

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на**

**”ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АД СИЦ**

**ЗА 2007 г.**

## **1. Обща информация. Акционери и управление**

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, гр. Варна, (“Дружеството”) 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 31.12.2007 г. Дружеството е с капитал 650 000 лева, разделен в 650 000 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***

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е част от икономическа група, обединяващият фактор (дружество-майка) в която е „Севън Холдинг” АД. „Севън Холдинг” АД не притежава пряко акции на Дружеството, но непряко, чрез контролираните от него „Ареа” ЕООД и „Джулай” ЕООД, чиито едноличен собственик е, притежава непряко 350 000 броя акции, представляващи 53.84 % от капитала на Дружеството.

Останалите акции се притежават от акционери-физически лица, а именно: 235 000 броя акции (36.16 % от капитала) се притежават от Орлин Попов, 65 000 броя акции (10 % от капитала) от Теодора Попова.

„Севън Холдинг” АД упражнява контрол върху Дружеството в качеството си на лице, притежаващо непряко чрез „Ареа” ЕООД и „Джулай” ЕООД, чийто едноличен собственик е, над 50% от капитала на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключването на финансовата 2007 г.), 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-Желязкова**– Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

**Анелия Стефанова Грекова** – Заместник-председател на Съвета на директорите;

**Мариян Таков Таков** – член на Съвета на директорите.

През изтеклата година не са извършвани промени в състава на управителния орган на Дружеството.

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-Желязкова.

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

Някои от членовете на СД притежават акции на Дружеството, а именно:

Към 31.12.2007 г. Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Теодора Попова-Желязкова притежава пряко 10% от капитала на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на Дружеството.

Към 31.12.2007 г. никой от членовете на Съвета на директорите не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Освен Теодора Попова-Желязкова други членове на Съвета на директорите не притежават повече от 25% от капитала на други дружества. Към 31.12.2007 г. Теодора Попова-Желязкова е едноличен собственик на капитала на „Прешъс“ ЕООД.

Теодора Попова-Желязкова е управител на следните дружества: „Ареа“ ЕООД, „Прешъс“ ЕООД, „Сандей“ ООД, „Гудей“ ЕООД, „Хепи 2“ ООД, „Хепинес“ ООД. Същата е член на Съвета на директорите на „Хепи“ АД и „Севън Холдинг“ АД. Останалите членове на Съвета на директорите не участват в управлението на други дружества.

*Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2007г.*

През изтеклата година на членовете на Съвета на директорите са изплатени общо 18 хил. лв. възнаграждения и 3 хил. лв. осигуровки. 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. под.

*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 отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

*Информация за договори по чл.240б от ТЗ*

През 2007 г. 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.

## **2. Дейност на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ през 2007 г.**

### **2.1.Първоначално задължително увеличение на капитала на дружеството от 500 000 на 650 000 лева.**

На 17.07.2007 г. с решение № 6299 по ф.д. 4784/2006 г. Варненският окръжен съд вписа увеличаването на капитала на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ от 500 000 на 650 000 лева, чрез издаване на нови 150 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка.

Увеличаването на капитала беше извършено в съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел чрез първично публично предлагане /подписка/ на

новите акции на дружеството, проведена в периода 30.05.2007-06.07.2007 г. при условията и по реда на проспекта за първоначално публично предлагане на новите акции на дружеството, потвърден от КФН с решение № 440-ДСИЦ от 14 март 2007 г.

След постановяване на съдебното решение за вписване на изменението на капитала в търговския регистър, новите акции от увеличението на капитала бяха заявени за регистрация в „Централен депозитар“ АД. Актът за регистрация на новите акции в Централен депозитар беше издаден на 1 август 2007 г.

Средствата от увеличението на капитала са използвани от Дружеството за основната му дейност и изпълнение на инвестиционната му програма – придобиване на право на собственост върху недвижими имоти и изграждане на търговския комплекс в притежавания от „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ поземлен имот в гр. София, Студентски град. Виж т.т. 2.2. и 2.3.

## ***2.2. Придобиване статут на публично дружество и начало на борсовата търговия с акциите на дружеството***

С решение № 1156-ПД от 22 август 2007 г. „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ беше вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от КФН.

Акциите на дружеството бяха регистрирани за търговия на „Неофициален пазар на акции“, сегмент „А“ с решение на Съвета на директорите на „Българска фондова борса“ АД от 28 август 2007 г. ISIN кодът на емисията е BG1100108064.

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

### Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

През първата половина на 2007 г. „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ придоби право на собственост върху два недвижими имота в гр. София:

- поземлен имот № 3854, квартал 100, по плана на гр. София, местност „Студентски град“, с площ от 645 кв. м. за сумата от 26 000 лева, и
- поземлен имот № 3855, квартал 100, по плана на гр. София, местност „Студентски град“, с площ от 1917 кв. м. за сумата от 75 000 лева.

Имотите граничат с вече придобитите от Дружеството през 2006г. незастроени терени (дворни места), представляващи поземлени имоти (ПИ) с обща площ 2572 кв.м., в т.ч. ПИ пл. № 3507 (297 кв.м.), ПИ пл. № 2925 (1628 кв.м.), ПИ пл. № 3455 (274 кв.м.), ПИ пл. № 3456 (373 кв.м.) от квартал 100, по плана на гр. София, местност „Студентски град“, и покупката им е извършена с цел увеличаване площта на терена, предвиден за изграждане на търговския комплекс.

Преди придобиването на описаните в тази точка недвижими имоти, в изпълнение на чл. 19, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е възложило на независим експерт-оценител изготвянето на пазарна оценка на всеки един от тях. Недвижимите имоти, са закупени на цени по-ниски от изготвените оценки, съгласно чл. 19, ал. 5 от ЗДСИЦ.

Сделките за покупка на посочените недвижими имоти са в рамките на обичайната дейност на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 8, т. 1 от ЗППЦК, без участието на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5, във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ и Съветът на директорите не се нуждае от предварително овластяване от страна на Общото събрание на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за сключването им.

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

„Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ 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 2007г. от "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти. Имотите са придобити по цени, по-благоприятни от пазарните оценки на недвижимите имоти, изготвени от независими експерти – оценители.

През отчетната 2007г., "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността, а именно сделките по придобиване на недвижимите имоти, описани в настоящия доклад

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

Направените през първата половина на 2007 г. разходи във връзка със строителството на планирания търговски обект в Студентски град възлизат на 91 хиляди лева. Посочената сума включва стойността на извършените експертни оценки и начални изкопни работи.

През втората половина на 2007 г. дружеството сключи договор за доработка и изменение на първоначалния архитектурен проект на планирания търговски комплекс в Студентски град. Изменението на проекта е свързано с увеличаването на площта на терена, предназначен за застрояване, с новопридобитите от дружеството поземлени имоти, като предвидената разгърната застроена площ се увеличава от 10 000 на 25 000 кв. м. Стoritелно-монтажните работи временно са спрени във връзка с възложеното изменение на проекта и строителната документация. На този етап на терена се извършват някои допълнителни подготвителни работи като допълнително укрепване на терена, преместване на кабели и др.

## **3. Финансово състояние и резултати за 2007 г. Рискове за дейността**

### **3.1. Активи**

През 2007 г. активите на "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ са се увеличили с 685 хил. лв. и към края на 2007 г., са 1 203 хил. лв. Активите на Дружеството се състоят от **нетекучи активи**: 605 хил. лв., представляващи имоти, съоръжения и оборудване; **текущи активи**: 598 хил. лв., от които пари и парични еквиваленти 397 хил. лв.; търговски и други вземания 189 хил. лв. Структурата на активите през 2007г. не се е променила значително и се наблюдава равномерно нарастване на дела на текущите и нетекучи активи на Дружеството.

### **3.2. Капиталови ресурси**

Капиталът на дружеството е 650 000 лв. /шестотин и петдесет хиляди лева/, разпределен в 650 000 /шестотин и петдесет хиляди/ обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев. Всяка от притежаваните акции дава право на един глас в общото събрание на дружеството. За прехвърлянето на дружествените акции не са предвидени ограничения извън нормативно установените, както във вътрешните актове на Дружеството, така и в споразумения, сключени между акционерите. Дружеството не притежава и през изтеклия период не е закупувало собствени акции.

Собственият капитал на Дружеството (сбор от капитала и резервите на Дружеството, намалени с получените загуби) към 31.12.2007 г. е в размер на 1 135 хил. лева и се състои от:

- Акционерен капитал – 650 хил. лв.

- Резерви – 549 хил. лв.

Към 31.12.2007 г. загубите на Дружеството са в размер на 68 хил. лв. (64 хил. лв. текуща загуба за 2007г. и 4 хил. лв. натрупана загуба).

През отчетния период Дружеството не е ползвало външно финансиране.

### ***3.3. Финансови резултати от дейността през 2007 г.***

През отчетния период “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не е реализирало приходи от дейността.

Разходите на Дружеството за изтеклата 2007 г. са в размер на 64 хил. лв. и са свързани предимно с извършените парични плащания на доставчици и възнаграждения на Съвета на директорите.

Дружеството завърши 2007 г. със загуба в размер на 64 хил. лв.

### ***3.4. Основните 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.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

*Възможни са неблагоприятни промени в цените и останалите ключови фактори в сектора „недвижими имоти”.*

*Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите фирми-подизпълнители да завършват възложената с необходимото качество и в рамките на определените срокове, както и във връзка с евентуално забавяне на процедурите по издаване на необходимите за строително-монтажните работи разрешения;*

*Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;*

*Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;*

*Други системни рискове.* Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

*Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:*

*Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.

*Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.

*Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.

*Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.*

*Риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.*

## **II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.**

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

## **III. Предвиждано развитие и дейност на дружеството през 2008 г.**

През финансовата 2008 г. Дружеството ще продължи дейностите във връзка с изграждането на своя първоначален проект – търговски комплекс в Студентски град, включващ заведения, офиси и жилища.

Плановите на Съвета на директорите предвиждат приоритетно инвестиране на набраните от Дружеството средства в секторите „строителство на жилищни, офис и търговски площи“. Причините за този избор са следните:

- търсенето в тези сегменти е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;
- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

През следващите две години „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на големите индустриални центрове, като причините за това са следните:

- в тези градове пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

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.

#### **IV. 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.

#### **V. 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 отчетната 2007 година, Дружеството е прилагало заложените в Програмата принципи. През изминалата 2007 година „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 2007 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 отчеташе 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.

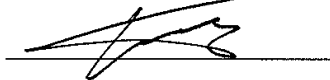
**VI. Информация по Приложение № 10 и анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.**

Информацията по Приложение № 10 от Наредба № 2 е представена на съответните места в настоящия доклад, доколкото е приложима за дейността на Дружеството.

„Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият отчет 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.

**За Съвета на директорите:**



**Теодора Иванова Попова-Желязкова**  
**Изпълнителен Директор**

