

# **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на**

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

**за 2020 г.**

## ПЕРИОД

Настоящия доклад се отнася за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ /Дружеството/ за периода от 01.01.2020г. до 31.12.2020г., а предходен е периода от 01.01.2019г. до 31.12.2019г.

## ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. АКЦИОНЕРИ И УПРАВЛЕНИЕ

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

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

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

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

### Корпоративна структура. Акционери

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

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

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

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

### Съвет на директорите

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

**Теодора Иванова Попова** – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

**Цвета Костадинова Влайкова** – член на Съвета на директорите

**Живко Димитров Ставрев** - член на Съвета на директорите

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

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

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

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

### Директор за връзки с инвеститорите

Георги Янев Янчев, тел: +359 877 788 775, ел.поща: [yanchev@happy.bg](mailto:yanchev@happy.bg)

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

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

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

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

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

- Теодора Иванова Попова 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, „Стоун сити“ ЕООД и „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, „Стоун сити“ 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 2020г. 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 18 хил.лв. без ДДС.
- са отчетени приходи от наеми от Хепи ЕАД в размер на 20 хил.лв. без ДДС.
- са отчетени приходи от наеми от ХБГ Парк ЕООД в размер на 318 хил.лв. без ДДС

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

През 2020г. не са извършвани строителни дейности.

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

**Дейности свързани с уреждането на поземления имот и превръщането му в УПИ**

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

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

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

**Финансово състояние и резултати за периода**

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2020 година	2019 година	2020/2019	
				стойност	процент
1	Финансов резултат	1 193	4 005	(2 812)	(70.2%)
2	Нетен размер на приходите от продажби	895	825	70	8.5%
3	Собствен капитал	15 762	15 010	752	5.0%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1 567	1 732	(165)	(9.5%)
5	Обща сума на активите	17 342	16 773	569	3.4%
6	Приходи	1 506	4 342	(2 836)	(65.3%)
7	Разходи	313	337	(24)	(7.1%)
8	Краткотрайни активи	449	316	133	42.1%
9	Разходи за бъдещи периоди	4	3	1	33.3%
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	445	313	132	42.2%
11	Краткосрочни задължения	1 567	1 732	(165)	(9.5%)
12	Краткосрочни вземания	221	101	120	118.8%
13	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	228	215	13	6.0%
15	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
16	Текущи задължения (11+15)	1 567	1 732	(165)	(9.5%)
18	Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици по тяхната отчетна стойност	207	78	129	165.4%
19	Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти	321	287	34	11.8%
20	Сума на доставките	692	2 387	(1 695)	(71.0%)
21	Брой на дните в периода	366	365		
<b>Рентабилност:</b>					
22	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	1.3330	4.8545	(3.5216)	(72.5%)
23	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.0757	0.2668	(0.1911)	(71.6%)
24	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.7613	2.3124	(1.5510)	(67.1%)
25	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0688	0.2388	(0.1700)	(71.2%)
<b>Ефективност:</b>					
26	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	4.8115	12.8843	(8.0728)	(62.7%)
27	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.2078	0.0776	0.1302	167.8%
<b>Ликвидност:</b>					
28	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.2840	0.1807	0.1033	57.1%
29	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.2865	0.1824	0.1041	57.1%
30	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	0.1455	0.1241	0.0214	17.2%
31	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	0.1455	0.1241	0.0214	17.2%
<b>Финансова автономност:</b>					
32	Коеф. на финансова автономност (3/4)	10.0587	8.6663	1.3924	16.1%
33	Коеф. на задължияност (4/3)	0.0994	0.1154	(0.0160)	(13.8%)

### Капитал и резерви

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

### Рискове за дейността.

**Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.**

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

## Систематични рискове

### Политически риск

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

Те включват:

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

За 2020 г. индекса на политическия риск показва две тенденции: от една страна, намаляване на риска от конфликти на глобално ниво, но от друга, увеличаване на риска от политическа и социална нестабилност. Последното се изостря в страните, които са най-засегнати от пандемията от COVID-19. Пандемията от COVID-19 - в допълнение към влиянието върху хората и икономиката - изостря политическите рискове.

Основните политически рискове за България се свеждат предимно до:

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

*Финансовата политика на страната* – недостатъчно задоволителното изграждане на стабилна финансова система като предпоставка за устойчиво икономическо развитие и поддържане на атрактивна инвестиционна среда, наред с предстоящите парламентарни избори, както и ефектът от пандемията от COVID-19 съществено повлияват в негативна насока оценките на усилията и резултатите в тази посока.

*Процесите по усвояване на средства от ЕС:* В рамките на програмния период 2014-2020 г. страната е получила достъп до средства по линия на европейско финансиране в размер на почти 10 милиарда евро, предназначени за плащания по 10 програми. Министерството на финансите публикува втората за годината оценка на макроикономическите ефекти от изпълнението на програмите, съфинансирани със средства от Европейския съюз. Докладът се представя два пъти годишно - през март и през септември, и показва реалното влияние върху икономиката на паричните потоци от Стратегическите и Кохезионния фонд на ЕС върху brutния вътрешен продукт (БВП) на страната, нивото на усвояемост на възможните плащания и най-продуктивните програми.

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

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

### Макроикономически рискове:

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

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

Началото на пандемията почти незабавно доведе до съкращаване на работни места и увеличаване на безработицата.

Пандемията оказва изключително тежко влияние на международния туризъм. В първите месеци от средата на март основен фактор бяха ограничителните мерки в местата за настаняване и хранене, както и почти пълните забрани за пътувания през границите и практически спрените пътнически полети. Постепенното смекчаване на ограниченията пред социалния живот и пътуванията обаче остави редица преки и индиректни бариери пред международните пътувания, включително задължителна карантина при завръщане, изисквания за предварително тестване и др. под. Многократни са случаите на въвеждане на нови ограничения при пътуванията от и към определени страни, включително забрана или отмяна на полети, при това – влизащи в сила незабавно или с едва няколко дни предизвестие. Заедно с това, нагласите на част от потребителите в глобален и европейски план към безопасността и субективната оценка на здравните рискове се промениха. Всичко това изправя българския туристически бизнес пред огромно предизвикателство.

Високото ниво на неизвестност относно бъдещото развитие на пандемията, както и ефективността на различните алтернативни мерки за ограничаването на неблагоприятните здравни последици от нея, поставят стопанските субекти в страната в среда на изключителна несигурност.

На този етап е много трудно да се оцени пълното въздействие на сътресението, предизвикано от COVID-19.

Въпреки че продължителността и сериозността на епидемията от COVID-19 е свързана с голяма несигурност, базисното допускане е, че вирусът ще бъде овладян през следващите няколко месеца и това ще позволи растежът да се нормализира

Ситуацията с коронавируса ще продължи и през 2021 г., но очакванията на аналитиците са това да е без да се налага нова карантина на стопанския живот.

### **Валутен риск**

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

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

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева.

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

### **Инфлационен риск**

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

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

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

Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо същия период на 2019 г. е 1,7%. През октомври годишната инфлация в България беше 0,8% и това беше най-ниската стойност на инфлация от декември 2016 г.

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

### **Финансов риск**

Дружеството има изградени отношения на взаимно доверие с основните си доставчици и клиенти и може с достатъчна степен на достоверност да прогнозира продажбите и доставките си. Събираемостта на вземанията е на много добро ниво. Корона кризата не повлия негативно върху приходите от продажби.

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

### **Ликвиден риск**

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

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

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

### **Ценови риск**

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

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

### **Риск, свързан с паричния поток**

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

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

### **Кредитен риск**

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



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

### **Инвестиционен риск**

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

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

### **Регулативен риск**

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

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

### **Рискове, свързани с продуктите и пазарите**

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

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

## **ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.**

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

## **ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2021Г.**

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

През финансовата 2021г. се очаква да се запази или леко намали размера на приходите от наеми от търговски комплекс в гр.София, кв.Студентски град, включващ заведения, офиси и жилища.

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

## Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения

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

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

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

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

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

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

### **ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

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

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

В Програмата са заложили следните основни цели и принципи: осигуряване за акционерите нарастване стойността на инвестициите; обезпечаване и равнопоставеното третиране на акционерите; осигуряване на своевременното и точно разкриване на изискваната 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

