, степента на привлекателността (респ. пазарен интерес) и обичайната редуция на офертната цена от 10 % оценителският екип е определил аналози използвани в оценката.

#### **4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА**

**ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА “ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ, валидна по предназначението си - за изготвяне, проверка и заверка на годишния счетоводен отчет, към 31.12.2022 г. определяме на:**

<b>РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА</b>	<b>стойност</b>	<b>стойност</b>
	<b>EUR</b>	<b>Лева</b>
Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.822 с площ от 3027 кв.м.	258 971	506 500
Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.823 с площ от 4616 кв.м.	236 950	463 400

#### **6.5. Търговски и други вземания.**

Търговските и други вземания са вземания в лева, текущи и са безлихвени.

##### **6.5.1. Текущи вземания.**

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Вземания от свързани лица	72	62
Търговски вземания	1	19
Предоставени депозити	7	7
<b>Общо</b>	<b>80</b>	<b>88</b>

#### **6.6. Пари и парични еквиваленти.**

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични средства и разплащателни сметки в банки.

Парите и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в брой	27	21
Парични средства по банков сметки в лева	31	7
<b>Общо:</b>	<b>58</b>	<b>28</b>

#### **6.7. Банкови заеми.**

През 2022г. и 2021г. дружеството няма банкови заеми.

## **6.8. Търговски и други задължения.**

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на трансакции за депозити, предоставени аванси и финансираня за активи под строителство. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Задължения към свързани предприятия	987	1 208
Задължения към персонала	2	2
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Търговски задължения	152	190
Данъчни задължения	23	10
Провизирани задължения	136	82
<b>Общо</b>	<b>1 301</b>	<b>1 493</b>

## **6.9. Акционерен капитал.**

### **6.9.1. Основен акционерен капитал.**

АДСИЦ по актуалната му съдебна регистрация към 31.12.2022г. е 683 хил.лева. Цялата стойност на записания капитал е внесена към датата на настоящия отчет. Капитала е разпределен в 682 500 броя обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 лев.

### **6.9.2. Законови резерви.**

Законовите резерви представляват Фонд Резервен по смисъла на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Те включват премия от емисия, формирана в резултат на първото увеличение на капитала на дружеството, както и увеличението през 2007г. и м.декември 2011г.

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 лева, размерът на увеличението е 32 500 лв., а емисията след увеличението е 682 500 лева. Номиналната стойност на една акция е 1 лев, а емисионната стойност 17,20 лева.

### **6.9.3. Дивиденди.**

През 2022г. дружеството приключва с финансов резултат - печалба в размер на 2 563 хил.лева.

Дружеството ще разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при условие, че приключва финансовата година на печалба от дейността.

Общото събрание на акционерите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, проведено на 30.06.2022 година взе решение за разпределение от чистата печалба за 2021г. сума в размер на 477 448,95 лева (четиристотин седемдесет и седем хилядичетиристотин четиридесет и осем лева и 95ст.) за изплащане на дивиденди.

Брутна сума на дивидента: 0.699558901лв. на акция.

Нетна сума на дивидента след приспадане на 5% данък: 0.664580956 лв. на акция.

Начало на изплащане на дивидента – 01.09.2022г.

**“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ**

Срок за изплащане на дивидента – до 31.12.2022г.

Изплащането на дивидента ще стане съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и другите приложими норми на действащото законодателство – по договор с Централен депозитар АД и чрез клоновете на Райфайзен банк АД в областните градове.

Право да получат дивидент за 2021 година имат лицата, вписани в книгата на акционерите най-късно до 14.07.2022 година, както следва:

BGN

No.	Акционер	Участие в капитала %	Брой акции	Брутна сума на дивидента лева за 1 акция	Брутна сума на дивидента в лева	Данък по чл.38, ал. 1 ЗДДФЛ %	Удържан данък по чл.38, ал.1 ЗДДФЛ	Нетна сума на дивидента в лева
1	„Джулай“ ЕООД	18.3792%	125 438	0.699558901	87 751.27		0.00	87 751.27
2	„Хестия“ ЕООД	32.9670%	225 000	0.699558901	157 400.75		0.00	157 400.75
3	Орлин Иванов Попов	36.1538%	24 6750	0.699558901	172 616.16	5%	8 630.81	163 985.35
4	Теодора Иванова Попова	10.1190%	69 062	0.699558901	48 312.94	5%	2 415.65	45 897.29
5	Петя Веселинова Митева	2.3810%	16 250	0.699558901	11 367.83	5%	568.39	10 799.44
<b>Общо:</b>		<b>100.000%</b>	<b>682 500</b>		<b>477 448.95</b>		<b>11 614.85</b>	<b>465 834.10</b>

**6.9.3.1. Преобразуване на финансовият резултат за 2022г. съгласно чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.**

BGN

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти" АД СИЦ за периода: 2022 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	2 562 992.16 лв.
	счетоводна загуба	
<b>чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;</b>	
	увеличение	
	намаление	-1 921 500.00 лв.
<b>чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;</b>	-
<b>чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:</b>	-
<b>чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;</b>	-
<b>чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:</b>	-
<b>чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;</b>	-
<b>чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;</b>	-
	<b>Сума за разпределяне на дивидент;</b>	641 492.16 лв.
	<b>Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.</b>	<b>577 342.94 лв.</b>
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	18 731 263.24 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	1 758 000.00 лв.
<b>чл. 247а, ал. 3 от ТЗ</b>	<b>Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с</b>	578 000.00 лв.

непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

**6.9.3.2.Изискване на чл.247а от Тъговския закон за размера на чистата стойност на имуществото на дружеството след плащане на дивидент.**

Показател	Лева
1.Стойност на правата на дружеството съгласно баланса му	19 895 224.83
2.Стойност на задълженията на дружеството съгласно баланса му	1 163 961.59
<b>3.Чиста стойност на имуществото( ред.1-ред.2)</b>	<b>18 731 263.24</b>
4.Основен капитал	682 500.00
5.Законови резерви	1 075 499.00
6.Фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав	0.00
<b>7. Капитал , фонд "Резервен" , други фондове образувани по закон или устав (р.4+р.5+р.6)</b>	<b>1 757 999.00</b>
8.Размер на дивидентите за плащане	578 000.00
<b>9.Чиста стойност на имуществото след плащане на дивиденти ( ред.3-ред.8)</b>	<b>18 153 263.24</b>

**6.9.4.Основен доход на акция.**

Показател	31.12.2022	31.12.2021
Нетна печалба/загуба за годината – хил.лв.	2 563	1 363
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба / Загуба на акция за нетен резултат за годината (лв.)	3.76	2.00
Печалба/загуба от общ всеобхватен доход за годината – хил.лв.	2 563	1 363
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба/загуба на акция за общ всеобхватен доход за годината (лв.)	3.76	2.00

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели печалбата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител) на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

Изчисляването на среднопретегления брой акции за 2022г. е извършено по следния начин: (682 500 акции x 365 дни /от 01.01.2022г. до 31.12.2022г./ : 365) = 682 500 акции.

**6.10. Свързани лица.**

Дружеството има отношение на свързано лице със следните лица:

- Хепи ЕАД - контролирано от Хепи България ЕАД, контролирано от акционера Орлин Попов. Хепи ЕАД и Хепи България ЕАД са управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите;
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на Хепи ЕАД: Ареа ЕООД, Джулай ЕООД, Хенд ЕООД, Хенд 2 ЕООД, Бар ЕООД, Хепи 2000 ЕООД, Ейч Би Джи асетс мениджмънт ООД, О.К.-2 ЕООД, Привилидж ЕООД, Хепи 2 ЕООД, Хепи хенд ЕООД, ХБГ парк ЕООД, Темплар ЕООД, Би хепи ЕООД, Хепи стил ЕООД, Суит кафе ЕООД, Хепи парадайз ЕООД, Хепи Лейди ЕООД, Хепи гранд ЕООД, Хепи дилайт ЕООД, Кафе експрес ЕООД, СНС-Рентакар ЕООД.
- Контраст инвест АД – контролирано и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на Контраст инвест АД: Хенд Бургас ООД, Хенд Пловдив ООД, Саут Парк ЕООД, Контраст инвест София ЕООД, Контраст инвест Галата ЕООД. ИТС Рубин ООД.



- Хотел Орбита ЕАД - контролирано от акционера Орлин Попов и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите;
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на акционера Орлин Попов: Дин ЕООД, Хестия ЕООД-100% собственост на Дин ЕООД; Комер ООД, Сабросо 2012 ООД, Хепи фактори ЕООД.
- Дружества 100% собственост на акционера Теодора Попова: Прешъс ЕООД; Прешъс хоум ЕООД, Прешъс пропърти ЕООД, Харвест ЕООД, Голяма могила инвестмънт ЕООД, Тео грейд ЕООД.

През отчетният период са осъществени сделки със свързани лица както следва:

BGN'000

№ по ред	Наименование на свързаното лице (мярка: хил.лв.)	Услуги		Други в т.ч. лихви		Към края на периода с вкл. ДДС	
		покупки	продажби	покупки	продажби	Вземания	Задължения
1	ХЕПИБЕС ЕООД	0	14	0	-5	2	5
2	ЕИЧ БИ ДЖИ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	60	0	0	0	0	252
3	ХЕПИ ЕАД	0	26	0	0	0	0
4	ПРИВИЛИДЖ ЕООД	0	24	0	0	0	0
5	ХБГ ПАРК ЕООД	34	860	0	-210	70	530
6	КОНТРАСТ ИНВЕСТ ГАЛАТА ЕООД	0	0	0	0	0	200
	ОБЩО:	94	924	0	-215	72	987

### 6.11. Управление на финансовия риск.

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

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото Ейч Би Джи Асетс дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

#### 6.11.1. Валутен риск.

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

#### 6.11.2. Ценови риск.

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите ще се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) ще се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

#### **6.11.3.Кредитен риск.**

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – ще се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

#### **6.11.4.Ликвиден риск.**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

#### **6.11.5.Капиталов риск.**

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

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

<b>Съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала</b>	<b>31.12.2022 BGN '000</b>	<b>31.12.2021 BGN '000</b>
Общо дългов капитал, т.ч.:	1 164	1 410
– Банкови заеми	0	0
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(58)	(28)
Нетен дългов капитал	1 106	1 382
Общо собствен капитал	18 530	16 444
Общо капитал	19 694	17 854
Съотношение на задлъжнялост	5.62%	7.74%

#### **6.12. Ключов управленски персонал.**

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в т.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетният период е 18 хил. лв.

#### **6.13. Пандемия от коронавирус.**

Ефектът от пандемията от новия коронавирус и наложените ограничителни мерки за борба с нея доведоха до рязко свиване на икономическата активност във всички водещи глобални икономики. Последователността на разпространение на заразата предопредели момента на началото на проявленията на кризата. Избраният подход за справяне със здравния аспект на пандемията, както и структурните различия в отделните икономики преди кризата предпоставят различен по интензитет шок върху стопанската активност.

Кризата, породена от глобалната пандемия, рязко промени динамиката на икономическата активност в българската икономика считано от месец март 2020 г.

През 2022г. дружеството възстанови обичайната си дейност увеличи приходите с 383 хил.лв.

Очакванията на ръководството са, че през 2023г. пандемията няма да окаже влияние върху приходите на дружеството.

#### **6.14. Климатичен риск.**

Изменението на климата и влошаването на състоянието на околната среда са източник на структурни промени, които засягат всички аспекти на икономическата дейност. Рисковете, свързани с климата и околната среда, включват два основни двигателя на риска:

##### **6.14.1. Физически риск.**

Свързан е с финансовото въздействие на променящия се климат, включително по-чести екстремни метеорологични явления и постепенни изменения на климата, както и влошаване на състоянието на околната среда като например замърсяване на въздуха, водите и земята, воден недостиг, обедняване на биоразнообразието и обезлесяване. Физическият риск се категоризира като „остър“, когато произтича от екстремни явления като суши, наводнения или бури, и като „хроничен“, когато произтича от постепенни изменения, като например повишаване на температурите, покачване на океанското равнище, воден недостиг, обедняване на биоразнообразието, промяна в земеползването, разрушаване на местообитания и недостиг на ресурси. Прякото въздействие на този риск може да доведе до увреждане на имущество – наводнение, земетресение; или намаляване на производителността, а непрякото му въздействие до последващи събития като например нарушаване на веригите на доставка.

##### **6.14.2. Риск, свързан с прехода.**

Отнася се до финансовите загуби, които дадена компания може да претърпи, пряко или непряко, от процеса на приспособяване към по-нисковъглеродна и по-екологично устойчива икономика. Той може да бъде породен от сравнително внезапно приемане на политики по отношение на климата и околната среда, напредък на технологиите или промяна в пазарните нагласи и предпочитания.

Секторите, за които е по-голяма вероятността да бъдат физически засегнати са селското стопанство, горското стопанство, риболова, здравеопазването, енергетиката, минното дело, транспорта и инфраструктурата и туризма. Секторите, които е вероятно да бъдат засегнати от преход към нисковъглеродна икономика са енергетиката, транспорта, промишленото производство, строителството и селското стопанство.

Рисквете, свързани с климата и околната среда, могат да засегнат пряко ефикасността на съществуващите и бъдещите стратегии на дружеството, затова е от съществено значение за ръководството да определи кои от тях засягат дейността ни в краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план. Ръководството се стреми да познава достатъчно добре рисковете, свързани с климата и околната среда, за да може да разбира главните рискове и редовно да ги подлага на преглед.

Дружеството не използва в дейността си ресурси, които значително увеличават въглеродните емисии.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2022 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

#### **6.15. Военен конфликт между Русия и Украйна.**

В края на м. февруари 2022 г. редица държави (включително САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария, Япония и ЕС) наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия поради официалното признаване от нейна страна на два отделени се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република, и започналите на 24 февруари 2022 г. военни операции на територията на Украйна. Допълнително бяха направени съобщения и за допълнителни санкции, вкл. към руската държава. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционираните субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика. Последните събития, произтичащи от военния конфликт в Украйна създадоха предизвикателства пред предприятията, които се намират и работят там. Стабилността на украинската икономика може да бъде значително повлияна от текущите военни действия и това да доведе до значителни рискове и последици, които не са характерни за развитите пазари и държави в нормален икономически статус и развитие.

Военния конфликт в Украйна няма да окаже съществено въздействие върху дейността на дружеството, тъй като тя не е свързана с контрагенти от воюващите страни.

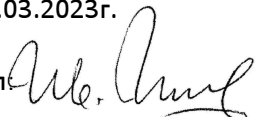
Увеличеното търсене на недвижими имоти от страна на украински граждани може да предизвика повишаване на цените на недвижимите имоти в София и големите градове на страната.

#### **6.16. Събития след датата на баланса.**

След датата на баланса, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Дата: 16.03.2023г.

Съставил



/Иван Игнев /

Ръководител:

TEODORA  
IVANOVA  
POPOVA

Digitally signed by  
TEODORA IVANOVA  
POPOVA  
Date: 2023.03.29 12:26:52  
+03'00'



/Теодора Попова – изпълнителен директор/

# **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на**

**”ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ**

**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 уреждането 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 урегулиран 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**

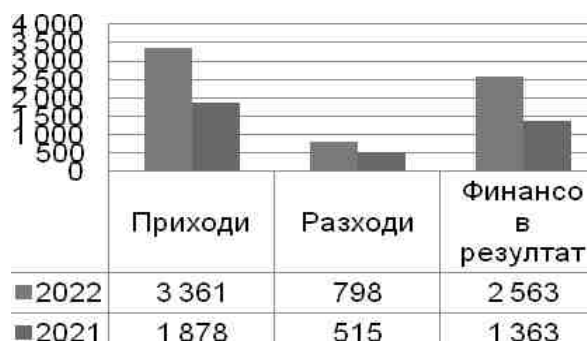
На 16.07.2012г. целият имот е отдаден под наем на Контраст инвест Галата ЕООД, по силата на който наемателят е заплатил на дружеството депозит в размер на 200 хил.лв.



## 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 задлъжнялост (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 продуктовата 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 незаетите 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 настоящият 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:**

TEODORA  
IVANOVA  
POPOVA

Digitally signed by  
TEODORA IVANOVA  
POPOVA  
Date: 2023.03.29 12:26:52  
+03'00'

**Теодора Иванова Попова**  
**Изпълнителен Директор**



ДЕКЛАРАЦИЯ  
ЗА КОРПОРАТИВНО  
УПРАВЛЕНИЕ  
НА  
„ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА  
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ  
ЗА 2022Г.

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на дружеството от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. информация относно спазване по целесъобразност от страна на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ на:

а) Националния кодекс за корпоративно управление, или

б) друг кодекс за корпоративно управление, както и

в) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";

2. обяснение от страна на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;

3. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане;

4. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

5. състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ и техните комитети, както и

6. описание на политиката на многообразие, прилагана от „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ по отношение на административните, управителните и надзорните органи във връзка с аспекти, като: възраст, пол или образование и професионален опит; целите на тази политика на многообразие; начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, а при неприлагане на такава политика - обяснение относно причините за това.

Декларацията за корпоративно управление на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, гр.Варна 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.

На 03.04.2008г. дружеството е пререгистрирано съгласно изискванията на ЗТР и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с Единен идентификационен код 148068097

Предметът на дейност на дружеството, съгласно съдебното решение 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

Дружеството е със седалище и адрес на управление:

Република България,

Гр.Варна, бул.„Цар Освободител“ №25

тел.: (+359 052) 602618, факс: (+359 052) 602617

<https://sites.google.com/site/hbgfreit2>

e-mail: hbgf.reit@gmail.com

Акционерният (основния) капитал на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е 682 500 лева, разпределен в 682 500 броя безналични поименни акции с право на глас и номинална стойност един лев всяка. Всички акции на дружеството са от един и същи клас. Броят на оторизираните акции е 682 500.

Емисия от 682 500 ценни книжа на Дружеството е регистрирана на БФБ – София АД.

Дружеството е вписано в публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор.

Ограничение за прехвърляне на акции в Устава на Дружеството не е предвидено, което условие е синхронизирано с действащото законодателство към публичните дружества.

Съгласно договор с Централен депозитар се води книга на акционерите, притежаващи безналични акции, в която се вписват всякакви прехвърляния на собствеността.

Собствеността върху безналичните ценни книжа се удостоверява посредством направените вписвания във водения от „Централен депозитар“ АД регистър, за поддържането на който Дружеството заплаща ежегодно такса.

## **I. Глава първа КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА**

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в три членен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на съвета.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ няма административен орган, защото българското законодателство и правна система не предполагат съществуването на такъв орган.

Съветът на директорите в своята си дейност се ръководи от утвърдени ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ спазвайки препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата

за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността на Съвета на директорите; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване съобразно спецификата на дружеството на одитен комитет.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите ПРАВИЛА за работа, Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осъществява независимо и отговорно управление на дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на дружеството за текущата година и интересите на акционерите.

Съветът на директорите контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, спазвайки Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях ЕТИЧЕН КОДЕКС, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на дружеството като цяло.

Всички работници и служители на дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на корпоративното ръководство.

Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ предоставя информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б“в“	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не притежава преки или косвени акционерни участия.
Пар.1, б“г“	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Дружеството няма ценни книжа със специални права на контрол.
Пар.1, б“е“	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Няма ограничения върху правата на глас
Пар.1, б“з“	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са определени в устройствените актове на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, приетите

		правила за работа на Съвета на директорите и политиката на многообразието.
<b>Пар.1, б“и“</b>	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в устройствените актове на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ и приетите правилата за работа на Съвета на директорите.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и осигурено интегрирано функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от протоколчик и всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Взemanето на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има приета Политика на многообразие в органите на управление по отношение на различни аспекти, включително възраст, пол, националност, образование и професионален опит, включително и пазарни стимули. Многообразието на компетенции и становища на членовете на управителните органи спомага за доброто разбиране на организацията и дейностите на бизнеса на дружеството. То дава възможност на членовете на Съвета на директорите да оспорват по конструктивен начин управленските решения и да бъдат по-отворени към новаторски идеи, като по този начин се намери противодействие на сходството на мнения на членовете, също познато като „групово мислене“. Целите, заложи в политиката на многообразието са допринасяне за ефективен надзор на управлението и успешно управление на дружеството, повишаване прозрачността по отношение прилагането на многообразието и информиране на пазара за практиките на корпоративно управление, което от своя страна ще доведе до оказване на индиректен натиск върху дружеството за по-многообразни органи на управление.

През отчетната 2022г. не са извършвани промени в Състава на съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ.

Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ се състои от трима члена съгласно устройствените актове на дружеството. Прилагайки приетата политика на многообразието избраният посредством прозрачна процедура Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството, като неговите членове притежават подходящите квалификация, знания и управленски опит, които изисква заеманата от тях позиция и техните компетенции, права и задълженията следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено напълно – двама от тримата членове на Съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са независими. По този начин дружеството е приложило в пълнота един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между независимия директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи, на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

Организационната структура и система за управление на дружеството е предпоставка за гъвкавост на процесът на вземане на решения. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от ОСА политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за отчетната 2022г.

През 2022г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ и/или с постигането на предварително определени от Съвета на директорите цели, заложи в бизнес програмата на дружеството за 2022г. Независимите директори не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството. Размерът на получените допълнителни стимули от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестен в Годишния доклад за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за отчетната 2022г.

През 2022г. Общото събрание на акционерите на дружеството не е гласувало на членовете на Съвета на директорите допълнителни възнаграждения под формата на тантиеми в зависимост от реализираните финансови резултати на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ. Размерът на получените от членовете на Съвета на директорите тантиеми е оповестен в Годишния доклад за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за отчетната 2022г.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ избягват и недопускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани в устройствените актове на дружеството. Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има приета система за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива. При определяне на лицата като свързани и заинтересовани се използват дефинициите, дадени от ЗППЦК, а именно:

- ◆ **Заинтересовани лица** по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:
  1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
  2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;
  3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.
- ◆ **Свързани лица** по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК са:
  1. лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
  2. лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
  3. лицата, които съвместно контролират трето лице;
  4. съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по сребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.
- ◆ **Контрол** по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК на е налице, когато едно лице:
  1. притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
  2. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
  3. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Действащата система ги задължава незабавно да разкрият съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и тях или свързани с тях лица.

През отчетната 2022г. не са сключвани сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица.

Дружеството е предприело действия по изпълнение на разпоредбите на Закона за независимият финансов одит.

## II. Глава втора ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

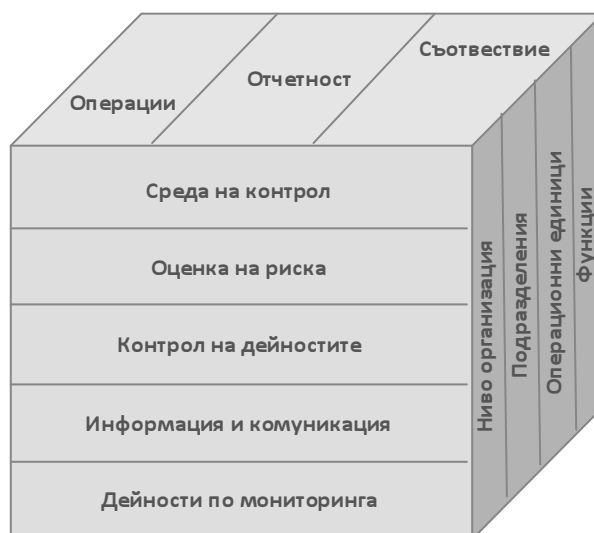
„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечават адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи, като тази връзката е представена чрез „Куб на COSO“<sup>1</sup>



Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са обобщени в следната схема:

<sup>1</sup> COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ





Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за отчетната 2022г. е заверен от регистриран одитор Петя Койчева-Живкова диплом № 0814, избрана на Общото събрание на акционерите на 30.06.2022г. по писмено предложение на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на одиторското предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на регистрирания одитор/одиторско предприятие на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, Съветът на директорите прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;

- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансов одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Избраният Одитен комитет на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

### III. Глава трета ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Акциите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ АД - София и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на дружеството. Компанията има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Осигуряват информираност на всички акционери относно техните права.

#### ♦ **Общо събрание на акционерите**

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осигурява възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ. Поканата и материалите,

свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на дружеството и/или електронната страница на специализираната финансова медия към БФБ АД и/или в информационния сайт „investor.bg“;

Корпоративното ръководство, по време на общото събрание на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители, а когато устройствените актове на дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Корпоративното ръководство осъществява ефективен контрол чрез създаване на необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ изготвя правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративните ръководства предприемат действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите, вкл. чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите когато това е възможно и необходимо.

Всички членове на корпоративното ръководство присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ на интернет страницата си специална поддържа секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

- ◆ Еднакво третиране на акционери от един клас

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ третира всички акционери от един клас еднакво. Всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас. Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ предоставя достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им.

♦ **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ, корпоративното ръководство не може да пречатства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

♦ **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

#### **IV. Глава четвърта РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ**

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ е утвърди политика за разкриване на информация, в съответствие с която създаде и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Корпоративното ръководство „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ има сключени договори със „ИНВЕСТОР.БГ“ АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на медиите [www.investor.bg](http://www.investor.bg), както и на корпоративния сайт на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ – <https://sites.google.com/site/hbgfreit2/home>

На корпоративния сайт на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;

- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на дружеството, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети за последните 10 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години, вкл. информация за разпределените от дружеството дивиденди за този период;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на дружеството.

Във връзка с изпълнение на чл. 116г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ сключи трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите при спазване политиката на многообразие по отношение на подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения.

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ възлага на Директора за връзки с инвеститорите да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права. Членовете на Корпоративното ръководство извършва периодично контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в ценни книжа на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- Разработва и предлага за утвърждаване по съответния ред стратегия и политика по връзки с инвеститорите на дружеството като част от стратегията и политиката по разкриване на информация, и отговаря за нейното изпълнение
- Разработва и изпълнява програма и бюджет за работа по връзки с инвеститорите.
- Организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- Осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.
- Поддържа секция „Връзки с инвеститорите“ на корпоративния уебсайт на дружеството. Подготвя материали и актуализира информацията.
- Организира и осъществява ефективна вътрешна комуникация с всички отдели на дружеството за получаване на навременна информация от структурните звена по повод на подготовката на всички материали и документи, свързани с дейността по връзки с инвеститорите.
- Отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;

- Води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на корпоративното ръководство на дружеството;
- Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;
- Води регистър за изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.
- Организира изготвянето на анализи и информация за капиталовия пазар с цел системно да информира ръководството на дружеството за състоянието и перспективите на капиталовия пазар, отношението на инвестиционната общност към дружеството и за основните акционери.
- Изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното общо събрание.

Корпоративните ръководства осигуряват оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има задължение за разкриване на:

♦ **Регулирана информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100н, ал. 2 от ЗППЦК	До 120 дни от завършването на финансовата година	Годишен консолидиран финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието	6-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о <sup>1</sup> , ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние
Чл. 100о <sup>1</sup> , ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление на консолидирана основа за финансовото състояние
Чл. 100с, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Промени в правата на притежателите на ценни книжа, различни от акции, включително промените в сроковете и условията по тези ценни книжа, които биха могли непряко да засегнат тези права, които са резултат от промяна в условията по заема или лихвения процент
Чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Информация, когато Емитентът или лицето, поискало без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар
Чл. 100ш от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи; 3. решение за преобразуване на дружеството; 4. други обстоятелства, определени с наредба.

➤ **Информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 110, ал. 9, т.1 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в търговския регистър	Всяка последваща емисия от акции
Чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	Допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК	До края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването	Уведомление за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването
Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от дружеството, които дават право за придобиване на акции на дружеството
Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Решение за издаване на нови акции, включително за решения относно разпределение, записване, обезсилване или превръщане на облигации в акции
Чл. 112д от ЗППЦК	До 10-о число на месеца, следващ месеца, в рамките на който е настъпило увеличение или намаление на капитала	Информация за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяна в капитала. Информацията се разкрива за всеки отделен клас акции
Чл. 114б от ЗППЦК	В 7 - дневен срок от настъпването на обстоятелството	Декларация от членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират
Чл. 115 от ЗППЦК	Най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите	Покана и материали за провеждане на Общото събрание на акционерите по чл. 224 от Търговския закон, включително и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция
Чл.115в от ЗППЦК	Незабавно	Уведомление до Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.
Чл. 116, ал. 11 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от Общото събрание на акционерите	Упражняването на гласове в Общото събрание на акционерите чрез представители
Чл. 117, ал. 2 от ЗППЦК	До 3 работни дни от провеждане на Общото събрание на акционерите	Протокол от заседанието на Общото събрание на акционерите
Чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК	Незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня на придобиването или прехвърлянето на акции	Уведомление от всеки акционер, който в резултат на придобиване или прехвърляне правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число,кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството

## V. Глава пета ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Корпоративното ръководство насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните и за осигуряване на устойчиво развитие на компанията като цяло.

С тази цел „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права

В съответствие с тази политика корпоративното ръководство изработи и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Тези правила гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ предприе програма от мероприятия за информиране по икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, включително борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ гарантира правото на своевременен и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

## VI. Глава шеста ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ осигурява ефективно взаимодействие на дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

- ♦ **Институционални инвеститори** по смисъла на & 1, буква „в“ от ДР на ЗППЦК са банка, колективна инвестиционна схема и национален инвестиционен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.
- ♦ **Регулиран пазар** по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти е многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща



или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на този закон и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на дял III от Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета.

- ◆ **Инвестиционен посредник** по смисъла на чл. 5, ал. 1 на Закона за пазарите на финансови инструменти е лице, което по занятие предоставя една или повече инвестиционни услуги и/или извършва една или повече инвестиционни дейности.
- ◆ **Инвестиционни услуги и дейности** по смисъла на чл. 5, ал. 2 на Закона за пазарите на финансови инструменти са:
  1. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти;
  2. изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
  3. сделки за собствена сметка с финансови инструменти;
  4. управление на портфейл;
  5. предоставяне на инвестиционни консултации на клиент;
  6. поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
  7. предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
  8. организиране на многостранна система за търговия.

Институционални инвеститори на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са, както следва:

- Българска фондова борса

Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ използва услугите на следните инвестиционни посредници и оператори на пазари, на които се търгуват финансовите инструменти, издадени от дружеството:

- „Реал финанс“ АД

- ◆ **Пазарен оператор** по смисъла на § 1, т.11 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е едно или повече лица, които управляват и/или организират дейността на регулиран пазар. Пазарният оператор може да бъде самият регулиран пазар.

Препоръките или действията, които осъществяват инвестиционните посредници и оператори на пазари се базират на пазарни информация и принципи.

Институционалните инвеститори на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ когато действат в качество си на доверено лице оповестяват своите политики на корпоративно управление, както и политиките си за гласуване на общи събрания на компаниите, в които са инвестирали, включително процедурите, които те прилагат при вземане на решения относно използването на правото си на глас. Те разкриват информацията относно действителното упражняване на правото им на глас по техните инвестиции, като разкриването се прави най-малко

пред техните клиенти във връзка с ценните книжа на всеки клиент. Спазва се и препоръката на Националния кодекс за корпоративно управление в случаите когато институционалният инвеститор е инвестиционен консултант на инвестиционни дружества разкриването на информация следва да се прави пред пазарния оператор.

- ♦ **Инвестиционен консултант** по смисъла на чл. 1, ал. 3 от НАРЕДБА № 7 от 5.11.2003 г. за изискванията, на които трябва да отговарят физическите лица, които по договор непосредствено извършват сделки с финансови инструменти и инвестиционни консултации относно финансови инструменти, както и реда за придобиване и отнемане на правото да упражняват такава дейност е физическо лице, което по договор с инвестиционен посредник, управляващо дружество, инвестиционно дружество, национален инвестиционен фонд и/или лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, извършва инвестиционни анализи и консултации относно финансови инструменти.
- ♦ **Инвестиционна консултация** по смисъла на § 1, т.2 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е предоставяне на лична препоръка на клиент по негово искане или по инициатива на инвестиционния посредник във връзка с една или повече сделки, свързани с финансови инструменти. Препоръката е лична, ако се предоставя на лице в качеството му на инвеститор или потенциален инвеститор, съответно на агент на инвеститор или потенциален инвеститор. Препоръката не е лична, когато се предоставя изключително чрез дистрибуторски канали, чрез които публично се предоставя информация или чрез които широк кръг лица имат достъп до информация, или на обществеността. Личната препоръка трябва да бъде подходяща за лицето, на което се предоставя, или да бъде изготвена при отчитане на обстоятелствата, имащи отношение към знанията, уменията и опита на лицето в областта на инвестирането във финансови инструменти. Личната препоръка представлява препоръка за предприемане на едно от следните действия: а) покупка, продажба, записване, замяна, обратно изкупуване, държане или поемане на определени финансови инструменти; б) да се упражни или да не се упражни право по определени финансови инструменти за покупка, продажба, записване, замяна или обратното им изкупуване.

Институционалните инвеститори „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за ефективното им участие в политиката на корпоративно управление на дружеството са отделили необходимия човешки и финансов ресурс.

Попечителите, държащи финансови инструменти за сметка на клиенти, упражняват правата на глас в съответствие с насоките, дадени от крайните собственици на инструментите. Освен ако не получат специфични инструкции, попечителите не следва да упражняват правата на глас по държаните от тях финансови инструменти.

Институционалните инвеститори са в постоянен диалог с „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ като стриктно спазват изискването за равнопоставено третиране на всички акционери и не следва да предоставят информация, която би поставила институционалните инвеститори в привилегировано положение спрямо останалите акционери.

Институционалните инвеститори на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ когато действат в качество си на доверено лице следва да оповестяват как управляват избягването на конфликти на интереси и как наличието на конфликт на интереси би се отразило на осъществяването на основните им права на акционери в дружествата, в които инвестират.

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ изисква разкриване и ограничаване на конфликтите на интереси, като и тяхното разкриване от упълномощените съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, които предоставят анализи или консултации. Това изисква

се прилага при условие, че тези конфликти на интереси могат да застрашат целостта и обективността на техния анализ или съвет или могат да послужат за вземане на решение от страна на инвеститорите.

В случай на допускане на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която то е учредено, следва да оповести приложимите за него правила за корпоративно управление.

В случай на двойни листвания, пазарните оператори се задължават да оповестят и документират критериите и процедурите за признаване на изискванията за листване на основния пазар.

Регулираните пазари на финансови инструменти, многостранните системи за търговия и другите пазари следва да използват механизми за събиране, определяне и разкриване на цените, които в достатъчна степен позволяват на инвеститорите на пазарен принцип да обследват и оценяват своите инвестиции в корпоративни финансови инструменти. Същата информация се представя и за „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ.

Настоящата декларация за корпоративно управление на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е съставена и подписана на 16.03.2023г.

Съвет на директорите:

Теодора Попова.....

Цвета Влайкова.....

Живко Ставрев.....

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 2

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО  
“ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ  
ЗА ПЕРИОДА ОТ 01.01.2022Г. ДО 31.12.2022Г.

**1.Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка..**

Не е налице такава информация.

**2.Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Към 31.12.2022г., акционери притежаващи пряко и непряко над 5 на сто от правата на глас в Общото събрание, са:

Орлин Попов притежава пряко 246 750 броя (36.15%) акции от капитала/права на глас в общото събрание на дружеството.

„Хестия” ЕООД притежава пряко 225 000 броя (32.97%) акции от капитала/права на глас в общото събрание на дружеството.

„Джулай” ЕООД притежава пряко 125 438 броя (18.38%) акции от капитала/права на глас в общото събрание на дружеството.

Теодора Попова-Желязкова притежава пряко 69 062 броя (10.12%) акции от капитала с права на глас в общото събрание на дружеството.

Орлин Иванов Попов, като физическо лице и като едноличен собственик на капитала на „Хестия” ЕООД, притежава непряко 471 750 броя акции, представляващи 69.12 % от капитала/правата на глас в общото събрание на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ;

**3.Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Няма акционери със специални контролни права.

**4.Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

Не е налице подобно обстоятелство.

**5.Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

Не е налице подобно обстоятелство.

TEODORA  
IVANOVA  
POPOVA

Digitally signed by  
TEODORA IVANOVA  
POPOVA  
Date: 2023.03.29 12:26:52  
+03'00'

Теодора Попова-Изпълнителен директор

16.03.2023г.

**ПРОТОКОЛ**  
**от заседание на Съвета на директорите на**  
**„ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ**

Днес, 17.03.2023г., в гр. Варна се проведе заседание на Съвета на директорите на “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 148068097 На заседанието на Съвета на директорите присъстваха всички негови членове, а именно:

1. Теодора Иванова Попова – Председател и Изпълнителен директор;
2. Цвета Костадинова Влайкова – Заместник – председател;
3. Живко Димитров Ставрев – Член на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите единодушно констатираха, че не съществуват законови и уставни пречки за провеждането на заседанието им, след което *единодушно* приеха то да протече при следния

**ДНЕВЕН РЕД:**

- 1.Одобряване на годишен финансов отчет на дружеството за 2022г;
- 2.Одобряване на годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2022г. *в т.ч. декларацията за корпоративно управление и допълнителната информацията по приложение 10 и приложение 11 на Наредба N: 2/17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация.*
- 3.Одобряване на годишен доклад на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

**По точка първа от дневния ред, след като се запознаха с годишен финансов отчет на дружеството за 2022г. и след провеждане на обсъждане членовете на Съвета на директорите с *единодушие* приеха следното**

**РЕШЕНИЕ № 1:**

**Съветът на директорите одобрява за публикуване годишен финансов отчет на дружеството за 2022г.**

Съветът на директорите констатира, че не са постъпили възражения във връзка с така проведеното гласуване и резултатите от него.

**По точка втора от дневния ред, след като се запознаха с изготвения от изпълнителния директор годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2022г. и след провеждане на обсъждане членовете на Съвета на директорите с *единодушие* приеха следното**

**РЕШЕНИЕ № 2:**

**Съветът на директорите одобрява годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2022 г. в т.ч. декларацията за корпоративно управление и допълнителната информацията по приложение 10 и приложение 11 на Наредба N: 2/17.09.2003г.**

**По точка трета от дневния ред, след като се запознаха с изготвения от изпълнителния директор доклад на Съвета на директорите за прилагане политиката за**

възнагражденията на СД на дружеството през 2022г. и след провеждане на обсъждане членовете на Съвета на директорите с единодушие приеха следното

### РЕШЕНИЕ № 3:

**Съветът на директорите одобрява доклада на Съвета на директорите за прилагане политиката за възнагражденията на СД на дружеството през 2022г.**

Съветът на директорите констатира, че не са постъпили възражения във връзка с така проведеното гласуване и резултатите от него.

С това, поради изчерпване на дневния ред, заседанието приключи своята работа и бе закрито.

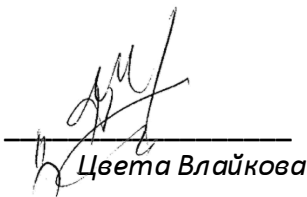
Приложение:

- 1.Годишен финансов отчет на “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ за 2022г.
2. Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2022г.
- 3.Доклад за прилагане политиката за възнагражденията на СД на дружеството за 2022г.

#### ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:



Теодора Попова



Цвета Влайкова



Живко Ставрев

ДОКЛАД  
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ  
НА “ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ”  
ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА  
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА  
НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на Директорите на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 12, ал. 1 от наредба № 48 на КФН от 20 март 2013г. за изискванията към възнагражденията и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на дружеството към 31.12.2022г. Докладът съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината и към нея е приложена информация за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

За краткост по-долу в текста на доклада:

- Дружество/то/ е “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ
- Съвет на директорите или СД е Съвета на директорите на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ
- Отчетен период е 2022 година.

1.Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката по възнагражденията е изготвена от Съвета на директорите и приета от Общото събрание на акционерите.

През отчетния период няма комитет по възнагражденията, както и не са използвани външни консултанти при определяне на политиката по възнагражденията.

2.Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

През отчетния период членовете на Съвета на директорите са получавали възнаграждение определено по размер от Общото събрание на акционерите.

На този етап променливо възнаграждение не се предвижда.

3.Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

В дружеството не се предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, като акции на дружеството, опции върху акции и друг вид променливо възнаграждение.

4.Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.

Поради факта, че основната цел дружеството да получава приходи от всички застроени площи в имотите си не е постигната, а генерираните приходи са необходими за финализиране на инвестиционните намерения, то във възнаграждението на членовете на Съвета на директорите няма променлива част, която да зависи от постигнати резултати.

5.Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.

Към настоящия момент няма пряка връзка между постигнатия финансов резултат от дружеството за съответния период и размера на получаваните възнаграждения за членовете на Съвета на директорите.

6.Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.

Плащанията на възнагражденията за всеки месец се осъществяват до 20-то число на следващия месец.

7.Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо.

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8.Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.

Дружеството не предвижда изплащане на възнаграждения, поради това няма такава информация.

9.Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.

Политиката на обезщетенията при прекратяване на участие в състава на Съвета на директорите е съгласно уговореното в договорите за управление и контрол на всеки един от членовете на съветите.

10.Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11.Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10.

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.



12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Договорите на членовете на Съвета на директорите са сключени за неопределен срок, действието на които може да се прекрати по всяко време – с решение на Общото събрание на акционерите.

Условията и максималният размер на обезщетенията при прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с изпълнителните директори, във връзка с предсрочно прекратяване на договора, както и плащания, свързани със срок на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност се уреждат с политиката за възнагражденията на дружеството.

Към настоящият момент дружеството не е предвидило плащания на обезщетения при предсрочно прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с Изпълнителните директори на дружеството, както и плащания, във връзка със срок на предизвестие или плащания във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност. Обезщетението не се дължи, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на член на Съвета на директорите, съответно на изпълнителните директори.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година.

През отчетният период членовете на Съвета на директорите на дружеството са получили възнаграждения в размер на 18000,00 лева.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година:

Съвет на директорите: Теодора Попова 6000 лева, Цвета Влайкова 6000 лева, Живко Ставрев 6000 лева.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група: **Не са получавани такива.**

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им: **Не са получавани такива.**

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор: **Няма такива.**

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година:

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на Съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д": **Няма такива.**

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите: **Няма такива.**

15. информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции :

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени: **Няма такива.**

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година: **Няма такива.**

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата: **Няма такива.**

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година: **Няма такива.**

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне:

Година	Размер на възнаграждението на СД в лева	Изменение спрямо предходната година	Годишен финансов резултат в лева	Среден размер на възнаграждението в дружеството в лева
2019	18 000	0%	4 005 000	778
2020	18 000	0%	1 193 000	821
2021	18 000	0%	1 363 000	3067
2022	18 000	0%	2 563 000	3089

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение;

В дружеството към настоящия момент не се предвижда изплащане на променливо възнаграждение, поради което няма информация за възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение от съответния член на Съвета на директорите.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

В дружеството през отчетния период. няма отклонения от прилагането на настоящата политика за възнаграждения.

19.Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащанието възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на съвета на директорите приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред от Общото събрание на акционерите, за което обществеността ще бъде информирана съгласно разпоредбите на ЗППЦК.

16.03.2023г.

За Съвета на директорите

TEODORA  
IVANOVA  
POPOVA

Digitally signed by  
TEODORA IVANOVA  
POPOVA  
Date: 2023.03.29 12:26:52  
+03'00'

---

Теодора Попова-изпълнителен директор

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаната **Цвета Костадинова Влайкова**, ЕГН 7610011096, в качеството си на член на Съвета на директорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ,

**ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно:**

Финансовият отчет на „ Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти ” АДСИЦ за 2022г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на дружеството.

Докладът за дейността на „ Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти ” АДСИЦ за 2022г съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на същото, заедно с описание на основните рискове и несигурности пред, които е изправено.

**ДЕКЛАРАТОР:**



**17.03.2023г.**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаната **Теодора Иванова Попова**, ЕГН 7409051053, в качеството си на Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ,

**ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно:**

Финансовият отчет на „ Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти ” АДСИЦ за 2022г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на дружеството.

Докладът за дейността на „ Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти ” АДСИЦ за 2022г съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на същото, заедно с описание на основните рискове и несигурности пред, които е изправено.

ДЕКЛАРАТОР:



**17.03.2023г.**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаният **Иван Любомиров Игнев**, ЕГН 7012297602, съставител на годишния финансов отчет на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ за 2022г.

**ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно:**

Финансовият отчет на „ Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти ” АДСИЦ за 2022г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на дружеството.

Докладът за дейността на „ Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти ” АДСИЦ за 2022г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на същото, заедно с описание на основните рискове и несигурности пред, които е изправено.

ДЕКЛАРАТОР:



**17.03.2023г.**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

**Живко Димитров Ставрев**, ЕГН 8502137926, в качеството си на член на Съвета на директорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ,

**ДЕКЛАРИРАМ, че** доколкото ми е известно:

Финансовият отчет на „ Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти ” АДСИЦ за 2022г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на дружеството.

Докладът за дейността на „ Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти ” АДСИЦ за 2022г съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на същото, заедно с описание на основните рискове и несигурности пред, които е изправено.

ДЕКЛАРАТОР:



**17.03.2023г.**

До акционерите на  
„ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА  
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“  
АДСИЦ

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

### **Доклад относно одита на финансовия отчет**

#### ***Мнение***

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и (за) неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### ***База за изразяване на мнение***

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *“Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”*. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### ***Ключови одиторски въпроси***

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.



## ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><u>Оценяване на инвестиционните имоти</u>                      При оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството и в същото време инвестиционните имоти са съществена част от общата сума на активите на дружеството във финансовия отчет. Оценката на инвестиционните имоти зависи от направените предположения, от прилагане на значителна преценка и поради това оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се счита за съществен риск и ключов въпрос за одита. В тази връзка Дружеството използва независими оценители. Входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват предположения, като например очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработването на имота и др.                      Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2022г е 19 739 хил.лв, оповестени във финансовия отчет.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Извършване на оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимите оценители, наети от ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ. Обсъдихме обхвата на тяхната работа с ръководството.</li> <li>✓ Преглед и проверка на докладите на независимите външни оценители</li> <li>✓ Преглеждане на методиката за счетоводно отчитане на ефектите от преценка и проверка на нейното приложение</li> <li>✓ Сравнение на резултатите от оценителските доклади с началните и крайните салда на инвестиционните имоти</li> <li>✓ Обсъждане на резултатите от оценката с независимите оценители. Придобиване на разбиране от наша страна за избрания цялостен подход и приложимостта му в контекста на дейността на дружеството, както и за източниците за информация и ключовите фактори.</li> <li>✓ Оценка на адекватността и пълнотата на оповестяванията във финансовия отчет относно инвестиционните имоти в приложението към финансовия отчет</li> </ul>

### *Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него*

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, (в т.ч.) декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

## ***Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет***

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

## *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет,

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

*Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството, Законът за публичното предлагане на ценни книжа.*

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела *„Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“* по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно *„Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“* на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл.100н, ал.10 от ЗППЦК във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и т.4 от ЗППЦК, както и чл.100н, ал.13 от ЗППЦК във връзка с чл.116в, ал.1 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

е) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 6.10 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет [финансовия отчет], включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл 894500A2ANDP4GZ24114-20221231-BG-SEP.xhtml, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл 894500A2ANDP4GZ24114-20221231-BG-SEP.xhtml и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл 894500A2ANDP4GZ24114-20221231-BG-SEP.xhtml, (върху който финансов отчет изразяваме немодифицирано

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

мнение), е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Петя Койчева-Живкова е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2022, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 21.11.2022г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството

Регистриран одитор:.....  
Petya Dimitrova Koycheva-Zhivkova

Digitally signed by Petya  
Dimitrova Koycheva-  
Zhivkova  
Date: 2023.03.29 13:20:41  
+03'00'

(диплом № 0814): Петя Живкова)

Адрес на одитора: гр.Варна , ул. „Евлоги Георгиев” №37А, ет.1, офис 1

29 март 2023 година, гр.Варна

ДО

Акционерите на

„ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА  
ИНВЕСТИЦИОННИ  
ИМОТИ“ АДСИЦ

## ДЕКЛАРАЦИЯ

*По чл.100н, ал.4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

***Долуподписаната:***

**1.** Петя Димитрова Койчева-Живкова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. №0814). От регистъра при ИДЕС по чл.20 от Закона за независимия финансов одит и **декларирам, че**

бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ за 2022г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ и че съм отговорна за одит ангажимента от свое име.

В резултат на извържения от мен одит издадох одиторски доклад от 29.03.2023г.

***С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ за 2022 година, издаден на 29.03.2023 година:***

**1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр.1 от одиторския доклад);

**2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 6.10 към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от финансовия отчет като цяло,



не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на базата на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на мен мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.6 от одиторския доклад*).

**3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, относно се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на базата на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр.6 и стр.7 от одиторския доклад*).

**Удостоверяванията направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издавания от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2022г., с дата 29.03.2023г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) издадения от мен одиторски доклад от 29.03.2023г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т.3 от ЗППЦК.**

За регистрирания одитор (диплом №0814): Петя Койчева-Живкова

Petya Dimitrova  
Koycheva-  
Zhivkova .....  
Digitally signed by Petya  
Dimitrova Koycheva-  
Zhivkova  
Date: 2023.03.29 13:21:54  
+03'00'

Дата: 29.03.2023г.

Гр.Варна

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ  
НА "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ  
за 2022 г.**

Настоящият Доклад за дейността на Георги Янчев – Директор за връзки с инвеститорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ за 2022 г. е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и се представя на акционерите на Редовното годишно общо събрание на акционерите.

Отчетът отразява конкретните дейности на Директора за връзки с инвеститорите през 2022г. и визира постигнатите резултати в координацията и взаимоотношенията между висшия мениджмънт на дружеството с акционерите, потенциалните инвеститори, както и за разкриването на информация към Комисия за финансов надзор, регулирания пазар на ценни книжа, финансовите анализатори и инвестиционната общност като цяло.

Основните цели и насоки в дейността на Директора за връзки с инвеститорите през отчетния период бяха насочени към изпълнение на задълженията и отговорностите, произтичащи от съответните разпоредби на ЗППЦК и устава на дружеството, а именно:

1. Осъществяване на ефективна комуникация между корпоративното ръководство на дружеството и потенциалните инвеститори, Комисия за финансов надзор, Българска фондовата борса и Централен депозитар.

2. Своевременно представяне на пълна и достоверна информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга съществена за инвеститорите информация, включително на финансовите отчети.

3. Подпомагане на корпоративното ръководство на дружеството с изготвяне и представяне на мотивирани становища по въпроси, свързани с корпоративното управление и публичния статут на дружеството, с изготвянето на корпоративни документи, както и по отношение организацията и провеждането на заседания на общото събрание на акционерите.

4. Водене и съхраняване на дневник на заседанията на Съвета на директорите и пълни протоколи от тях.

През 2022г. осъществявах комуникацията между инвеститорите на дружеството и неговото корпоративно ръководство. Изпълнявах добросъвестно своите задължения съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, устава на дружеството и други вътрешни актове на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ. Осъществявах дейността си като се водих от принципа за равноправно третиране на акционерите и защита на техните права и интереси.

През 2022г. съм разкривал в законоустановените срокове както периодична, така и инцидентна информация на Комисията за финансов надзор, регулирания пазар, където акциите на дружеството се търгуват, „Централен депозитар“ АД и обществеността. По този начин информацията своевременно е достигала до настоящите и бъдещи инвеститори на дружеството, финансовите анализатори и финансовите журналисти.

Разкриване на периодична и инцидентна информация - в съответствие със законовите изисквания в тридесетдневен срок от изтичане на съответното тримесечие представях на КФН, „БФБ-София“ АД и обществеността междинни финансови отчети на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, включително и изготвяното от мен Приложение № 9 и Информация съгласно Регламент 596/2014 г. относно вътрешната информация, информация по чл. 41, ал 7 от Наредба 2 на КФН: за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи; информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет; извършени строежи, ремонти и подобрения на

недвижимите имоти; относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда; както и допълнителната информация, съгласно изискванията на Наредба № 2 на КФН.

Годишният финансов отчет на дружеството за 2022г., изготвен в съответствие с МСС и формите на КФН, включващ доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, оповестяване на счетоводната политика, приложение № 11 от наредба № 2, доклад относно изпълнение на политиката за възнагражденията, информация по чл. 41, ал. 1, т. 7 от наредба № 2 на КФН също беше представен в законоустановения срок в КФН, „БФБ-София“ АД и на обществеността.

В рамките на нормативно предвидените срокове съм оповестявал до институциите на капиталовия пазар и обществеността инцидентна информация относно важни събития свързани с дейността на дружеството.

Разкриването на инцидентна и периодична информация към Комисията за финансов надзор е осъществявано само посредством интегрираната електронна система „Е-РЕГИСТЪР“, а към регулирания пазар на ценни книжа – „БФБ-София“ АД – посредством електронната система X3NEWS. Същата информация е разкривана пред обществеността посредством електронната медията Инвестор БГ.

Незабавно след оповестяване на съответната информация до институциите на капиталовия пазар и обществеността по нормативно предвидения ред, същата е била изпращана за публикуване на електронната страница на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ – <https://sites.google.com/site/hbgfreit2>.

Не съм допуснал закъснения относно предоставянето на периодичната и инцидентна информация относно дружеството през отчетната 2022 г.


С оглед осигуряване на бърза, точна и достоверна информация, като директор за връзки с инвеститорите поддържам актуални данни и документи за дружеството: протоколи от заседания на Съвета на директорите, финансови отчети, регистрационни документи, отчети за управлението, съдебни решения и др. Изготвих и надлежно съхранявах всички регистри, които следва да бъдат водени от директора за връзки с инвеститорите съгласно изискванията на ЗППЦК.

#### **ПОСТИГНАТИ РЕЗУЛТАТИ:**

Спазвайки изискванията на ЗППЦК, устава и предприетите конкретни мерки за оптимизиране на работата и усъвършенстване на комуникацията с акционерите, в качеството ми на Директор за връзки с инвеститорите мога да отбележа следното:

1. През 2022г. “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не е закъснявало с представянето на регулирана информация към КФН, БФБ и към обществеността.
2. Информацията винаги е била пълна и достоверна, предоставяна по достъпен за инвеститорите начин.
3. Връзката между акционерите и мениджмънта на дружеството е на добро ниво.
4. Информираността на акционерите, относно случващите се в Дружеството събития, също е на добро ниво.

Директор за връзки с инвеститорите:

  
/Георги Янчев/

**ГОДИШЕН ДОКЛАД**

**ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**

**НА**

**„ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“**

**АДСИЦ**

**ПРЕЗ 2022г.**

**ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА  
АКЦИОНЕРИТЕ  
НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА  
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“  
АДСИЦ**

**УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

Одитният комитет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е избран с решение на Редовното общо събрание на акционерите на 26.04.2018г. С решение на общото събрание от 30.06.2021 г. се прави промяна на членовете на одитният комитет, като се освобождава г-жа Магдалена Стоянова, и се избира нов член – Тереза Върбанова. На останалите двама члена е изтекъл мандата и те се преизбират. На общото събрание от 30.06.2021 г. се решава одитният комитет да има следните членове: г-жа Тереза Върбанова– независим член, г-жа Антоанета Тодорова Андонова – независим член и г-на Веселин Иванов Лоринков.

На своето първо заседание, проведено на 15.07.2021г. Одитният комитет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ избра за председател – г-жа Тереза Върбанова- счетоводител и членове - г-жа Антоанета Андонова и г-н Веселин Лоринков.

Настоящият доклад на Одитния комитет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ за 2022г. е изготвен съгласно разпоредбите на чл.108 ал. 1, т. 8 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО).

Одитният комитет изпълнява следните функции, съгласно ЗНФО, Устава на дружеството и Плана за дейността на Одитния комитет, приет на 23.09.2019г.:

1. Наблюдава процесите по финансово отчитане в “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ за да се гарантира тяхната ефективност.

2. Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, както и на дейностите по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане.

3. Наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

4. Наблюдава независимия финансов одит в “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, чрез преглед и комуникиране с независимия одитор; наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

5. Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ в съответствие с изискванията на глава шеста и седма от Закона, както и с член 6 от Регламент /ЕС/ N537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на

услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент и изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

6. Изготвя и представя на Общото събрание на акционерите предложение, относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на дружеството за следващата финансова година.

Постоянна цел на Одитния комитет е да гарантира пред акционерите коректността на финансова-счетоводната система, ефективността на системата за вътрешен контрол, както и обективността и независимостта и обективността на външните и вътрешни одитори при осъществяване на тяхната високо отговорна дейност.

В изпълнение на своите задачи Одитния комитет формулира следните констатации, изводи и препоръки за дейността на дружеството през 2022г.

#### **1. Наблюдаване на процесите по финансово отчитане в “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за да се гарантира тяхната ефективност.**

Одитният комитет наблюдава процесите по финансово отчитане в дружеството. Финансово счетоводният отдел представя финансова информация на Одитния комитет регулярно. Информацията е разбираема и надеждна, отразява финансовото състояние на дружеството. “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ изготвя междинни финансови отчети и годишен финансов отчет, които в срок се обявяват в КФН, „БФБ София“ АД. “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ разкрива регулирана информация пред медиите и обществеността чрез информационната система Х3 (<http://www.extri.bg/>), оперирана от дъщерното дружество на борсата „Сервиз финансови пазари“ ЕООД и чрез специализираната финансова медия Investor.bg.

Информацията се публикува на корпоративния сайт на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ <https://sites.google.com/site/hbgfreit2>.

Одитният комитет констатира, че през 2022г. ръководството на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е прилагало последователна счетоводна политика и е осъществявало постоянен контрол върху процесите на финансово отчитане в дружеството, съобразно действащите МСС. С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишния одит на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ се извършва от регистриран одитор. Всички финансови отчети се изготвят съгласно международните счетоводни стандарти. Текущата финансово счетоводна дейност на дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на управителния орган.

Финансовият отчет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от

Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определена национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, с изключение на инвестиционните имоти и определени пасиви, които се представят във финансовия отчет по справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Дружеството е възприело да изготвя и представя Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в едностранна форма, като приходите и разходите разходите се класифицират „според тяхната същност“.

В съответствие с изискванията със Закона за публичното предлагане на ценни книжа, редовно са изготвяни и представяни от „Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ на Комисията за финансов надзор и на регулирания пазар на ценни книжа през 2022г. точни, достоверни и задълбочени междинни и годишни финансови отчети на неконсолидирана база.

На основата на гореизложеното, Одитният комитет на „Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ може да потвърди, че не са констатирани слабости и нередности в процесите по финансово отчитане.

Проведени са консултативни срещи с Ръководството на дружеството и с водещи специалисти, отговарящи за финансово-счетоводната дейност. Това дава основание да приемем, че системата на финансово отчитане е адекватна и представя достоверно финансовото състояние на дружеството.

## **2. Ефективност на системите за вътрешен контрол в „Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, както и на дейностите по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане.**

Одитният комитет на „Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ извърши наблюдение на ефективността на системата за вътрешен контрол. Констатира, че системата за вътрешен контрол на „Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ позволява изготвяне и представяне на финансови отчети, които да не съдържат неточности и несъответствия, подбор и приложение на подходящи счетоводни политики, изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретни обстоятелства, което позволява ефективно управление на финансовите ресурси.

Ръководството на дружеството е професионално отдадено и осъществява законосъобразно и редовно следене на системите за финансово отчитане, както и за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за предотвратяване на евентуални злоупотреби и други нередности.

В компанията има утвърдена практика за периодично обсъждане на текущите финансови резултати от дейността на дружествата, включени в портфейла, с оглед осигуряване изпълнение на

бизнес-плановете им и прецизен анализ на възможностите за осигуряване на бъдещи инвестиционни проекти.

Одитният комитет счита, че системата за вътрешен контрол функционира ефективно и ефикасно, подпомага дейността на ръководния персонал при вземане на решения за управление на финансови ресурси.

### **3. Ефективност на системите за управление на рисковете през 2022г.**

Одитният комитет се запозна с организацията на вътрешния контрол, процедурите на отчетност и комуникацията с независимия одитор. В резултат на извършените проучващи запитвания и наблюдения, одитния комитет констатира, че системите за вътрешен контрол са ефективни.

Одитният комитет се запозна с политиката на дружеството за управление на финансовите рискове.

За ефективно управление на рисковете, Съветът на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Ръководството на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е осъществявало ефективно управление на рисковете на дружеството, чрез прилагане на ефективна система за тяхното прогнозиране и контролиране. При осъществяване на своята текуща, финансова и инвестиционна дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове: кредитен риск, ликвиден риск, пазарен риск в три компонента – лихвен риск, валутен риск, риск от промяна на собствения капитал.

Системно и последователно се анализират всички рискове, пред които е изправено дружеството, особено в областта на информационната сигурност и защита на информацията.

Одитният комитет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ констатира, че ръководството на дружеството прилага ефективна система за идентифициране, прогнозиране и контролиране на риска. Рисковете са ограничени в допустими граници и в максимална степен защитават интересите на акционерите.

Обръщаме внимание, че Системата за управление на рисковете е подробно разгледана в раздел „Рискове за дейността“ в Годишен доклад за дейността на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ.

Одитният комитет не е получавал сигнали за нередности в дейността на Дружеството и Ръководството, както и за пропуски в изпълнение на задълженията на независимия регистриран одитор в т.ч. за минали отчетни периоди, с които да са застрашени или накърнени интереси на акционерите.



**4. Наблюдава независимия финансов одит в “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ чрез преглед и комуникиране с независимия одитор; наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.**

Одитният комитет констатира наличие на разбирателство между одитора, ръководството и финансово-счетоводния отдел на дружеството, както и добра съвместна дейност.

Особено положително се отразява последователната работа с независимия одитор. Това позволява да се разшири обхвата на проверките като се задълбочат изводите за процесите с високи рискове.

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, Търговския закон, Закон за публично предлагане на ценни книжа, както и с изискванията на Закона за независимия финансов одит към независимия финансов одит на предприятия, е извършен независим финансов одит на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ от „Одит България“ ЕООД, ЕИК 203919968, със седалище и адрес на управление – гр.Варна, ул.”Евлоги Георгиев” № 37А, ет. 1, ап. 1 с управител Петя Димитрова Койчева-Живкова вписано в публичния списък на одиторите към ИДЕС под №814, за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2022 г. Одиторът на дружеството е избран от Общото събрание на акционерите на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ на 30 юни 2022г.

Одитният комитет осъществи комуникация с управителя на избраното одиторско дружество – Петя Димитрова Койчева-Живкова. Запозна се с обхвата и времевата рамка на одита от 01.01.2022г. до 31.12.2022г. на индивидуалния отчет. Основният участник и отговорен за одита е регистрирания одитор Петя Димитрова Койчева-Живкова. Не са извършвани одиторски дейности от друг задължителен одитор и не са ползвани външни експерти.

Независимият финансов одит е планиран и изпълнен. Комуникирани са ключовите одиторски въпроси между независимия одитор, ръководството и одитния комитет на дружеството.

Доклада на независимия одитор подписан с дата 29.03.2023г. Индивидуалният отчет на дружеството е изготвен в съответствие с международните счетоводни стандарти за финансово отчитане е своевременно представен на Съвета на директорите и на Одитния комитет за разглеждане.

Спазвайки разпоредбите на чл.60 ал. 1 от НЗФО в съответствие с изискванията на приложимите одиторски стандарти и разпоредбите на чл. 11 от Регламент (ЕС) № 537/2014 в Одитния комитет постъпи Допълнителен доклад от одитора относно процеса на одита с описание на използваната методология на одита на индивидуалния отчет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, в т.ч. кои обекти на одита са проверени пряко и кои чрез проверка на системите за вътрешен

контрол. Описани и аргументирани са въпросите на одита с повишен одиторски риск. Посочени са конкретните обекти които засягат и извършените процедури от одитора, в отговор на този риск. Докладвани са количествените прагове на същественост.

Независимият одитор не е установил събития или състояния, които да породят съществени съмнения относно способността на предприятието да продължи да функционира като действащо предприятие. Не е констатирал значими пропуски в системата за вътрешен контрол и счетоводната система. Не е установил неспазване на законови и подзаконови нормативни норми и на устава на дружеството. Констатирал е, че възприетата счетоводна политика се прилага системно и последователно и няма промяна спрямо предходни отчетни периоди.

Одиторът декларира предоставен неограничен достъп до лица и информация, свързана с изготвянето на годишния финансов отчет и провеждането на независимия финансов одит. Не е имал съществени затруднения по време на одита.

В съответствие с разпоредбите на чл.108 от ЗНФО, Одитният комитет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ констатира, че независимият финансов одит е проведен напълно законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията към независимия финансов одит на предприятията и в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване.

Одитният комитет проследи работата на избрания независим одитор и потвърждава, че независимият финансов одит за 2022г. е проведен и изготвен законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията за независим финансов одит на предприятията, извършващи дейност от обществен интерес съгласно действащото законодателство.

#### **5. Извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на Закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.**

Одитният комитет получи Декларация за независимост от управителя на дружество „Одит България“ ЕООД – и Петя Живкова в качеството и на регистриран одитор, осъществил и отговорен за одита за периода на провеждане на независимия финансов одит. Независимият одитор на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ информира одитния комитет, че не предоставя други услуги на дружеството или на членове на ръководството през 2022 година извън одита.

В резултат на извършения преглед на независимостта на избрания регистриран одитор, в съответствие с изискванията на закона и на Регламент /ЕС/ N537/2014 се констатира, че „Одит България“ ЕООД, ЕИК 203919968, със седалище и адрес на управление – гр.Варна, ул.“Евлоги Георгиев” № 37А, ет. 1, ап. 1 с управител Петя Димитрова Койчева-Живкова вписано в публичния списък на одиторите към ИДЕС под №814 и отговорен одитор Петя Димитрова Койчева-Живкова, отговаря на изискванията за независимост по отношение извършването на независим финансов одит на индивидуалния отчет “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ за 2022г.

Установено е също, че независимия одитор изпълнява задължението си да публикува на

своята уеб страница Доклад за прозрачност, който включва изискуема от закона информация за публичност.

Извършеният преглед на независимостта на регистрирания одитор на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, в съответствие с изискванията на закона и етичния кодекс на професионалните счетоводители показва, че дружество „Одит България” ЕООД, ЕИК 203919968, със седалище и адрес на управление – гр.Варна, ул.“Евлоги Георгиев” № 37А, ет. 1, ап. 1 с управител Петя Димитрова Койчева-Живкова вписано в публичния списък на одиторите към ИДЕС под №814 и отговорен одитор Петя Димитрова Койчева-Живкова, изцяло покрива изисквания за независимост на регистрирания одитор на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

**6. Изготвя и представя на Годишното Общо събрание на акционерите на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ предложение, относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на дружеството за финансова 2023 година.**

#### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**от Одитния комитет на „Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ**

**ОТНОСНО:** Избор на независим одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2023г.

След като извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор и с правомощията си Одитния комитет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ по силата на чл.108, ал.1 т.6 от Закона за независимия финансов одит, вземайки предвид изискванията за задължителна четиригодишна ротация на регистрирания одитор, отговорен за одита, предлагаме на Общото събрание на акционерите на дружеството за 2023 година „Одит България” ЕООД, ЕИК 203919968, със седалище и адрес на управление – гр.Варна, ул.“Евлоги Георгиев” № 37А, ет. 1, ап. 1 с управител Петя Койчева-Живкова вписано в публичния списък на одиторите към ИДЕС под №814 и отговорен одитор Петя Димитрова Койчева-Живкова, за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2023 г.

Отчетът е приет на заседание на Одитния комитет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, проведено на 15.05.2023г.

15.05.2023г.

Членове на Одитния комитет:

Тереза Върбанова-председател.....

Антоанета Андонова.....

Веселин Лоринков.....