

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ

за четвърто тримесечие на 2011 г.

31.12.2012г.

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

Милена Владимирова Димитрова – член на Съвета на директорите

Цветана Костадинова Влайкова – 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 ТРЕТОТО тримесечие на 2010 г. и с натрупване от началото на финансовата година се изразяваше в:

Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

През отчетния период е извършена 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.

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 от строителя сградата е в етап на завършеност "груб строеж".

На 17.09.2010г. дружеството сключи предварителен договор за наем на част от строящата се сграда с ХБГ Парк ЕООД.

Към настоящия момент потенциалният наемател е предоставил депозити в размер на 426хил.лв. без ДДС.

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.

Наемателят е встъпил във владение и е започнал довършителни работи по обекта. Прогнозата на ръководството е сградата да получи разрешение за ползване не по-късно от Септември 2012г.

Ръководството е предприело действия за намиране на наематели и на останалата част от сградата собственост на дружеството.

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

Закупеният имот е част от горския фонд. Към настоящия момент тече процедура по изключването на имота от горския фонд и превръщането му в урегулиран поземлен имот (УПИ). По отношение на този имот ръководството на дружеството е преустановило инвестиционната дейност. След превръщането на имота в УПИ ще се вземе решение за бъдещото му ползване.

За Съвета на директорите:



**Теодора Иванова Попова
Изпълнителен Директор**

