

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

на

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

за 2011 г.

21.03.2012г.

## 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.

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

### Корпоративна структура. Акционери

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е част от икономическа група, обединяващият фактор (дружество-майка) в която е „Хепи” ЕАД. „Хепи” ЕАД не притежава пряко акции на Дружеството, но непряко, чрез контролираните от него „Ареа” ЕООД и „Джулай” ЕООД, чийто едноличен собственик е, притежава непряко 333 750 броя акции, представляващи 51.35 % от капитала на Дружеството.

Останалите акции се притежават от акционери-физически лица, а именно: 235 000 броя акции (36.16 % от капитала) се притежават от Орлин Попов, 65 000 броя акции (10 % от капитала) от Теодора Попова, 16 250 броя акции (2.5% от капитала) от Петя Веселинова Митева.

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

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключването на финансовата 2008 г.), в резултат на които в бъдещ момент да настъпят промени в притежавания относителен дял ценни книжа.

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

### Съвет на директорите

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

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

**Милена Владимирова Димитрова** – член на Съвета на директорите

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

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурис*т 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 Стефанова Грекова и Мариян Таков Таков и на тяхно място бяха приети Милена Димитрова Димитрова и Цвета Костадинова Влайкова.

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурис*т или друг търговски управител.

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

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

**Членовете на СД, които притежават акции на Дружеството към 31.12.2011г.:**

- 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 към 31.12.2011г.:**

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

**Членове на Съвета на директорите, които участват в управлението на други дружества към 31.12.2011г.:**

- Теодора Иванова Попова Попова - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор:
  - е управител на следните дружества: „Ареа“ ЕООД, „Прешгъс“ ЕООД, „Май“ ООД, Темплар ЕООД, „Хенд Бургас“ ООД, Хенд Пловдив ЕООД, ХБГ Парк 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 31.12.2011г. никой от членовете на Съвета на директорите не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на Дружеството.

Към 31.12.2011г. никой от членовете на Съвета на директорите не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

**Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2011г.**

През изтеклата година на членовете на Съвета на директорите са начислени, но не 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 отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

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

През 2011г. 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 2011Г.**

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

#### Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

През 2011г. е извършена замяна на недвижими имоти намиращи се в строяща се сграда на етап “груб строеж” в гр.София, ж.к.Студентски град. На 09.12.2011г. дружеството заменя свой недвижим имот представляващ офис 1 на кота 36.60м. и офис 2 на кота 36.60м. с обща площ 763.90кв.м. и пазарна цена съгласно извършена оценка от лицензиран оценител в размер на 888 691.00 лева срещу офис 7 на кота 20.60м. и офис 7 на кота 23.80м. със собственик НИКМИ АД с обща площ 946.13 кв.м. и пазарна цена съгласно извършена оценка от лицензиран оценител в размер на 907 101.00 лева. Замяната е извършена с цел страните да разпределят собствеността си върху частите от сградата, така че да обединят съседни имоти.

#### 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 2011г. 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 отчетната 2010г., е сключен договор за отдаване под наем на недвижим имот с ХБГ Парк ЕООД. Срока на договора е 10 години. През 2011г. Наемателя е предоставил гаранционен депозит размер на 373 хил.лева без ДДС.

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

Направените през 2011г. разходи във връзка със строителството на планирания търговски обект в Студентски град възлизат на 11 хиляди лева. Посочената сума включва стойността на извършените експертни оценки, строителен надзор, проектна документация и държавни такси.

#### Финансово състояние и резултати за 2011г.

##### Активи

През 2011г. активите на Дружеството са се увеличили с 3 365 хил. лв. - към 31.12.2011 г. са **11 060 хил.лв.**

Активите на Дружеството се състоят от :

**Нетекучи активи:** представляващи инвестиционни имоти 11 032 хил.лв

**Текущи активи:** 28 хил.лв., от които пари и парични еквиваленти 20 хил. лв.; търговски и други вземания 8 хил. лв.

### Капиталови ресурси

Капиталът на дружеството е **683 хил.лв.** /шестотин и петдесет хиляди лева/, разпределен в 682 500 /шестотин и осемдесет и две хиляди и петстотин/ обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев. Всяка от притежаваните акции дава право на един глас в общото събрание на дружеството.

За прехвърлянето на дружествените акции не са предвидени ограничения извън нормативно установените, както във вътрешните актове на Дружеството, така и в споразумения, сключени между акционерите. Дружеството не притежава и през изтеклия период не е закупувало собствени акции.

**Собственият капитал** на Дружеството (сбор от капитала и резервите на Дружеството, намалени с получените загуби) към 31.12.2011 г. е в размер на **9 614 хил. лв.** и се състои от:

- Акционерен капитал – 683 хил. лв.
- Премиен резерв – 1 075 хил.лв.(разлика в стойността на права при емисия на акции)
- Преоценъчни резерви – 4 855 хил. лв.
- Неразпределени финансови резултати – 3 001 хил.лв.

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. Аксиите 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.

### Финансови резултати от дейността през 2011г.

През отчетния период “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е реализирало приходи от дейността в размер на 907 хил.лв. представляващи пазарната стойност на продаден недвижим имот, чрез замяна с друг недвижим имот..

Разходите на Дружеството за изтеклата 2011 г. са в размер на 1 064 хил. лв. и са формирани в по-голямата си част от отчетната стойност на продаден недвижим имот 889 хил.лв.

Дружеството завърши 2011г. със загуба в размер на 157 хил.лв.

### Рискове за дейността.

#### Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството

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

Приходите, печалбата и стойността на аксиите 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 пониски 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 2012Г.**

През финансовата 2012г. се очаква да завърши строежа и да бъде въведена в експлоатацията сградата на строящия се търговски комплекс в гр.София, кв.Студентски град, включващ заведения, офиси и жилища.

Предвижда се Дружеството да започне експлоатация на своята част от сградата през второто тримесечие на 2012г. и дружеството да започне да получава редовни приходи от наем.

По отношение на имота на Дружеството в гр.Варна, кв.Галата, местност Прибой са запланувани и предприети действия по промяна на статута на имота от горски фонд на урегулиран поземлен имот. В плановете на Дружеството са включени поръчването и изготвянето на геоложки доклад за да се установи какви действия е необходимо да се предприемат по укрепване на терена, за да може да се строи. В по-далечна перспектива е предвидено построяването и експлоатирането на туристически обект, осигуряващ условия за осъществяване на еко туризъм.

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 сградата 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 има намерение смени статута му и да построи туристически обект.

## **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 отчетната 2011 година, Дружеството е прилагало заложените в Програмата принципи. През изминалата 2011 година „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не е извършило действия и не е сключило сделки, които нарушават ограниченията, предвидени в ЗППЦК, ЗДСИЦ и в Устава на Дружеството. Управителните органи на дружеството са полагали необходимите усилия с цел предаване в КФН на всички финансови отчети и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса –

София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица. В деловодството на Дружеството се съхраняват всички протоколи от проведените от Съвета на директорите заседания, включващи дневния ред, проведените гласувания и приетите решения.

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната 2011 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, при 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 настоящият отчет и годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към отчета, съгласно изискванията на ЗППЦК.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

За Съвета на директорите:

Теодора Иванова Попова  
Изпълнителен Директор

