

# **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на**

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

**за първо шестмесечие на 2018г.**

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ

По-долу в текста на настоящия междинен доклад за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ :

- **Отчетен период** е периода от 01.01.2018г. до 30.06.2018г.
- **Текуша година е 2018 година**
- **Дружество /то/** е „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ

## ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. АКЦИОНЕРИ И УПРАВЛЕНИЕ

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

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

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

Дружеството 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

Акционери:

- Орлин Иванов Попов, притежава 36.15% от капитала и гласовете в ОС.
- „Хестия -77“ ЕООД с ЕИК 200983150, контролирано и притежавано от Орлин Иванов Попов притежава 32.97% от капитала и гласовете в ОС,
- ДЖУЛАЙ ЕООД с гр.Варна ул. Цар Освободител No. 25 ет. 1 ЕИК 103725550 притежава 13.38% от капитала и гласовете в ОС.
- Теодора Иванова Попова притежава 10.12% от капитала и гласовете в ОС.
- Петя Веселинова Митева притежава 2.38% от капитала и гласовете в ОС.

Орлин Иванов Попов упражнява контрол върху Дружеството в качеството си на лице, притежаващо пряко и непряко чрез Хестия -77“ ЕООД, над 50% от капитала на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

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.

Дружеството се представлява от Изпълнителният директор и Председател на Съвета на директорите Теодора Иванова Попова

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор и Председател на Съвета на директорите Теодора Иванова Попова.

### **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 отчетния период:

- Теодора Иванова Попова - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава пряко 10% от капитала на Дружеството.

Членове на Съвета на директорите, които притежават повече от 25% от капитала на други дружества на отчетния период:

- Теодора Иванова Попова - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор е едноличен собственик на капитала на „Прешъс“ ЕООД и „Прешъс хоум“ ЕООД.

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

- 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
  - 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 отчетния период никой от членовете на Съвета на директорите не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на Дружеството.

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

### **Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за отчетния период**

През отчетния период на членовете на Съвета на директорите са изплатени възнаграждения в размер на 9 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 отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

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

През отчетния период 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 ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

### **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 отчетния период 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 отчетния периода:

- са получени наеми от Привилидж ЕООД в размер на 10 хил.лв. без ДДС.
- са начислени наеми на Хепи ЕАД ЕООД в размер на 9 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.

През второто полугодие на 2018г. приключиха преговорите с потенциални наематели. През текущата година предстои подписване на договори за наем на части от сградата.

### **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 през отчетния период**

(хил.лв.)

<b>№:</b>	<b>Показатели:</b>	<b>2018 година</b>	<b>2017 година</b>
1	Финансов резултат	172	301
2	Нетен размер на приходите от продажби	262	514
3	Собствен капитал	11 789	11 617
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1 804	1 869
5	Обща сума на активите	13 591	13 486
6	Приходи	262	514
7	Разходи	90	213
8	Краткотрайни активи	1 044	965
9	Разходи за бъдещи периоди	0	3
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	1 044	962
11	Краткосрочни задължения	1 804	1 869
12	Краткосрочни вземания	235	228
13	Краткосрочни финансови активи	0	0
14	Парични средства	807	737
15	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	0	0
16	Текущи задължения (11+15)	1 804	1 869
17	Средна наличност на материалните запаси	0	0
18	Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици по тяхната отчетна стойност	237	105
19	Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти	158	156
20	Сума на доставките	107	2 387
21	Брой на дните в периода	182	365
<b>Рентабилност:</b>			
22	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.6565	0.5856
23	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.0146	0.0259
24	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.0953	0.1610
25	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0127	0.0223
<b>Ефективност:</b>			
26	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	2.9111	2.4131
27	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.3435	0.4144
<b>Ликвидност:</b>			
28	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.5787	0.5147
29	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.5776	0.5163
30	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	0.4473	0.3943
31	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	0.4473	0.3943
<b>Финансова автономност:</b>			
32	Коеф. на финансова автономност (3/4)	6.5349	6.2156
33	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.1530	0.1609
<b>Вземания и погасяване на задълженията:</b>			
37	Период на събиране на вземанията от клиенти в дни (18*21/2)	164.6336	74.5623
38	Период на погасяване на задълженията към доставчици в дни (19*21/20)	268.7477	23.8542

### **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.

**Вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014г. орносно пазарната злоупотреба**

През отчетния период няма информация за обстоятелства, които съществуват или които основателно може да се очаква, че ще настъпят или събитие, което е настъпило или което основателно може да се очаква, че ще настъпи и тази информация да е толкова конкретна, че да позволява да се направи заключение за въздействието на този набор от обстоятелства или на това събитие върху цената на акциите на Дружеството и която разумен инвеститор вероятно би използвал, като част от мотивите за своите инвестиционни решения.

## **ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД СЪСТАВЯНЕ НА ФИНАСОВИЯТ ОТЧЕТ.**

След съставяне на финансовият отчет за отчетния период не са настъпвали важни събития за Дружеството.

## **ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2018Г.**

През финансовата 2018г. 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 03.09.2007г., 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 отчетната 2016 година, Дружеството е прилагало заложените в Програмата принципи.

През първото шестмесечие на 2017г. „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.

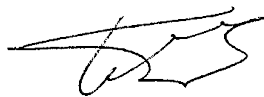
Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на Дружеството и инвеститорите.

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.

За Съвета на директорите:



Теодора Иванова Попова  
Изпълнителен Директор

