

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на**

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

**за четвърто тримесечие на 2014 г.**

**31.12.2014г.**

## 1. Обща информация. Акционери и управление

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

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

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Към 30.09.2011 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, чиито едноличен собственик е, притежава непряко 350 438 броя акции, представляващи 51.34% от капитала на Дружеството.

Останалите акции се притежават от акционери-физически лица, а именно: 246 750 броя акции (36.16% от капитала) се притежават от Орлин Попов, 69 062 броя акции (10.12% от капитала) от Теодора Попова, 16 250 броя акции (2.38% 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 2011 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 – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите

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

**II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.**

## **2.1. Дейността на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ през ЧЕТВЪРТТОТО тримесечие на 2014 г. и с натрупване от началото на финансовата година се изразяваше в:**

По отношение на частите от сградата собственост на дружеството строяща се в гр.София, кв.Студентски град са извършени следните мероприятия:

- Изградена е и е въведена в експлоатация асансьорна уредба.
- Ежемесечно се плаща се такса за поддръжка на сградата на специализирана фирма.

По отношение на поземления имот в гр.Варна, кв.Галата, местност Прибой с площ 7650кв.м.

- Имота е отдаден под наем на Контраст инвест Галата ЕООД, като наемателят е платил депозит в размер на 200 хил.лева.

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

През тримесечието не е придобивано право на собственост върху недвижими имоти.

## **2.2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ през останалата част от финансовата година.**

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 строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове;*
- *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.*

### **III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.**

През разглеждания период “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ няма извършени големи сделки между свързани лица.

### **IV. Състояние на инвестиционната дейност**

#### **4.1.Строеж на многофункционална сграда в гр.София, кв.Студентски град.**

На 23.04.2009г. “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ учредява в полза на “НИКМИ“ АД право на строеж срещу задължение “НИКМИ“ АД да довърши строителството на многофункционалната сграда в гр.София, кв.Студентски град. След завършването на стротелството “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ придобива собственост върху 30% от сградата.

Към настоящия момент по информация цялата сградата е в етап на завършеност “груб строеж”, а някои части от сградата имат разрешение за ползване.

На 17.09.2010г. дружеството сключи предварителен договор за наем на част от строящата се сграда с ХБГ Парк ЕООД. Към настоящия момент наемателя е предоставил депозити и е платил авансово наем в размер на 1 387 хил.лв. Според условията на договора срокът е 10 г. считано от въвеждане на

сградата в експлоатация, като наемателя има задължението да обзаведе наетите помещения със собствени средства.

Сключен е договор с Хепи ЕАД за наем на рекламна площ и върху покрива на сградата е монтирана рекламна табела на наемателя.

Сключен е договор с Привилидж ЕООД за наем на складово помещение.

На 20.02.2014г. бе сключен договор за наем с „Лидл България“ ЕООД. Наета е площ в размер на 1592.55кв.м., която ще се използва за супермаркет. Съгласно договора е платен депозит от наемателя в размер на 60 198.39 евро. Наемната цена за 1 кв.м. е 11.60 евро месечно. Срок на договора 25 години от датата на издаване на разрешение за ползване.

Прогнозата на ръководството на дружеството е постепенно в зависимост от договореностите с потенциалните наематели, всички части на сградата собственост на дружеството да получат разрешение за ползване от съответните държавни органи. Прогнозата се базира на информация за необходимите довършителни мероприятия, приблизителна оценка на времето необходимо за извършването им, необходимите финансови средства, както и съгласуване на мероприятията с потенциалните наематели.

#### **4.2.Поземлен имот в гр.Варна, кв.Галата, местност Прибой с площ 7650кв.м.**

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.

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.

**За Съвета на директорите:**



---

**Теодора Иванова Попова  
Изпълнителен Директор**