

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ
СВЪРЗАНИ С ДНЕВНИЯ РЕД
НА РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ, насрочено на 28.06.2019г. от 9:30ч.

I. ДНЕВЕН РЕД

II. ОБРАЗЦИ НА ПЪЛНОМОЩНИ ЗА ПРЕДСТАВЛЯВАНЕ НА АКЦИОНЕР НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ: ОБРАЗЕЦ №1А (УПЪЛНОМОЩИТЕЛ ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ) И ОБРАЗЕЦ №1Б (УПЪЛНОМОЩИТЕЛ ФИЗИЧЕСКО ЛИЦЕ)

III. ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2018Г.;

IV. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2018Г.;

V. ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ „АКТИВ” ООД ЗА ПРОВЕРКА И ЗАВЕРКА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2018Г.;

VI. ДОКЛАД НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ ЗА 2018Г.;

VII. ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО;

VIII. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ ПРЕЗ 2018Г. ;

I. ДНЕВЕН РЕД

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.; (*СД предлага проект на решение: Общото събрание приема Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.*)
2. Изслушване и приемане на доклада на независимия одитор за финансовия отчет на дружеството за 2018г.; (*СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на независимия одитор – специализирано одиторско предприятие „АКТИВ” ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.*;))
3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г., проверен и заверен от регистриран одитор; (*СД предлага проект на решение: Общото събрание приема годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.*;))
4. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018г.; (*СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2018г.*)
5. Разпределение на финансовия резултат за 2018г.; (*СД предлага проект на решение: Печалбата за 2018г. подлежаща на разпределяне съгласно чл.10 от ЗДСИЦ в размер на 337 753.51 лева, да се разпредели, като следва:*
 - 1) за дивидент на акционерите: 303 978,16 лева;
 - 2) остатъкът да остане за разпределяне през следващи отчетни периоди.

Финансовия резултат на дружеството за 2018г. е разпределен както следва:

- Справка за преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ:

1. Финансов резултат за годината:	78 940.29
2. Увеличения по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	258 813.22
-разходите от последващи оценки на недвижими имоти	258 813.22
-загуби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	0.00
-положителната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
-загуби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	0.00
-положителна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг	0.00
3. Намаления по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	0.00
-приходи от последващи оценки на недвижими имоти	0.00
-печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	0.00
-отрицателна разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
-печалби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	0.00
-отрицателна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг	0.00
4. Финансов резултат след преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ - печалба	337 753.51
5. Минимална печалба за разпределяне (90% от т.4)	303 978.16

- *Справка за спазено изискване на чл.247а от Тъговския закон за размера на чистата стойност на имуществото на дружеството след плащане на дивидент:*

Показател	хил.лв.
1.Стойност на правата на дружеството съгласно баланса му	13 557
2.Стойност на задълженията на дружеството съгласно баланса му	2 134
3.Чиста стойност на имуществото(ред.1-ред.2)	11 423
4.Основен капитал	683
5.Законови резерви	1 076
6.Фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав	0
7. Капитал , фонд "Резервен", други фондове образувани по закон или устав (р.4+р.5+р.6)	1 759
8.Размер на дивидентите за плащане	304
9.Чиста стойност на имуществото след плащане на дивиденти (ред.3-ред.5)	11 119
10.Изпълнено ли е условие на чл.247а от ТЗ (р.9>=р.7)?	ДА

6. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.; (**СД предлага проект на решение: Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.**)

7. Приемане на годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г. (**СД предлага проект на решение: Общото събрание приема годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г..**)

8. Приемане на политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството предложена от Съвета на директорите, която ще приложена в писмените материали към поканата (**СД предлага проект на решение: Общото събрание приема и утвърждава предложената от СД политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството**)

9. Определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.; (**СД предлага проект на решение: Общото събрание приема предложението на председателя на СД за определяне възнаграждението на членовете на СД за 2019г., а именно: да се запази досегашния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.**)

10. Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.; (**СД предлага проект на решение: Общото събрание приема решение за избор на одиторско дружество "Актив" ООД с отговорен одитор Костадинка Коева за одитор на финансовият отчет на дружеството за 2019г., по предложение на Одитния комитет).**)

II. ОБРАЗЦИ ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ, насрочено за 28.06.2019г. от 9:30ч.

ОБРАЗЕЦ №1А

ИЗРИЧНО ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният.....,
 ЕГН, притежаващ л. к. №,
 издадена на, от,
 постоянен адрес:,
 настоящ адрес:.....,
 в качеството си на представляващ,
 вписано в търговския регистър с ЕИК:.....,
 със седалище и адрес на управление:.....,
 което е акционер, притежаващ,
 /...../
 обикновени безналични акции с право на глас от капитала на “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, вписано в търговския регистър с ЕИК 148068097, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. “Цар Освободител” 25, съгласно депозитарна разписка №/..... г., издадена от “Централен депозитар” АД на Г.,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

.....,
 ЕГН, роден(а) на Г., притежаващ(а) лична карта
 №, издадена на Г., от валидна до
 г., постоянен адрес:, настоящ
 адрес:

да представлява дружеството на редовно Общото събрание на акционерите на “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, което ще се проведе на 28.06.2019г., от 9:30 часа, в гр. Варна, бул. “Цар Освободител” 25, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.)**
2. Изслушване и приемане на доклада на независимия одитор за финансовия отчет на дружеството за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на независимия одитор – специализирано одиторско предприятие „АКТИВ” ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.)**
3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г., проверен и заверен от регистриран одитор; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.)**
4. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2018г.)**
5. Разпределение на финансовия резултат за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Печалбата за 2018г. подлежаща на разпределяне съгласно чл.10 от ЗДСИЦ в размер на 337 753.51 лева, да се разпредели, като следва:**
 - 1) за дивидент на акционерите: 303 978,16 лева;
 - 2) остатъкът да остане за разпределяне през следващи отчетни периоди.**Финансовия резултат на дружеството за 2018г. е разпределен както следва:**
 - Справка за преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ:

1.Финансов резултат за годината:	78 940.29
2.Увеличения по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	258 813.22
-разходите от последващи оценки на недвижими имоти	258 813.22
-загуби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	0.00
-положителната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
-загуби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	0.00
-положителна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг	0.00
3.Намаления по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	0.00
-приходи от последващи оценки на недвижими имоти	0.00
-печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	0.00
-отрицателна разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
-печалби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	0.00

-отрицателна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличаване на балансовата му сума, в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг	0.00
4.Финансов резултат след преобразуване по чл.10 от ЗАДСИЦ - печалба	337 753.51
5.Минимална печалба за разпределяне (90% от т.4)	303 978.16

- Справка за спазено изискване на чл.247а от Тъговския закон за размера на чистата стойност на имуществото на дружеството след плащане на дивидент:

Показател	хил.лв.
1.Стойност на правата на дружеството съгласно баланса му	13 557
2.Стойност на задълженията на дружеството съгласно баланса му	2 134
3.Чиста стойност на имуществото(ред.1-ред.2)	11 423
4.Основен капитал	683
5.Законови резерви	1 076
6.Фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав	0
7. Капитал , фонд "Резервен", други фондове образувани по закон или устав (р.4+р.5+р.6)	1 759
8.Размер на дивидентите за плащане	304
9.Чиста стойност на имуществото след плащане на дивиденти (ред.3-ред.5)	11 119
10.Изпълнено ли е условие на чл.247а от ТЗ (р.9>=р.7)?	ДА

6. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.)

7. Приемане на годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г. **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г..)

8. Приемане на политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството предложена от Съвета на директорите, която ще приложена в писмените материали към поканата **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема и утвърждава предложената от СД политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството)

9. Определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема предложението на председателя на СД за определяне възнаграждението на членовете на СД за 2019г., а именно: да се запази досегашния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.)

10. Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема решение за избор на одиторско дружество "Актив" ООД с отговорен одитор Костадинка Коева за одитор на финансовия отчет на дружеството за 2019г., по предложение на Одитния комитет).

и да гласува с всички притежавани от представляваното от мен дружество акции по всички въпроси от дневния ред, Пълномощникът има право на преценка дали и как да гласува по всички въпроси от дневния ред.

Упълномощаването обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ и не са съобщени или обнародвани съобразно чл. 223 ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин.

Съгласно чл. 116, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

Пълномощното се дава изключително по инициатива на упълномощителя.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

Дата.....

Гр.....

ИЗРИЧНО ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният.....,
 ЕГН, притежаващ л. к. №,
 издадена на, от,
 постоянен адрес:,
 настоящ адрес:.....,
 в качеството си на акционер, притежаващ,
 /...../
 обикновени безналични акции с право на глас от капитала на "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, вписано в търговския регистър с ЕИК 148068097, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. "Цар Освободител" 25, съгласно депозитарна разписка №/..... Г., издадена от "Централен депозитар" АД на Г.,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

.....,
 ЕГН, роден(а) на Г., притежаващ(а) лична карта
 №, издадена на Г., от валидна до
 Г, постоянен адрес:, настоящ
 адрес:

да представлява дружеството на редовно Общото събрание на акционерите на "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, което ще се проведе на 30.06.2018г., от 11:00 часа, в гр. Варна, бул. "Цар Освободител" 25, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.; (СД предлага проект на решение: Общото събрание приема Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.)
2. Изслушване и приемане на доклада на независимия одитор за финансовия отчет на дружеството за 2018г.; (СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на независимия одитор – специализирано одиторско предприятие „АКТИВ“ ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.;)
3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г., проверен и заверен от регистриран одитор; (СД предлага проект на решение: Общото събрание приема годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.;)
4. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018г.; (СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2018г.)
5. Разпределение на финансовия резултат за 2018г.; (СД предлага проект на решение: Печалбата за 2018г. подлежаща на разпределяне съгласно чл.10 от ЗДСИЦ в размер на 337 753.51 лева, да се разпредели, като следва:

1) за дивидент на акционерите: 303 978,16 лева;

2) остатъкът да остане за разпределяне през следващи отчетни периоди.

Финансовия резултат на дружеството за 2018г. е разпределен както следва:

- Справка за преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ:

1.Финансов резултат за годината:	78 940.29
2.Увеличения по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	258 813.22
-разходите от последващи оценки на недвижими имоти	258 813.22
-загуби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	0.00
-положителната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
-загуби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	0.00
-положителна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг	0.00
3.Намаления по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	0.00
-приходи от последващи оценки на недвижими имоти	0.00
-печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	0.00
-отрицателна разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
-печалби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	0.00
-отрицателна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг	0.00

4. Финансов резултат след преобразуване по чл.10 от ЗАДСИЦ - печалба	337 753.51
5. Минимална печалба за разпределяне (90% от т.4)	303 978.16

- Справка за спазено изискване на чл.247а от Тъговския закон за размера на чистата стойност на имуществото на дружеството след плащане на дивидент:

Показател	хил.лв.
1.Стойност на правата на дружеството съгласно баланса му	13 557
2.Стойност на задълженията на дружеството съгласно баланса му	2 134
3.Чиста стойност на имуществото(ред.1-ред.2)	11 423
4.Основен капитал	683
5.Законови резерви	1 076
6.Фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав	0
7. Капитал , фонд "Резервен", други фондове образувани по закон или устав (р.4+р.5+р.6)	1 759
8.Размер на дивидентите за плащане	304
9.Чиста стойност на имуществото след плащане на дивиденти (ред.3-ред.5)	11 119
10.Исполнено ли е условие на чл.247а от ТЗ (р.9>=р.7)?	ДА

6. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.)

7. Приемане на годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г. **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г..)

8. Приемане на политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството предложена от Съвета на директорите, която ще приложена в писмените материали към поканата **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема и утвърждава предложената от СД политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството)

9. Определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема предложението на председателя на СД за определяне възнаграждението на членовете на СД за 2019г., а именно: да се запази досегашния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.)

10. Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема решение за избор на одиторско дружество "Актив" ООД с отговорен одитор Костадинка Коева за одитор на финансовия отчет на дружеството за 2019г., по предложението на Одитния комитет).

и да гласува с всички притежавани от мен акции по всички въпроси от дневния ред.

Пълномощникът има право на преценка дали и как да гласува по всички въпроси от дневния ред.

Упълномощаването обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ и не са съобщени или обнародвани съобразно чл. 223 ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин.

Съгласно чл. 116, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

Пълномощното се дава изключително по инициатива на упълномощителя.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

Дата.....

ОБРАЗЦИ ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА
РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ”
АДСИЦ,
насрочено за 28.06.2019г. от 9:30ч.

ИЗРИЧНО ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният.....
 ЕГН, притежаващ л. к. №,
 издадена наг., от,
 постоянен адрес:,
 настоящ адрес:.....
 в качеството си на представляващ,
 вписано в търговския регистър с ЕИК.....
 със седалище и адрес на управление:.....
 което е акционер, притежаващ

/...../
 обикновени безналични акции с право на глас от капитала на "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АД СИЦ, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, вписано в търговския регистър с ЕИК [148068097](#), със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. "Цар Освободител" 25, съгласно депозитарна разписка №/..... г., издадена от "Централен депозитар" АД на,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

.....
 ЕГН, роден(а) на г., притежаващ(а) лична карта
 №, издадена на г., от валидна до
 г., постоянен адрес:, настоящ адрес:

да представлява дружеството на редовно Общото събрание на акционерите на "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АД СИЦ, което ще се проведе на 28.06.2019г., от 9:30 часа, в гр. Варна, бул. "Цар Освободител" 25, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.)**
2. Изслушване и приемане на доклада на независимия одитор за финансовия отчет на дружеството за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на независимия одитор – специализирано одиторско предприятие „АКТИВ“ ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.)**
3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г., проверен и заверен от регистриран одитор; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.)**
4. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2018г.)**
5. Разпределение на финансовия резултат за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Печалбата за 2018г. подлежаща на разпределяне съгласно чл.10 от ЗДСИЦ в размер на 337 753.51 лева, да се разпредели, като следва:**

1) за дивидент на акционерите: 303 978,16 лева;

2) остатъкът да остане за разпределяне през следващи отчетни периоди.

Финансовия резултат на дружеството за 2018г. е разпределен както следва:

- Справка за преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ:

Финансов резултат за годината:	78 9
Изчисления по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	258 8
Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	258 8
Изуби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	
Положителната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	
Изуби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	
Положителна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в начална цена на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на договора за финансов лизинг	
Изчисления по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	
Изходи от последващи оценки на недвижими имоти	
Изуби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	
Приричателна разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	
Изуби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	
Приричателна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в начална цена на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на договора за финансов лизинг	
Финансов резултат след преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ - печалба	337 7
Изуби от печалба за разпределяне (90% от т.4)	303 9

Справка за спазено изискване на чл.247а от Тъговския закон за размера на чистата стойност на имуществото на дружеството след плащане на дивидент:

категория	хил
Стойност на правата на дружеството съгласно баланса му	1
Стойност на задълженията на дружеството съгласно баланса му	
Чиста стойност на имуществото (ред.1-ред.2)	1
Човешки капитал	
Резерви	
Фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав	
Чист капитал, фонд "Резервен", други фондове образувани по закон или устав (р.4+р.5+р.6)	
Процент на дивидентите за плащане	
Чиста стойност на имуществото след плащане на дивиденти (ред.3-ред.5)	1
Пълнено ли е условие на чл.247а от ТЗ (р.9>=р.7)?	

6. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.)

7. Приемане на годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г. **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г..)

8. Приемане на политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството предложена от Съвета на директорите, която ще приложена в писмените материали към поканата **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема и утвърждава предложената от СД политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството)

9. Определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема предложението на председателя на СД за определяне възнаграждението на членовете на СД за 2019г., а именно: да се запази досегашния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.)

10. Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема решение за избор на одиторско дружество "Актив" ООД с отговорен одитор Костадинка Коева за одитор на финансовият отчет на дружеството за 2019г., по предложение на Одитния комитет).

и да гласува с всички притежавани от представляваното от мен дружество акции по всички въпроси от дневния ред, Пълномощникът има право на преценка дали и как да гласува по всички въпроси от дневния ред.

Упълномощаването обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ и не са съобщени или обнародвани съобразно чл. 223 ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин.

Съгласно чл. 116, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

Пълномощното се дава изключително по инициатива на упълномощителя.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

Дата.....

гр.....

ИЗРИЧНО ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният.....
 ЕГН....., притежаващ л. к. №.....
 издадена на.....Г., от.....
 постоянен адрес:.....
 настоящ адрес:.....
 в качеството си на акционер, притежаващ.....
 /...../

обикновени безналични акции с право на глас от капитала на "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АД СИЦ, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, вписано в търговския регистър с ЕИК [148068097](#), със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. "Цар Освободител" 25, съгласно депозитарна разписка №...../..... г., издадена от "Централен депозитар" АД на..... г.,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

.....
 ЕГН....., роден(а) на..... г., притежаващ(а) лична карта
 №....., издадена на..... г., от..... валидна до
 г., постоянен адрес:....., настоящ адрес:.....

да представлява дружеството на редовно Общото събрание на акционерите на "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АД СИЦ, което ще се проведе на 30.06.2018г., от 11:00 часа, в гр. Варна, бул. "Цар Освободител" 25, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2018г.)**
2. Изслушване и приемане на доклада на независимия одитор за финансовия отчет на дружеството за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на независимия одитор – специализиран одиторско предприятие „АКТИВ“ ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.)**
3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г., проверен и заверен от регистриран одитор; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.)**
4. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2018г.)**
5. Разпределение на финансовия резултат за 2018г.; **(СД предлага проект на решение: Печалбата за 2018г. подлежаща на разпределяне съгласно чл.10 от ЗДСИЦ в размер на 337 753.51 лева, да се разпредели, като следва:**

1) за дивидент на акционерите: 303 978,16 лева;

2) остатъкът да остане за разпределяне през следващи отчетни периоди.

Финансовия резултат на дружеството за 2018г. е разпределен както следва:

- Справка за преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ:

Финансов резултат за годината:	78 9
Изчисления по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	258 8
Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	258 8
Разходи от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	
Положителната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	
Разходи от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	
Положителна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в начална цена на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на договора за финансов лизинг	
Изчисления по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:	
Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	
Разходи от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	
Положителна разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	
Разходи от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	
Положителна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в начална цена на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на договора за финансов лизинг	
Финансов резултат след преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ - печалба	337 7
Минимална печалба за разпределяне (90% от т.4)	303 9

Справка за спазено изискване на чл.247а от Търговския закон за размера на чистата стойност на имуществото на дружеството след плащане на дивидент:

Изчислен остатък	хл
------------------	----

ойност на правата на дружеството съгласно баланса му	1
ойност на задълженията на дружеството съгласно баланса му	
та стойност на имуществото(ред.1-ред.2)	1
овен капитал	
онови резерви	
идове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав	
питал , фонд "Резервен", други фондове образувани по закон или устав (р.4+р.5+р.6)	
мер на дивидентите за плащане	
та стойност на имуществото след плащане на дивиденти (ред.3-ред.5)	1
пълнено ли е условие на чл.247а от ТЗ (р.9>=р.7)?	

6. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018г.)

7. Приемане на годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г. **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018г..)

8. Приемане на политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството предложена от Съвета на директорите, която ще приложена в писмените материали към поканата **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема и утвърждава предложената от СД политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на дружеството)

9. Определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема предложението на председателя на СД за определяне възнаграждението на членовете на СД за 2019г., а именно: да се запази досегашния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2019г.)

10. Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.; **(СД предлага проект на решение:** Общото събрание приема решение за избор на одиторско дружество "Актив" ООД с отговорен одитор Костадинка Коева за одитор на финансовият отчет на дружеството за 2019г., по предложение на Одитния комитет).

и да гласува с всички притежавани от мен акции по всички въпроси от дневния ред.

Пълномощникът има право на преценка дали и как да гласува по всички въпроси от дневния ред.

Упълномощаването обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ и не са съобщени или обнародвани съобразно чл. 223 ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин.

Съгласно чл. 116, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

Пълномощното се дава изключително по инициатива на упълномощителя.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

Дата.....

гр.....

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ

за 2018 г.

ПЕРИОД

Настоящия доклад се отнася за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ /Дружеството/ за периода от 01.01.2018г. до 31.12.2018г., а предходен е периода от 01.01.2017г. до 31.12.2017г.

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

На редовното годишно общо събрание на акционерите проведено на 06.04.2009г. бе променен състава на съвета на директорите, като бяха освободени членовете Анелия СтефановаГрекова и Мариян Таков Таков и на тяхно място бяха приети Милена Димитрова Димитрова и Цвета Костадинова Влайкова.

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.

Директор за връзки с инвеститорите

Иван Любомиров Игнев, тел: +359887905550, ел.поща: ignev.ivan@gmail.com
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 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, „Голяма могила инвестмънт“ ЕООД, дъщерно дружество на „Прешъс пропърти“ 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 парадайз” ЕООД, „Прешъс пропърти“ ЕООД, „Харвест“ ЕООД.
 - 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 2018г. 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 от Привилидж ЕООД в размер на 24 хил.лв. без ДДС.
- са отчетени приходи от наеми от Хепи ЕАД ЕООД в размер на 26 хил.лв. без ДДС.

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

Части от сградата собственост на дружеството са получили и разрешение за ползване (акт 16) с решение на държавна приемателна комисия и са включени към електроразпределителната мрежа, а именно подземен гараж на кота -3.4м и трафопост;

Останалата част от сградата собственост на дружеството е в процес на довършителни работи и подготовка за процедура разрешаваща ползване.

На 07.03.2019г. дружеството получи разрешение за ползване на сградата от дирекция „Национален строителен надзор”.

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

Дейности свързани с урегулирането 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:	2018 година	2017 година	2018/2017	
				стойност	процент
1	Финансов резултат	78	301	(223)	(74.1%)
2	Нетен размер на приходите от продажби	524	514	10	1.9%
3	Собствен капитал	11 423	11 617	(194)	(1.7%)
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	2 134	1 869	265	14.2%
5	Обща сума на активите	13 557	13 486	71	0.5%
6	Приходи	690	514	176	34.2%
7	Разходи	612	213	399	187.3%
8	Краткотрайни активи	1 056	965	91	9.4%
9	Разходи за бъдещи периоди	3	3	0	0.0%
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	1 053	962	91	9.5%
11	Краткосрочни задължения	2 134	1 869	265	14.2%
12	Краткосрочни вземания	297	228	69	30.3%
13	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	759	737	22	3.0%
15	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
16	Текущи задължения (11+15)	2 134	1 869	265	14.2%
17	Средна наличност на материалните запаси	0	0	0	0.0%
18	Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици по тяхната отчетна стойност	295	105	190	181.0%
19	Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти	221	156	65	41.7%
20	Сума на доставките	994	2 387	(1 393)	(58.4%)
21	Брой на дните в периода	182	365		
Рентабилност:					
22	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.1489	0.5856	(0.4367)	(74.6%)
23	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.0068	0.0259	(0.0191)	(73.6%)
24	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.0366	0.1610	(0.1245)	(77.3%)
25	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0058	0.0223	(0.0166)	(74.2%)
Ефективност:					
26	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	1.1275	2.4131	(1.2857)	(53.3%)
27	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.8870	0.4144	0.4726	114.0%
Ликвидност:					
28	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.4934	0.5147	(0.0213)	(4.1%)
29	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.4948	0.5163	(0.0215)	(4.2%)
30	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	0.3557	0.3943	(0.0387)	(9.8%)
31	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	0.3557	0.3943	(0.0387)	(9.8%)
Финансова автономност:					
32	Коеф. на финансова автономност (3/4)	5.3529	6.2156	(0.8628)	(13.9%)
33	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.1868	0.1609	0.0259	16.1%
Вземания и погасяване на задълженията:					
37	Период на събиране на вземанията от клиенти в дни (18*21/2)	102.4618	74.5623	27.8996	37.4%
38	Период на погасяване на задълженията към доставчици в дни (19*21/20)	40.4648	23.8542	16.6106	69.6%

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.

- 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.

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 2019Г.

През финансовата 2019г. се очаква да бъде въведена в експлоатация цялата сграда на строящия се 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, когато сградата бъде построена да отдава помещенията в своята част от сградата под наем.

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

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.

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“ АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящия 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
Изпълнителен Директор

БАЛАНС НА ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ АДСИЦ ЕИК 148068097
Към 31.12.2018г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лева)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лева)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
a	1	2	a	1	2
A. Записан, но невнесен капитал	0	0	A. Собствен капитал		
B. Нетекущи (дълготрайни) активи			I. Записан капитал	683	683
I. Дълготрайни материални активи			II. Резерви		
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	0	1	1. Законови резерви	1 076	1 076
2. Съоръжения и други	20	2	Общо за група II:	1 076	1 076
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	30	0	III. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	9 586	9 557
Общо за група I:	50	3	- неразпределена печалба	9 586	9 557
I. Дългосрочни финансови активи			Общо за групаIII:	9 586	9 557
1. Дългосрочни инвестиции	12 448	12 515	IV. Текуща печалба (загуба)	78	301
Общо за група I:	12 448	12 515	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	11 423	11 617
Общо за раздел B:	12 498	12 518	B. Задължения		
V. Текущи (краткотрайни) активи			1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	29	6
I. Вземания			- до 1 година	29	6
1. Вземания от клиенти и доставчици	89	28	2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	1 562	1 537
2. Вземания от предприятия от група	206	198	- до 1 година	1 562	1 537
3. Други вземания	2	2	3. Други задължения, в т.ч.:	543	326
Общо за група I:	297	228	- до 1 година	543	326
II. Парични средства, в т.ч.:	759	737	- към персонала, в т.ч.:	2	0
- в брой	51	13	- до 1 година	2	0
- безсрочни сметки (депозити)	708	724	- осигурителни задължения, в т.ч.:	1	1
Общо за група II:	759	737	- до 1 година	1	1
			- данъчни задължения	8	7
Общо за раздел B:	1 056	965	- до 1 година	8	7
			Общо за раздел B, в т.ч.:	2 134	1 869
Г. Разходи за бъдещи периоди	3	3	- до 1 година	2 134	1 869
СУМА НА АКТИВА	13 557	13 486	СУМА НА ПАСИВА	13 557	13 486

Дата: 21.03.2019г.

Съставител: Иван Любимиров Игнев

Ръководител: Теодора Иванова Попова

Иван Любимиров Игнев

Теодора Иванова Попова

ЗАВЕРИЛ:
Регистриран одитор №0598
Костадинка Коева
Управител: Симеон Симов



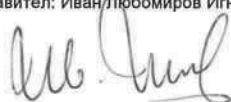
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ АДСИЦ ЕИК 148068097
ЗА ПЕРИОД ОТ 01.01.2018 ДО 31.12.2018

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лева)	
	текуща година	предходна година
1	2	3
А. РАЗХОДИ		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	138	116
а) суровини и материали	17	24
б) външни услуги	121	92
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	35	34
а) разходи за възнаграждения	28	28
б) разходи за осигуровки, вт.ч.:	7	6
- осигуровки свързани с пенсии	5	5
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	3	13
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	3	13
- разходи за амортизация	3	13
4. Други разходи, в т.ч.:	176	42
а) балансова стойност на продадени активи	163	0
Общо разходи за оперативната дейност	352	205
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	260	8
- отрицателни разлики от операции с финансови активи	259	0
Общо финансови разходи	260	8
Общо разходи за обичайната дейност	612	213
6. Печалба от обичайната дейност	78	301
Общо разходи	612	213
7. Счетоводна печалба	78	301
(общо приходи – общо разходи)		
8. Печалба	78	301
Всичко (общо разходи +5+8)	690	514

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лева)	
	текуща година	предходна година
1	2	3
Б. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	524	514
а) услуги	524	514
2. Други приходи, в т.ч.:	166	0
Общо приходи от оперативната дейност	690	514
Общо приходи от обичайната дейност	690	514
Общо приходи	690	514
Всичко (Общо приходи)	690	514

Дата: 21.03.2019г. Съставител: Иван Любомиров Игнев

Ръководител: Теодора Иванова Попова




ЗАВЕРИЛ:
Регистриран одитор №0598
Костадинка Коева
Управител: Симеон Симов



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ НА ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ АДСИЦ ЕИК 148068097
 КЪМ 31.12.2018г.

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Законни нови	Резерви				Финансов резултат от минали години			Текуща печалба / загуба	Общо собствен капитал
					Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други	Неразпределена печалба	Непо-крита загуба	9			
											5		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1. Салдо в началото на отчетния период	683	0	0	1 076	0	0	0	9 557	0	301	11 617		
2. Финансов резултат от текущия период										78			
3. Разпределение на печалба в т.ч.:								(272)			(272)		
- за дивиденди								(272)			(272)		
4. Други изменения в собствения капитал								301		(301)	0		
5. Салдо към края на отчетния период	683	0	0	1 076	0	0	0	9 586	0	78	11 423		

Дата: 21.03.2019г. Съставител: Иван Любомиров Игнев

Ръководител: Теодора Иванова Попова


 ЗАВЕРИЛ:
 Регистриран одитор №0598
 Костадинка Коева
 Управител; Симфон Симфоз







ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ АДСИЦ ЕИК 148068097
ЗА ПЕРИОД ОТ 01.01.2018 ДО 31.12.2018

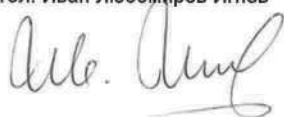
Мярка: хил.лева

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъплен ия	Плащания	Нетен поток	Постъплен ия	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1 110	560	550	560	151	409
2 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	0	34	(34)	0	36	(36)
3 Платени и възстановени други данъци	0	18	(18)	0	49	(49)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	1 110	612	498	560	236	324
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1 Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	0	475	(475)	0	0	0
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	0	475	(475)	0	0	0
В. Парични потоци от финансова дейност						
1 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	1	(1)	0	1	(1)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	0	1	(1)	0	1	(1)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	1 110	1 088	22	560	237	323
Д. Парични средства в началото на периода			737			414
Е. Парични средства в края на периода			759			737

Дата: 21.03.2019г.

Съставител: Иван Любомиров Игнев

Ръководител: Теодора Иванова Попова




ЗАВЕРИЛ:
Регистриран одитор №0598
Костадинка Коева
Управител: Симеон Симов




СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ(ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИВИ НА ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ АД СИЦ ЕИК 148068097
КЪМ 31.12.2019г.

Марка: хил.лева

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:						Последваща оценка				Преоценена стойност (4+5-6)				Амортизация				Последваща оценка				Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	в началото на периода	на постъпилите през годината	на излезлите през периода	на края на периода (1+2-3)	увеличение	Намаляване	увеличение	Намаляване	увеличение	Намаляване	увеличение	Намаляване	увеличение	Намаляване	увеличение	Намаляване	увеличение	Намаляване	увеличение	Намаляване	увеличение	Намаляване		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15										
II. Дълготрайни материални активи																								
1.Машини, производствено оборудване и апаратура	42	0	0	42		42	41	1	0	42			42	0										
2. Съоръжения и други	4	21	0	25		25	3	2	0	5			5	20										
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	0	51	21	30	0	30	0	0	0	0			0	30										
Общо за група II:	46	72	21	97	0	97	44	3	0	47	0	0	47	50										
III. Дългосрочни финансови активи																								
1. Дългосрочни инвестиции	12 515	355	163	12 707		12 448								12 448										
Общо за група III:	12 515	355	163	12 707	0	12 448	0	0	0	0	0	0	0	12 448										
Общо нетекущи активи (I+II+III+IV)	12 561	427	184	12 804	0	12 545	44	3	0	47	0	0	47	12 498										

Дата: 21.03.2019г. Съставител: Иван Любомиров Игнев



Ръководител: Теодора Иванова Попова




ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2018Г.

Данни за предприятието:

- Наименование: ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ
- Правна форма: АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
- ЕИК: 148068097
- Седалище и адрес на управление: ГР.ВАРНА, БУЛ.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ 25, ЕТ.1
- Адрес за кореспонденция: ГР.ВАРНА, П.К.9002, РАЙОН ОДЕСОС, БУЛ.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ 25, ЕТ.1
- Капитал: издадени – 682 500 броя безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лева всяка една.

Финансовият отчет:

- се отнася само за предприятието;
- се отнася за периода от **01.01.2018г. до 31.12.2018г.**, а предходен е периода от **01.01.2017г. до 31.12.2017г.** ;
- е изготвен на **21.03.2019г.**;
- е изготвен в български лева, а числата са в хиляди лева;

I. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

A. БАЗА ЗА СЪСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС) и е първи годишен финансов отчет, изготвен по НСС.

Предходния финансов отчет е изготвен в съответствие с с Международните стандарти за финансово отчетяване (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 определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Дружеството е приело да прилага Националните счетоводни стандарти от 01.01.2018г., като датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2017г., към която дата е изготвен встъпителен баланс, който е оповестен в настоящото приложение. Във връзка с прехода и прилагането на изискванията на СС 42 не са наложени корекции, които да са били отчетени за сметка на неразпределената печалба. В съответствие с изискванията на СС 1, някои позиции на активите и пасивите са били рекласифицирани във встъпителния баланс към 01.01.2017 г.

Финансовия отчет се съставя в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. Дружеството изготвя Счетоводен баланс в хил. лв. в съответствие с Приложение към СС 1, Отчет за приходите и разходите в хил. лв. в двустранна форма в съответствие с Приложение № 2 от СС 1, Отчет за собствения капитал в хил. лв. в съответствие с Приложение № 4 към СС 1 и Отчет за паричните потоци в хил. лв. в съответствие със СС 7. Счетоводството се осъществява и финансовите отчети се съставят в съответствие със следните основни счетоводни принципи:

- текущо начисляване;
- действащо предприятие;
- предпазливост;
- съпоставимост между приходите и разходите;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;

База за оценяване, използвана при изготвяне на финансовия отчет - историческа цена.

B. ОЦЕНЪЧНИ БАЗИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ СЪСТАВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайни нематериални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от предприятието, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им, от използването им се очакват икономически изгоди. Стойностния праг на същественост, под който даден нематериален актив се признава като текущ разход, е **700 лв.**

Първоначалната оценка на външно създадените (закупени) нематериални активи е по тяхната цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив е сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив е постигнал критериите за признаване.

Последващата оценка на нематериалните активи е по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Дълготрайни материални активи

Дълготрайни материални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които имат натурално-веществена форма, използват се за производството или доставката на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни нужди и се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период. Стойностния праг на същественост, под който даден материален актив се признава като текущ разход, е 700 лв.

Първоначалната оценка на дълготрайните материални активи е по тяхната цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи.

Последващата оценка на материалните активи е по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се третира и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по отношение на които се обективира превишение на генерирането на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, което ги отличава от имотите, ползвани от предприятието и от имотите, държани за продажба в хода на обичайната икономическа дейност.

В случаите, в които даден инвестиционен имот включва част, предназначена за генерирането на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала и част, предназначена за ползване в дейността и не е налице възможност тези части с различно предназначение да се отчитат поотделно, целият актив се класифицира като инвестиционен или като ползван в дейността съобразно преценка на обстоятелството доколко частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло.

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включват:

- имоти под строителство, в процес на изграждане за бъдещо използване като инвестиционни имоти, и
- имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя), чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях - изключително приходи от наем.

Готовите инвестиционни имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти под строителство са представени във финансовия отчет по справедлива стойност, намалена със загубите от обезценка.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Съгл. чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, преди придобиване на недвижим имот дружеството възлага оценяването му на експерти с квалификация и опит в тази област.

Съгл. ал.5 на чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел придобиването на недвижими имоти не може да бъдат на цени значителни по високи от направената оценка, а продажбата им на цени значително по-високи от направената оценка.

Първоначално оценяване

Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

- При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.
- При придобиване чрез строителство по стопански начин – цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.
- При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.
- Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка – по справедлива стойност.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

Последващо оценяване

За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване се прилага подхода **Модел на справедливата стойност** – по тяхната справедлива стойност, за чието определяне се вземат под внимание фактори, както следва:

- при наличие на активен пазар: най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, отчитайки неговата специфика.
- при липса на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот се анализират и обследват настоящи цени на активен пазар за имоти от различно естество, които цени се коригират, за да се отразят тези различия; скорошни цени на по-малко активни пазари, които цени се коригират, за да се отразят промените в икономическите условия в периода след датата, на която са се осъществили сделките на тези цени; прогнозиране на дисконтирани парични потоци на базата на настоящите пазарни наемни плащания за подобни имоти с процент на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и в разпределението във времето на паричните потоци.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява, наред с други фактори и пазарни ценови равнища, обичайните равнища на доходите от наеми на настоящи лизингови договори и предположенията относно доходите от наеми на бъдещи лизингови договори, в светлината на тенденциите на пазарните условия. Справедливата стойност на имотите също така отразява на съпоставима база, и всички изходящи парични потоци, които могат да се очакват по отношение на съответния имот. Някои от тези изходящи парични потоци може вече да са отразени в пасива на баланса (задължения по имоти на финансов лизинг), а други (условни наеми) – може да се признаят на по-късна дата.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третира и представят в състава на отчета за приходите и разходите.

Инвестиционните имоти се тестват за обезценка ежегодно.

Последващи разходи

Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовата стойност на имотите под строителство подлежат на детайлен преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите в строителство е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите за годината.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата.

Дългосрочни финансови активи

Дългосрочните финансови активи представляват инвестиции (притежавани акции или дялове) в дъщерни, асоциирани или смесени предприятия, предоставени дългосрочни заеми и други дългосрочни вземания.

Инвестициите в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия се отчитат първоначално по цена на придобиване, която представлява справедливата стойност на активите, с които е заплатена инвестицията и преките разходи във връзка с придобиването.

Последващата оценка на инвестициите се извършва по себестойността метод в съответствие със СС 28.

Предоставените дългосрочни заеми и другите дългосрочни вземания се оценяват първоначално по тяхната цена на придобиване, която е справедливата стойност на даденото и разходите по извършването на сделките. Последващо те се отчитат по амортизируема стойност, а когато нямат фиксиран падеж по себестойност.

Финансови инструменти

Предприятието не използва финансови инструменти (деривативи) с цел минимизиране на потенциалните последствия от съществуващите макроикономически и други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори.

Ръководството е разработило кредитна политика и кредитния риск се следи на месечна база.

Действията, предприети за предотвратяване на значимите финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на предприятието в бъдеще са: непрекъснато наблюдение и контрол върху разчетите с доставчици и клиенти.

Информация за счетоводната политика на предприятието по отношение на наличните финансови активи и пасиви е оповестена в Дългосрочни вземания, Текущи вземания, Задължения.

Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъчни активи се определят върху намаляемите временни разлики и данъчните загуби, като към тях е приложени данъчната ставка, съгласно действащото законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира. Активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика или данъчна загуба.

Материални запаси

Материалните запаси са материални активи под формата на материали, стоки, продукция, незавършено производство. Стоките и материалите първоначално се оценяват по направените разходи за тяхната покупка, които включват покупната цена, вносните мита и такси, невъзстановимите данъци, разходите по доставката и други разходи за приваждане на материалите и стоките в готов за тяхното използване вид.

Продукцията се оценява първоначално по нейната себестойност, която включва стойността на употребените материали и разходите за преработка. Разходите за преработка включват преките разходи свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи. Постоянните общопроизводствени разходи се разпределят за всеки произвеждан продукт според нормалния производствен

капацитет на производствените мощности. При нисък обем на производство размерът на постоянните общопроизводствени разходи за единица продукция не се увеличава. В този случай неразпределените общопроизводствени разходи се отчитат като текущ разход. При висок обем на производство размерът на постоянните общопроизводствени разходи за единица продукция се намалява.

Променливите общопроизводствени разходи се разпределят за всеки произведен продукт на базата на реалното използване на производствените мощности.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност.

При тяхното потребление материалните запаси се отписват по метода „средно претеглена стойност“, която се изчислява след всяка доставка.

Текущи вземания

Текущите вземания могат да бъдат:

- вземания от клиенти и вземания по предоставени аванси (от доставчици);
- вземания от предприятия в групата;
- вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия;
- други вземания – вземания по търговски заеми, съдебни и присъдени вземания, данъци за възстановяване и други;

Текущите вземания първоначално се оценяват по тяхната номинална стойност в момента на тяхното възникване.

Текущите вземания в чуждестранна валута се оценяват в момента на тяхното възникване, като левовата им равностойност се формира от размера на валутата и централния курс на БНБ към датата на сделката

В края на всеки календарен месец текущите вземания в чуждестранна валута, които представляват парични позиции, се оценяват по централния курс на БНБ за дадената валута.

Получените разлики при оценката на текущите вземания в чуждестранна валута се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход.

Текущите вземания се отписват при настъпване на едно от следните обстоятелства:

изтичане на давностния срок за вземането, но не повече от 5 години от момента, в който вземането е станало изискуемо;

- възмездно прехвърляне на вземането;

- производството по несъстоятелност на длъжника е прекратено с утвърден оздравителен план, в който се предвижда непълно удовлетворяване на предприятието; отписва се само намалението на вземането;

- с влязло в сила съдебно решение е постановено, че вземането или част от него е недължимо - отписва се само недължимата част от вземането;

- преди изтичане на давностния срок вземанията са погасени по силата на закон;

- при заличаване на длъжника, когато вземането или част от него е останало неудовлетворено; отписва се неудовлетворената част от вземането.

Краткосрочни инвестиции

Не са налице такива в предприятието.

Парични средства

Парични средства са притежаваните от предприятието авоари като касови наличности, наличности в банкови и депозитни сметки.

Паричните средства в чуждестранна валута се отчитат по курс на придобиване;

Намалението на паричните средства в чуждестранна валута се отчитат по валутен курс на продажбата им. Разликите се представят като текущи финансови приходи или финансови разходи.

Паричните средства деноминирани в чуждестранна валута в края на всеки месец се оценяват по курса на БНБ за дадената валута. Възникналите разлики се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

Собствен капитал

Собствения капитал на предприятието е остатъчната стойност на активите след приспадане на неговите пасиви. Елементите на собствения капитал са:

- записан капитал – регистрирания и внесен капитал на дружеството. Невнесен капитал се представя в Раздел А от актива на баланса.
- премии от емисии – представлява разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните акции.
- резерв от последващи оценки – представлява резервите от последващи оценки на активи. Оценката на тези резерви се извършва според изискванията на съответния счетоводен стандарт, който изисква или позволява отчитането на последващите оценки на активите да се извършва в собствения капитал на дружеството.
- резерви – представляват законовите резерви, резервите свързани с изкупени собствени акции, резерви съгласно учредителен акт и други резерви.
- натрупана печалба или загуба – неразпределените печалби или непокритите загуби на дружеството от предходни отчетни периоди.
- финансов резултат - печалба или загуба от текущата година, която се представя след начисляване на разходите за дължими данъци.

Провизии, сходни задължения и отсрочени данъчни пасиви

Провизията представлява задължение с неопределена срочност или размер. Провизиите се оценяват според най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса.

Провизиите свързани с пенсии се оценяват според изискванията на СС 19.

Отсрочените данъчни пасиви (отсрочени данъци) се определят върху облагаемите временни разлики, като към тях се приложи данъчната ставка, съгласно действащото законодателство, действащо за периодите, в които се очаква пасивът да бъде уреден.

Задължения

Задълженията се класифицират като:

- задължения по облигационни заеми;
- задължения към финансови предприятия;
- получени аванси;
- задължения към доставчици;
- задължения по полици;
- задължения към предприятия от групата;
- задължения към асоциирани и смесени предприятия;
- други задължения;

Задълженията се оценяват по стойността по която са възникнали.

Дългосрочните задължения с фиксиран падеж се оценяват последващо по амортизируема стойност, чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

Задълженията в чуждестранна валута се оценяват в момента на тяхното възникване, като левовата им равностойност се формира от размера на валутата и централния курс на БНБ към датата на сделката

В края на всеки календарен месец задълженията в чуждестранна валута, които представляват парични позиции, се оценяват по централния курс на БНБ за съответната валута. Получените при тези оценки разлики се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход.

Приходи

Приходите се класифицират на:

- приходи от продажба на продукция и стоки;
- приходи от извършването на услуги
- приходи от използване от други лица на активите на предприятието – лихви, лицензионни възнаграждения, дивиденди и други.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение.

Приходът от продажбата на продукция и стоки се признава, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача, значителни рискови и изгоди, свързани със собствеността на продукцията или стоките;
- предприятието не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните продукция или стоки;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода от сделката по продажба;
- направените разходи във връзка със сделката могат да бъдат надеждно изчислени;

Приходът от сделки за извършване на услуги се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на финансовия отчет и при условие, че резултатът от сделката може да бъде надеждно оценен.

Резултатът от сделката за извършване на услуги може да се оцени надеждно, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- предприятието има икономическа изгода от сделката;
- етапът на завършеност на сделката може да бъде надеждно определен;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършването и могат надеждно да бъдат измерени;

Приходът, свързан с използването на активи на предприятието се признава както следва:

- лихвите се признават текущо, чрез отчитане на ефективния доход от актива;
- лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото на тяхното получаване;

Бизнескомбинации

Бизнескомбинацията придобиване се отчита чрез прилагането на счетоводния метод на покупко-продажбата.

Всяко превишение на първоначалната стойност на придобиването над дела на предприятието в справедливата стойност на придобитите нетни активи към датата на придобиването, се отчита като положителна репутация. Положителната репутация се амортизира на систематична база по време на полезния ѝ живот. Възприетият метод за амортизация на положителната репутация е линейният метод. След първоначалното признаване положителната репутация се отчита по стойност, намалена с начислената амортизация и всякакви натрупани загуби от обезценка.

Превишението на дела на предприятието в справедливата стойност на придобитите нетни активи над първоначалната стойност на придобиването към датата на придобиването се отчита като отрицателна репутация. Отрицателната репутация се третира и отразява в актива на баланса като отрицателна величина, намалена с начислената амортизация.

Отрицателната репутация, съответстваща на определимата сума на бъдещи разграничими загуби и разходи, които не представляват разграничими пасиви към датата на придобиването, се отчита като приход в периода, в който се отчитат очакваните загуби и разходи. Когато отрицателната репутация не може да бъде определена като разграничими очаквани бъдещи загуби и разходи, установени надеждно към датата на придобиване, тя се отчита като приход в отчета за приходите и разходите, както следва: сумата, надхвърляща справедливите стойности на разграничимите

непарични активи се признава веднага за приход, а сумата, която не надхвърля справедливите стойности на разграничимите непарични активи, се признава систематично като приход по линейния способ за срок, определен въз основа на оставащия осреднен полезен срок на годност на разграничимите придобити амортизируеми активи.

Признаване на приходи от строителни дейности

През отчетния и предходния период не са осъществявани строителни дейности, респективно не са реализирани приходи по договори за строителство.

Разходи.

Разходите се признават в ОПР, когато възникне достоверно оценимо намаляване на икономическата изгода, свързана с намаляването на активи или с нарастване на пасиви и в съответствие със счетоводните принципи за текущо начисляване и съпоставимост на приходите и разходите.

Разходите се класифицират и отчитат по икономически елементи както следва:

- разходи за материали;
- разходи за външни услуги;
- разходи за амортизации;
- разходи за възнаграждения;
- разходи за социални осигуровки;
- други разходи;

Впоследствие разходите се разпределят по функционално направление в следните категории:

- разходи за основната дейност;
- разходи за спомагателна дейност;
- разходи за организация и управление (административни разходи);
- разходи за продажба на продукция;

Финансовите разходи са свързани с използване на ресурси, предоставени на предприятието.

Лихви се начисляват независимо от времето на уреждане на задълженията.

Разходите за застраховки, абонаментна поддръжка и други подобни разходи за бъдещи периоди се разсрочват пропорционално през периодите за които се отнасят.

Административните разходи, разходите за продажба на продукция и финансовите разходи се отчитат, като текущи.

II.ОПОВЕСТЯВАНИЯ В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС СС 1

Отчетени разходи и други активи, които не са платени към датата на финансовия отчет	180 хил.лв
Отчетените приходи, които не са платени към датата на финансовия отчет	205 хил.лв
Валутен курс за преизчисляване на паричните позиции в чуждестранна валута към датата на финансовия отчет	1EUR = 1.95583 лв
Предприятия, в които предприятието притежава 20 процента или повече от капитала	няма такива
Издадени от предприятието ценни книжа	няма издавани

Средносписъчен брой и възнаграждение на персонала по категории:

Категории персонал	Среден списъчен брой	Средства за работна заплата в хил.лв.
Наети лица по трудово или служебно правоотношение в т.ч.:	1	28
Ръководители по договор за управление и контрол	-	-
Ръководители	-	-
Специалисти	1	28
Техници и приложни специалисти	-	-
Помощен административен персонал	-	-
Персонал, зает с услуги на населението, търговията и охраната	-	-
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство	-	-
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	-	-
Машинни оператори и монтажници	-	-
Професии, неизискващи специална квалификация	-	-
Провизия за неизползвани отпуски	-	-

	Хил.лв.
Осигуровки в т.ч.	7
Социални и здравни осигуровки	5
Провизия за осигуровки за неизползвани отпуски	-
Размер на предоставените аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление	няма предоставени
Гаранции предоставени на административния персонал и членовете на органите на управление:	няма предоставени
Дружеството е дъщерно дружество на	не е дъщерно дружество
Задълженията в счетоводния баланс, които стават дължими и изискуеми след повече от 5 години	няма такива
Задължения в счетоводния баланс, за които са предоставени обезпечения	няма такива
Данни, които водят до несигурност относно възможността предприятието да продължи своята дейност	на управляващия орган не са известни
Отклонение от счетоводните принципи и възприетата счетоводна политика	няма допуснато

III. ОПОВЕСТЯВАНИЯ ИЗИСКВАНИ ОТ ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ.

<u>Дълготрайни нематериални активи</u>	ХИЛ.ЛВ.	
	Към края на периода	Към края на предходния период
Балансова стойност на нематериалните активи с ограничения върху правото на собственост (залози) – по групи активи:	0	0
Стойност на поетите ангажименти за придобиване на нематериални активи, включително размера на авансовите плащания.	0	0
Стойността на ползваните в дейността нематериални активи – чужда собственост.	0	0
Балансова стойност на нематериалните активи, които временно са извадени от употреба.	0	0
Обща сума на разходите за текущия отчетен период за изследователска дейност.	0	0
Обща сума на разходите за развитие за текущия отчетен период и с натрупване.	0	0
Стойност на нематериалните активи, придобити от развитие през текущия отчетен период.	0	0
Отчетна стойност на напълно амортизираните нематериални активи – по групи активи в т.ч.:	0	0
	ХИЛ.ЛВ.	
	Към края на периода	Към края на предходния период
<u>Дълготрайни материални активи</u>		
Балансова стойност на дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост – по групи активи (ипотеки и залози):	0	0
Сумата на поетите ангажименти за придобиване на дълготрайни материални активи, включително размерът на авансовите плащания.	0	0
Стойността на ползваните в дейността дълготрайни материални активи - чужда собственост.	0	0
Балансова стойност на дълготрайни материални активи, които временно са извадени от употреба.	0	0
Отчетна стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи – по групи активи в т.ч.:	43	0
• машини и оборудване	43	0

Амортизация на дълготрайните активи

Амортизация се признава в отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на активите и започва да се начислява от началото на месеца, следващ месеца на въвеждането в експлоатация на актива. Земята и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи не се амортизират. Използваните амортизационни норми са както следва:

Вид активи	Амортизационна норма
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%

Дългосрочни финансови активи

Предприятието не притежава дългосрочни финансови активи, освен инвестиционни имоти.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват два инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. През 2011г. се завършва етап „груб строеж“ на Сграда със смесено предназначение в Студенски град в гр.София. Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

В хил.лева	Инвестиционни имоти	Под строителство ("груб строеж")	Общо
Балансова стойност към 31.12.2017г.	1 328	11 187	12 515
Покупка	-	-	-
Строителство	-	355	355
Продадени	-	(163)	(163)
Обезценка	(15)	(244)	(259)
Балансова стойност към 31.12.2018г.	1 313	11 135	12 448

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 31.12.2018г.

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

Инвестиционен имот в процес на изграждане "Сграда със смесено предназначение" в местността "Студенски град" град София.

- **Подход на пазарните сравнения.**

При подхода на пазарните сравнения се използват цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи. Методите за остойностяване в съответствие с подхода на пазарните сравнения често използват например пазарни множители, получени от набор от сравними елементи. Множителите могат да се поместват в определени диапазони, като за всеки един сравняван елемент има различен множител. Изборът на подходящия множител в рамките на диапазона изисква да бъдат взети предвид и преценени качествените и количествените фактори, специфични за оценяването.

За изготвяне на оценката е използвана информация от Агенцията за недвижими имоти в гр. София, както и интернет порталите imot.bg, imoti.net и officespace.bg. Тъй като пряко сравнение е невъзможно поради различия в големината на имотите и местоположението им са използвани определени допускания. Поради липса на актуална информация за

последните три месеца, за реализирани сделки с аналогични недвижими имоти в района, като пазарни аналози са ползвани предложени за продажба имоти. Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. ще се намали с 10% при реализация на пазара на недвижими имоти. Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициенти, в зависимост от характеристиките им спрямо оценяваните. Отчетена е степента на незавършеност на всеки отделен обект в проценти. Обобщените резултати са показани в следващата таблица.

№	Имот	Застроена	Сравнителна
		площ на имота	стойност
		кв.м.	лв.
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	1 181 144 лв
2	Първи сутеренен етаж - обелужващ блок ресторанти	1428,21	959 443 лв
3	Бар на кота +0,00	824,38	1 017 034 лв
4	Ресторант НАРРУ - 1 на кота +0,00	839,00	1 615 224 лв
5	Ресторант НАРРУ - 2 на кота +0,00	1002,39	1 767 331 лв
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	337 291 лв
7	БАР 3 НАРРУ +WC и тераса на кота +3,90	831,43	909 368 лв
8	БАР 2 НАРРУ на кота +3,90	1092,04	1 327 119 лв
9	Ресторант 3 НАРРУ на кота +3,90	953,74	1 159 048 лв
10	VIP ресторант НАРРУ на кота +7,80	222,63	270 555 лв
11	Офис НАРРУ № Б1 на кота +7,80	164,03	199 340 лв
12	Офис НАРРУ № Б2 на кота +7,80	511,31	621 378 лв
13	Офис НАРРУ № Б3 на кота +7,80	219,84	267 164 лв
14	Апартамент № Б50 на кота +23,00	183,76	259 520 лв
15	Тераса към Ап. № Б50	325,20	137 782 лв
16	Апартамент № Б51 на кота +23,00	52,01	73 453 лв
17	Апартамент № Б52 на кота +23,00	52,18	73 693 лв
18	Апартамент № Б53 на кота +23,00	71,12	100 441 лв
19	Апартамент № Б54 на кота +23,00	43,86	61 942 лв
20	8бр. Паркоместа	96,00	56 245 лв
	ОБЩО	13374,45	12 394 515 лв

- **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 brutния 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.

№	Имот	Застроена	Приходна
		площ на имота	стойност
		кв.м.	лв.
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	884 400 лв
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	1428,21	784 860 лв
3	Бар на кота +0,00	824,38	966 380 лв
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	839,00	1 534 770 лв
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 679 310 лв
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	253 100 лв
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	880 400 лв
8	БАР 2 HAPPY на кота +3,90	1092,04	1 217 220 лв
9	Ресторант 3 HAPPY на кота +3,90	953,74	1 063 070 лв
10	VIP ресторант HAPPY на кота +7,80	222,63	239 690 лв
11	Офис HAPPY № Б1 на кота +7,80	164,03	176 600 лв
12	Офис HAPPY № Б2 на кота +7,80	511,31	550 490 лв
13	Офис HAPPY № Б3 на кота +7,80	219,84	236 690 лв
14	Апартамент № Б50 на кота +23,00	183,76	229 910 лв
15	Тераса към Ап. № Б50	325,20	122 060 лв
16	Апартамент № Б51 на кота +23,00	52,01	65 070 лв
17	Апартамент № Б52 на кота +23,00	52,18	65 290 лв
18	Апартамент № Б53 на кота +23,00	71,12	88 980 лв
19	Апартамент № Б54 на кота +23,00	43,86	54 880 лв
20	8бр. Паркоместа	96,00	42 110 лв
	ОБЩО	13374,45	11 135 280 лв

- **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 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, на етап „груб строеж“, 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“ АД СИЦ, към 20.03.2019г. възлиза на:

№	Наименование на обекта	Обща площ (кв.м.)	Пазарна стойност (лева)	Пазарна стойност (евро)
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	884 400 лв	€ 452 200
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	1428,21	784 900 лв	€ 401 300
3	Бар на кота +0,00	824,38	966 400 лв	€ 494 100
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	839,00	1 534 800 лв	€ 784 700
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 679 300 лв	€ 858 600
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	253 100 лв	€ 129 400
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	880 400 лв	€ 450 100
8	БАР 2 HAPPY на кота +3,90	1092,04	1 217 200 лв	€ 622 300
9	Ресторант 3 HAPPY на кота +3,90	953,74	1 063 100 лв	€ 543 600
10	VIP ресторант HAPPY на кота +7,80	222,63	239 700 лв	€ 122 600
11	Офис HAPPY № Б1 на кота +7,80	164,03	176 600 лв	€ 90 300
12	Офис HAPPY № Б2 на кота +7,80	511,31	550 500 лв	€ 281 500
13	Офис HAPPY № Б3 на кота +7,80	219,84	236 700 лв	€ 121 000
14	Апартамент № Б50 на кота +23,00	183,76	229 900 лв	€ 117 500
15	Тераса към Ап. № Б50	325,20	122 100 лв	€ 62 400
16	Апартамент № Б51 на кота +23,00	52,01	65 100 лв	€ 33 300
17	Апартамент № Б52 на кота +23,00	52,18	65 300 лв	€ 33 400
18	Апартамент № Б53 на кота +23,00	71,12	89 000 лв	€ 45 500
19	Апартамент № Б54 на кота +23,00	43,86	54 900 лв	€ 28 100
20	8бр. Паркоместа	96,00	42 100 лв	€ 21 500
	ОБЩО	13374,45	11 135 500 лв	€ 5 693 400

Забележка: Посочените стойности са без включен ДДС.

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

- **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 редукция на офертната цена от 10 % оценителският екип е определил аналози използвани в оценката.

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 01.01.20196 г. определяме на:

No	РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА	стойност	стойност
		EUR	Лева
1	Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.822 с площ от 3027 кв.м.	249 396	487 800
2	Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.823 с площ от 4616 кв.м.	228 189	446 300

Отсрочени данъци

Предприятието няма отсрочени данъци.

Материални запаси

Отчетната стойност на стоково-материалните запаси към датата на годишния финансов отчет е **Охил.лв.** Няма наличие на обстоятелствата, които да водят до намаление на отчетната стойност на стоково-материалните запаси до нетната реализируема стойност. Няма дадени в залог за обезпечаване на пасиви стоково-материалните запаси.

Търговски вземания

Мярка: хил.лева

Наименование	Към края на периода	Към края на предходния период
Вземания от клиенти	2	3
Вземания по предоставени аванси	87	25
Вземания от предприятия от групата в т.ч.:	206	198
- вземания от продажби на активи и услуги	206	77
Други вземания в т.ч.:	2	2
- данъци за възстановяване от републ.бюджет	2	2
Общо	297	228

Парични средства

Мярка: хил.лева

Наименование	Към края на периода	Към края на предходния период
Парични средства в лева	759	737
Парични средства в чуждестранна валута	0	0
Блокирани парични средства	0	0
Общо	759	737

Разходи за бъдещи периоди

Мярка: хил.лева

Вид на отсрочения разход	Към края на периода	Към края на предходния период
--------------------------	---------------------	-------------------------------

Краткосрочни разходи – до 1 година в т.ч.:	3	2
- Имуществени застраховки	3	3
Дългосрочни разходи – над 1 година в т.ч.:	0	0
Общо:	3	3

Основен капитал

Капиталът на дружеството е разпределен в 682 500 броя безналични акции с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял с номинал 1 лев за акция.

Акционери	Към края на периода			Към края на предходния период	
	Брой акции	Номинална стойност лв. за 1 акция	%	Брой акции	%
Орлин Иванов Попов	246 750	1	36,15	246 750	36,15
Хестия 77 ЕООД	225 000	1	32,97	225 000	32,97
Джулай ЕООД	125 438	1	18,38	125 438	18,38
Теодора Иванова Попова	69 062	1	10,12	69 062	10,12
Петя Веселинова Митева	16 250	1	2,38	16 250	2,38

Законов 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. Акции 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.

Дивиденди

През 2018г. дружеството приключва с финансов резултат - печалба в размер на 78 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.

<u>Основен доход на акция</u>	2018г.	2017г.
Нетна печалба/загуба за годината – хил.лв.	78	730
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба / Загуба на акция		
за нетен резултат за годината (BGN)	0.11	1.07

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 2018г. е извършено по следния начин:
 $(682\ 500\ \text{акции} \times 365\ \text{дни} / \text{от } 01.01.2018\text{г. до } 31.12.2018\ \text{г.} : 365) = 682\ 500\ \text{акции}$

Преоценъчни резерви

Към 31 декември на всяка отчетна година е правена експертна оценка от независими лицензирани оценители, въз основа на която е определяна балансовата стойност на инвестиционните имоти.

Мярка:лева

Наименование на инвестиционният имот	Мярка	Площ	Справедлива цена към 01.01.2017	Разлика при преоценка	Справедлива цена към 31.12.2017
УПИ 10135.551.139 по плана на КЗ Прибой землище Галата, гр.Варна	кв.м.	7 650	949 800.00	-300.00	949 500.00
УПИ II-2925,3455,3456,3507,3854,3855,4435 по плана на кв.100, м-ст Студентски град, гр.София	кв.м.	5 225	374 996.20		374 996.20
Разлика в площта при урегулиране на имот	кв.м.	76	3 207.53		3 207.53
ОБЩО ЗЕМИ:		12 951	1 328 003.73	-300.00	1 327 703.73
Всичко инвестиционен имот-сграда на етап "груб строеж"	лв.		10 758 300.00	429 000.00	11 187 300.00
ВСИЧКО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ в т.ч.			12 086 303.73	428 700.00	12 515 003.73
• Преоценъчен резерв			5 495 508.66	429 000.00	5 924 208.66

В резултат на прехода към Национални счетоводни стандарти, преоценъчният резерв към 01.12.2017г. е прекласифициран като неразпределена печалба от минали години.

Получени кредити

Мярка: хил.лева

Кредит:	Към края на периода	Годишна лихва в %	Падеж	Предоставено обезпечение
Търговски заем от свързани лица в т.ч.:	0			
Търговски заеми от трети лица в т.ч.:	0			
Банкови кредити в т.ч.:	0			
Общо:	0			

Задължения по договори за финансов и експлоатационен лизинг

Мярка: хил.лева

Лизингови договори	Задължението към края на периода	Финансовия разход за бъдещ период към края на периода	Лихвен %	Предоставено обезпечение
Договори за финансов лизинг в т.ч.:	0	0		
Договори за експлоатационен лизинг в т.ч.:	0			
Общо:	0			

Към края на периода отчетната стойност на дълготрайните активи по неприключили договори за финансов лизинг е 0 хил.лв.

Вземания по финансов лизинг

Към края на периода общата сума на вземанията по договори за финансов лизинг е 0 хил.лв.

Вземания по експлоатационен лизинг

Към края на периода общата сума на вземанията по експлоатационни лизингови договори е: 206 хил.лв.

Към края на периода стойността на активите отдадени под наем по експлоатационни лизингови договори е: 3171хил.лв.

Задължения по експлоатационен лизинг

хил.лв.

Лизингови договори	Сума на задължението към края на годината	Сума на финансовия разход за бъдещ период към края на годината	Лихвен %	Предоставено обезпечение	Краен срок на договора
Договори за експлоатационен лизинг в т.ч.:	-				
Общо:	-	-			

Към края на периода общата сума на задълженията по договори за експлоатационен лизинг е 0 хил.лв.

Текущи данъчни задължения

Мярка: хил.лева

Наименование	Към края на периода	Към края на предходния период
ДДС за внасяне	8	7
Данък върху доходите на физическите лица	0	0
Местни данъци и такси	0	0
Задължения за корпоративен данък	0	0
Други данъци	0	0
Общо	8	7

Финансираня и приходи за бъдещи периоди

Към края на отчетния период дружеството има неувоен остатък от приход за бъдещ период в размер на 3 хил.лв, представляващ имуществена застраховка.

Сделки със свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице със следните лица:

- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на едно и също физическо лице: Хепи ЕАД, Хепи България ЕАД, Контраст инвест АД, Хотел Орбита ЕАД, О.К.-99 ООД, Дин ЕООД, Хестия ЕООД-100% собственост на Дин ЕООД, Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти АДСИЦ

- 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 парадайс ЕООД, Хепи Лейди ЕООД, Хепи гранд ЕООД, Хепи дилайт ЕООД, Кафе експрес ЕООД, СНС-Рентакар ЕООД.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на дъщерни дружества на Хепи ЕАД: Столово хранене ЕООД, Хепи Клъстер ДЗЗД, Арми кейтъринг ЕООД, Консорциум зита АД.
- 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, Контраст инвест Варна ЕООД.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на членове на управителния съвет на Хепи ЕАД: Прешъс ЕООД, Прешъс пропърти ЕООД, Мистър Попс ЕООД, Изгрев-кристи ЕООД, Харвест 2017 ЕООД, Голяма могила инвестмънт ЕООД.
- Дружества, управлявани от членове на управителния съвет на Хепи ЕАД: Роуел България ООД.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на роднини по права линия на членове на управителния съвет на Хепи ЕАД: Хепинес ЕООД, Прешъс хоум ЕООД.

Мярка: хил.лв

№ по ред	Наименование на свързаното лице	Стоки, продукция, имоти или др. активи		Услуги		Други в т.ч. лихви		Към края на периода с вкл. ДДС	
		покупки	продажби	покупки	продажби	покупки	продажби	Вземания	Задължения
1	ЕЙЧ БИ ДЖИ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	0	0	61	0	0	0	0	192
2	ХЕПИ ЕАД	0	0	0	26	0	0	90	0
3	ДЖУЛАЙ ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	50
4	ПРИВИЛИДЖ ЕООД	0	0	0	24	0	0	115	0
5	ХЕСТИЯ-77 ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	90
6	ХБГ ПАРК ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	1 320
7	КОНТРАСТ ИНВЕСТ ГАЛАТА ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	200
8	ТЕОДОРА ИВАНОВА ПОПОВА	0	0	0	0	0	0	0	26
9	ОРЛИН ИВАНОВ ПОПОВ	0	0	0	0	0	0	0	93
	Общо:	0	0	61	50	0	0	205	1 971

По извършените сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

Провизии, условни активи и пасиви

През отчетния период няма отчетено провизии.

Разходи

През периода са отчетени следните съществени разходи в хил.лева, както следва:

Разходи за материали в т.ч.:	17
Електроенергия	14
Външни услуги в т.ч.:	121
Счетоводни, одиторски услуги	63
Услуги Почистване, Сметоизвозване, Депаратизация ...	22
Търг. отстъпки, Комисионни, Бонуси	13
Ремонтни услуги	8
Застраховки	6
Юрид. услуги; съдебни, нотариални и ведомствени такси	5
Разходи за данъци в т.ч.:	12
Местни данъци - Данък сгради	6
Местни такси - Такса смет	6
Отрицателни разлики от обезценка на инвестиционни имоти	259

През периода предприятието е начислило суми за независим финансов одит в размер на 2 хил.лв.

Приходи

През периода са отчетени следните приходи от оперативна дейност в хил.лева, както следва:

Вид на прихода	Хил.лева
Приходи от наеми	483
Приходи от продажби на ДА	166
Приходи от услуги по инвест.имоти	37

Фундаментални грешки, промени в счетоводната политика, в приблизителните счетоводни стойности, промени в сравнителни данни

През отчетния период (2018г.) е променена счетоводната политика засягаща предходния период (01.01.2017-31.12.2017). Промяната е извършена заради преминаване към Национални счетоводни стандарти. През 2018г. няма грешки и промени в прилаганата счетоводната политика.

Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

Няма такива.

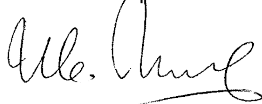
IV.Ефект от промяна в базата за изготвяне на финансовите отчети като преминаване от МСС/МСФО към НСС

Съгласно измененията в разпоредбите на чл.34, ал.4 от Закона за счетоводството и във връзка с параграф 56 от ПЗР на закона, дружеството е приело да прилага Национални счетоводни стандарти от 01.01.2018г., като датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2017г., към която дата е изготвен встъпителен баланс. Във връзка с прехода и прилагането на изискванията на СС 42 не са наложени корекции, които да са били отчетени за сметка на неразпределената печалба. В съответствие с изискванията на СС 1, някои позиции на активите и пасивите са били рекласифицирани във встъпителния баланс към 01.01.2017 г.

Балансова позиция към 01.01.2017г. съгласно финансов отчет по МСФО	Балансова стойност по МСФО към 01.01.2017г.	Ефект от прехода	Ефект от рекласификация	Балансова стойност по НСС към 01.01.2017г.	Балансова позиция към 01.01.2017г. съгласно НСС
Машини и оборудване	3	-	-	1	Машини производствено оборудване и апаратура
				2	Съоръжения и други
Инвестиционни имоти под строителство	10 758	-	-	12 086	Дългосрочни инвестиции
Инвестиционни имоти	1 328	-	-		
Общо за нетекущи активи	12 086			12 086	Общо за раздел Б Нетекущи (дълготрайни) активи
Преоценъчен резерв	5 496	-	-	5 496	Неразпределена печалба от минали години
Общо собствен капитал и пасиви	5 496	-	-	5 496	Общо за раздел А Собствен капитал
Търговски и други задължения	1 799	-	-	1 099	Задължения към предприятия от група
		-	-	700	Други задължения
Общо текущи пасиви	1 799	-	-	1 799	Общо за раздел В Задължения

21.03.2019г. Съставител: Иван Любомиров Игнев

Ръководител: Теодора Иванова Попова

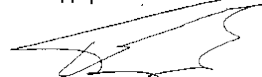



Годишният финансов отчет е одобрен и приет за публикуване на 22.03.2019г. с протокол на съвета на директорите

22.03.2019г.....



Ръководител: Теодора Иванова Попова





9000 Варна, ул. "Дунав" №5,
тел.: 052/ 66 07 00, 66 07 22, факс: 052/ 66 07 30, 66 07 31
e-mail: activ@activ.bg; <http://www.activ.bg>

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 счетоводния баланс към 31 декември 2018г. и и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и (за) неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

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 *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* 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.

Виж т. „Инвестиционни имоти“, р.III „Оповестявания изисквани от приложими стандарти“ и р.IV.“Ефект от промяна в базата за изготвяне на финансовите отчети като преминаване от МСС/МСФО към НСС“ от приложението към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>1. Прилагане за първи път на НСС, като база за изготвяне на финансовите отчети и оповестяване на преминаването от Международните счетоводни стандарти към Националните счетоводни стандарти в приложението на финансовия отчет.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Проверка и съпоставяне на счетоводните политики, които се използват във встъпителния баланс със счетоводните политики, които са заложиени в Националните счетоводни стандарти и дали са в сила към датата на съставяне за първия финансов отчет по Националните счетоводни стандарти. ✓ Изпълнихме процедури за проверка на оповестяването във връзка с прехода от Международните счетоводни стандарти към Националните счетоводни стандарти и как се отразява върху финансовото състояние, финансовите резултати от дейността и паричните потоци.
<p>2. Оценяване на инвестиционните имоти (на стойност 12498 хил.лв. оповестени във финансовия отчет). Балансовата стойност на инвестиционните имоти е 12498 хил.лв., а тяхната обезценка до справедлива стойност, отчетена във финансовия резултат за годината е 259 хил.лв. 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, необходимост, прилагане на значителна преценка и поради това оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се счита за съществен риск и ключов въпрос за одита. Във тази връзка Дружеството използва независим оценител. Входящите данни, които имат най-съществено влияние</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. ✓ Преглед и проверка на докладите на независимите външни оценители. ✓ Преглеждане на методиката за счетоводно отчитане на ефектите от обезценка и проверка на нейното приложение. ✓ Оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет относно инвестиционните имоти в т.“Инвестиционни имоти“ на раздел III.“Оповестявания изисквани от приложимите стандарти“ от приложението към финансовия отчет.

<p>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 други.</p>	
---	--

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, 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.

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България 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.

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 дължащи 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 дължащи 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, 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 ръководството, 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 ръководството, 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 свързаните с това 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 последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и 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, 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), 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.

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) 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.

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

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение [т.Сделки със свързани лица] 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 2018г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на СС 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 процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018г. [Приложение към финансовия отчет т. „Приходи“ и т. „Сделки със свързани лица“], 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 НСС, приложими в България. 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 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.

„АКТИВ“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2018, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 03.12.2018г.

– Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява пети 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 допълнителни услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Одиторско дружество
"АКТИВ" ООД,
гр. Варна, ул. "Дунав" № 5



.....
Регистриран одитор, отговорен за одита (диплом №0598): Костадинка Коева

.....
Управител: Симеон Симов

Дата: 28.03.2019г.



9000 Варна, ул. "Дунав" №5,
тел.: 052/ 66 07 00, 66 07 22, факс: 052/ 66 07 30, 66 07 31
e-mail: activ@activ.bg; <http://www.activ.bg>

До
Ръководството
на "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ
гр. Варна

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ

Уважаеми Дами и Господа,

Във връзка с изискванията на чл.6, параграф 2, буква „а“ от Регламент (ЕС) N: 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета и чл. 54 от ЗНФО (Обв.ДВ, бр.95/29.11.2016г.), аз Симеон Димитров Симов, в качеството си на представляващ Одиторско дружество "Актив" ООД, гр. Варна от своя страна, избрано като регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ, гр. Варна за 2018 г.

ДЕКЛАРИРАМ, че:

▶ Одиторското дружество, служителите и партньорите по одита, висшите ръководители и ръководителите, извършващи задължителния финансов одит, сме независими от "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ и не участваме във вземането на решения в него, както през периода, обхванат от финансовия отчет, така и през периода, в който се извършва финансовият одит.

▶ Не са налице обстоятелства, от които една обективна, разумна и информирана трета страна би могла да направи заключение, че независимостта ни е компрометирана, като наличие на риск от проверка на собствената дейност, наличие на собствен интерес, застъпничество, близки отношения или заплахата, вследствие на финансови, лични, икономически, трудови или други взаимоотношения между:

- одиторско дружество „Актив“ ООД и всяко физическо лице, което е в състояние да окаже влияние върху резултатите от одита, и

- одитираното предприятие.

▶ Независимостта на одиторско дружество „Актив“ ООД не е повлияна от съществуващ или от потенциален конфликт на интереси или от икономически или друг вид преки или косвени взаимоотношения на контрол както по отношение на одиторското дружество, така и по отношение на всички лица, работещи в одиторско дружество „Актив“ ООД или под негов контрол, или които са пряко или косвено свързани с него чрез взаимоотношения на контрол.

▶ Не са налице ограниченията по чл.54, ал.5 от ЗНФО.

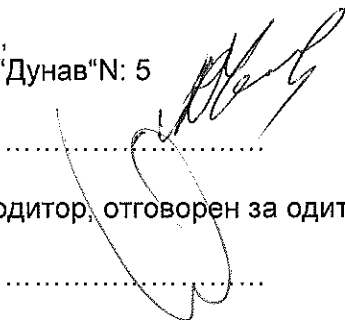
► В хода на одита ще спазваме всички приложими етични изисквания и отговорности в съответствие с *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) и Закона за независимия финансов одит (ЗНФО).

В случай на настъпване на заплахи, които да компрометират независимостта на одиторското дружество, на неговите служители и партньори по одита, на висшите ръководители и на ръководителите, извършващи задължителния финансов одит незабавно ще предприема мерки за отстраняване или смекчаване на заплахите, като при липса на адекватен резултат от намаляването на заплахите, незабавно ще оттегля екипа, извършващ независим финансов одит на Годишния финансов отчет на "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ, гр.Варна за 2018 г.

Известно ми е, че за декларираните неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Одиторско дружество

"АКТИВ" ООД,
гр.Варна, ул."Дунав"№: 5



Регистриран одитор, отговорен за одита (диплом №0598): Костадинка Коева

Управител: Симеон Симов

Дата: 03.12.2018г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ

НА

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

ПРЕЗ 2018г.

**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 април 2018г. На общото събрание са избрани: г-жа Магдалена Стоянова – независим член и г-жа Антоанета Тодорова Андонова – независим член и г-на Веселин Иванов Лоринков.

На своето първо заседание, проведено на 15.07.2018г. Одитният комитет на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ избра за председател – г-жа Магдалена Стоянова, дипломиран-експерт 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 2018 г. 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 15.07.2018г.:

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 2018 г.

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/hbgfreit/home>.

Одитният комитет констатира, че през 2018 г. 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 НСС. 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 Националните 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 Националните счетоводни стандарти (НСС) и е първи годишен финансов отчет, изготвен по НСС.

Предходния финансов отчет е изготвен в съответствие с 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 определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Дружеството е приело да прилага Националните счетоводни стандарти от 01.01.2018г., като датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2017г., към която дата е изготвен встъпителен баланс, който е оповестен в приложението към годишният финансов отчет за 2018г. Във връзка с прехода и прилагането на изискванията на СС 42 не са наложени корекции, които да са били отчетени за сметка на неразпределената печалба. В съответствие с изискванията на СС 1, някои позиции на активите и пасивите са били рекласифицирани във встъпителния баланс към 01.01.2017 г.

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 приходите и разходите в двустранна форма, като приходите и разходите разходите се класифицират „според тяхната същност“. Дружеството смята, че този метод предоставя по-полезна информация за потребителите на финансовите отчети, тъй като той отразява по-добре начина на водене на дейността от бизнес гледна точка.

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 2018г. 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 се 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-планове 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 2018г.

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, одитният 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 дългогодишната, последователна работа с независимия одитор. Това позволява да се разшири обхвата на проверките като се задълбочат изводите за процесите с по-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 Специализирано одиторско предприятие „Актив“ ООД със седалище и адрес на управление - гр. Варна 9000, ул."Дунав" № 5 с управител Симеон Димитров Симов, вписано в публичния списък на одиторите към ИДЕС под №005, за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г. и за проверка. Одиторът на дружеството е редовно избран от Общото събрание на акционерите на “Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ на 30 юни 2018г.

Одитният комитет осъществи комуникация с управителя на избраното одиторско дружество - Надя Костова. Запозна се с обхвата и времевата рамка на одита от 01.01.2018г. до 31.12.2018г. на индивидуалния отчет. Основният участник и отговорен за одита е регистриран одитор Костадинка Коева. 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 28 март 2019г. на индивидуалния отчет на дружеството е изготвен в съответствие с национални счетоводни стандарти и 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 Националните счетоводни стандарти.

Одитният комитет проследи работата на избрания независим одитор и потвърждава, че независимият финансов одит за 2018г. 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 одиторско дружество „Актив“ ООД – и Костадинка Коева 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 2018 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 „Актив“ ООД, ЕИК 813194075, със седалище и адрес на управление - гр. Варна 9000, ул."Дунав" № 5 с управител Симеон Димитров Симов вписано в публичния списък на одиторите към ИДЕС под №005 и отговорен одитор Костадинка Коева, отговаря на изискванията за независимост по отношение извършването на независим финансов одит на индивидуалния отчет "Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ за 2018 г.

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 Специализирано одиторско предприятие „Актив“ ООД, ЕИК 813194075, със седалище и адрес на управление - гр. Варна 9000, ул."Дунав" № 5 с управител Симеон Димитров Симов вписано в публичния списък на одиторите към ИДЕС под № 005 и отговорен одитор Костадинка Коева, 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 2019 година;

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

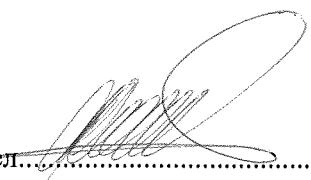
ОТНОСНО: Избор на независим одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.

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 2019 година „Актив“ ООД, ЕИК 813194075, със седалище и адрес на управление - гр. Варна 9000, ул."Дунав" № 5 с управител Симеон Димитров Симов вписано в публичния списък на одиторите към ИДЕС под №005 и отговорен одитор Костадинка Коева, за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.

Отчетът е приет на заседание на Одитния комитет на "Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, проведено на 10.04.2019г.

10.04.2019г.

Членове на Одитния комитет:

Магдалена Стоянова-председател.....

Антоанета Андонова.....

Веселин Лоринков.....

**ПОЛИТИКА
ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. /1/ Политиката за възнагражденията има за цел да определи принципите и изискванията, които се прилагат при определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ във всичките й форми като заплати, материални стимули и др.

/2/ Настоящата политика е изготвена съобразно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Наредба №48 за изискванията към възнагражденията и Устава на Дружеството.

/3/ Политиката за възнагражденията отговаря на инвестиционните цели, стратегията, ценностите, дългосрочните интереси на Дружеството и предвижда мерки за избягване конфликти на интереси.

/4/ Политиката за възнаграждения се прилага относно възнагражденията, включващи заплати и други финансови и материални стимули, включително облаги, свързани с пенсиониране за лицата, които работят за Дружество.

Чл. 2. /1/ Съветът на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ разработва политиката, периодично подлага на преглед основните й принципи и е отговорен за нейното прилагане.

/2/ Предложенията за приемане на политиката и изменения в нея се включват като самостоятелна точка в дневния ред на редовното годишно общо събрание на публичното дружество, обявен в поканата по чл. 115, ал. 2 ЗППЦК, и се утвърждават от общото събрание на акционерите.

Чл. 3. /1/ „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ разкрива пред акционерите си начина, по който прилага политиката за възнагражденията, в доклад, който е самостоятелен документ към годишния финансов отчет на Дружеството.

/2/ Докладът по ал. 1 следва задължително да включва съдържанието, утвърдено в чл. 13 от Наредба No 48 за възнагражденията на Комисията за финансов надзор.

/3/ Политиката по възнагражденията, приета от общото събрание на акционерите, и докладът по ал. 1 се публикуват на интернет страницата на Дружеството.

II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИЛИГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Чл.4. Дружеството следва следните принципи при прилагане на настоящата политика:

- съобразяване със стратегията, целите и дългосрочните интереси на Дружеството;
- насърчаване на надеждното и ефективно управление на Дружеството;
- ненасърчаване на поемане на риск, надвишаващ приемливото ниво, допускано от Дружеството;
- прилагане на мерки за избягване на конфликти;

- начинът на определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, не трябва да компрометираща тяхната обективност и не трябва да поражда възможност за това; - съобразена е с принципите и добрите практики за защита интересите на акционерите;

III. ВИДОВЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ

Чл. 5. /1/ „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ може да изплаща на членовете на Съвета на директорите както постоянно, така и променливо възнаграждение.

/2/ При всички случаи на определяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите размера на същото трябва да е съобразен с правилата за определяне размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, регламентирани в чл.50. от Устава на Дружеството и да е в рамките на разходите за управление, предвидени в чл.60 на Устава.

/3/ Изплащането на променливо възнаграждение се извършва в съответствие с обективни и измерими критерии за постигнати резултати в дейността на Дружеството.

/4/ Критериите за постигнати резултати от дейността насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и включват финансови и нефинансови показатели, които са от значение за дългосрочната дейност на дружеството.

/5/ Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

IV. ПОСТОЯННО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ

Чл. 6. /1/ Постоянното възнаграждение представлява плащанията към член на Съвета на директорите, които не се формират на база постигнати резултати.

/2/ Размерът на постоянното възнаграждение на член на Съвета на директорите се определя по начин, който позволява прилагането на гъвкава политика от страна на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ относно променливото възнаграждение, включително възможност да не бъде изплатено, когато критериите за постигнати резултати не са изпълнени, както и когато е налице значително влошаване на финансовото състояние на дружеството.

/3/ Размерът на постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се определя с решение на общото събрание на акционерите, в съответствие с изискването на чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК.

/4/ Размерът на постоянното възнаграждение на Изпълнителния директор се посочва в сключения с него договор за възлагане на управлението. Договорът за възлагане на управлението се сключва от Председателя на Съвета на директорите.

V. ПРОМЕНЛИВО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ

Чл. 7. /1/ По решение на общото събрание на акционерите, в съответствие с изискването на чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК може да бъде определено променливо възнаграждение на Съвета на директорите.

/2/ Променливото възнаграждение представлява плащанията към член на Съвета на директорите, които се формират на база постигнати резултати.

/3/ Във връзка с изплащането на променливото възнаграждение се използват финансови и нефинансови критерии за постигнати резултати.

Чл. 8. /1/ Финансовите критерии за постигнати резултати са:

1. Реализирането на приходи от обичайната дейност на Дружеството;
2. Реализирането на положителен брутен финансов резултат.

/2/ Конкретните параметри на финансовите критерии по ал. 1 за всяка следваща календарна година се определят в края на текущата година с решение на Съвета на директорите, на база анализ на постигнатите резултати по заложените за предходната година финансови критерии, както и утвърдения бюджет и стратегия за следващата календарна година.

/3/ Преценката относно изпълнението на финансовите критерии за постигнати резултати се извършва ежегодно, на база заверения от одитор годишен финансов отчет на дружеството.

Чл. 9. /1/ Нефинансовите критерии за постигнати резултати се определят ежегодно от Съвета на директорите на Дружеството, съобразно краткосрочните и средносрочни планове за развитие на дружеството.

/2/ Преценката относно изпълнението на нефинансовите критерии за постигнати резултати се извършва ежегодно, на база анализ на постигнатите резултати по заложените за предходната година нефинансови критерии.

VI. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ДОГОВОРИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ, СКЛЮЧВАНИ С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 10. /1/ Договорът за възлагане на управлението, съответно договорите за участие в управлението с членовете на Съвета на директорите, задължително съдържат клауза, даваща възможност на Дружеството да изисква връщане на изплатено променливо възнаграждение, определено въз основа на принципите по раздел пети. На връщане подлежат суми, предоставени въз основа на данни, които в последствие са се оказали неверни. Решението за връщане се взема от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

/2/ При предсрочно прекратяване на Договор за възлагане на управлението, съответно договорите за участие в управлението с член на Съвета на директорите, общият размер на обезщетенията, дължими на лицето във връзка с предсрочното прекратяване, както и плащанията, свързани със срока на предизвестие не могат да надвишават сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за две години.

/3/ Обезщетения по ал. 2 не се дължат, ако прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или на виновно поведение на Изпълнителния директор.

/4/ При предсрочно прекратяване на Договор за управление с Изпълнителния директор, поради нарушаване клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, лицето дължи обезщетения към дружеството в размер не по - голям от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за две години.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата политика е разработена от Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ.

§ 2 Настоящата политика влиза в сила от датата, на която е взето решение за нейното утвърждаване от Общото събрание на акционерите на дружеството.

§ 3 Настоящата политика е утвърдена с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 28.06.2019г. година .

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ
НА "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ
за 2018 г.**

Настоящият Доклад за дейността на Иван Игнев – Директор за връзки с инвеститорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ за 2018 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 2018 г. 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 2018 г. 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 2018 г. 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 2018 г., изготвен в съответствие с НСС 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 медия 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/hbgfreit/home>.

Не съм допускал закъснения относно предоставянето на периодичната и инцидентна информация относно дружеството през отчетната 2018 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 2018 г. “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:


/Иван Игнев/