

ГОДИШЕН
ДОКЛАД
ЗА
ДЕЙНОСТТА

2016г.

Годишният доклад за дейността на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, гр.Варна за 2016 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба N:2 от 17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2016 г. и перспективите му за развитие.

09.03.2017 г.
гр. Варна

Изп. директор:

(Теодора Попова)

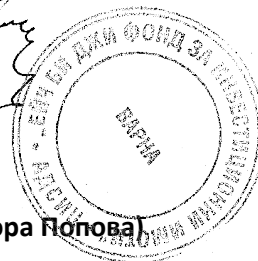


Годишният доклад за дейността на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, гр.Варна за 2016 г. е обсъден, коригиран и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 09.03.2017 г. и отразено в протокол.

09.03.2017 г.
гр. Варна

Председател на
Съвета на директорите:

(Теодора Попова)



I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148068097

Фирма: "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ
Седалище: гр. Варна
Адрес на управление: гр. Варна, бул. "Цар Освободител" 25
Предмет на дейност: 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

Собственост: Дружеството е: 100 % - частна собственост;
Капитал: Дружеството е с капитал 682 500 лв., разпределен в 682 500 бр. акции с номинална стойност 1/един/ лв. всяка една.

Акционери:	Участие в капитала:
Орлин Иванов Попов	36.15%
„Хестия“ ЕООД	32.97%
„Джулай“ ЕООД	18.38%
Теодора Иванова Попова	10.12%
Петя Веселинова Митева	2.38%
Общо:	100.00%

Органи на правление: Дружеството е с Едностепенна форма на управление:

- Съвет на директорите:** Теодора Иванова Попова - председател;
Цвета Костадинова Валайкова-член;
Живко Димитров Ставрев-член;
- Дружеството се представлява от:** Теодора Иванова Попова - Изп.директор

Лицензии, разрешителни за осъществяване на дейността: 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.

Клонове (чл. 39, т.7 от ЗС): Дружеството няма регистрирани клонове.

Свързани лица:

- Хепи ЕАД - контролирано от Хепи България ЕАД, контролирано от акционера Орлин Попов. Хепи ЕАД и Хепи България ЕАД са управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите;
- Дружества, чийто капитал е 100% собственост на Хепи ЕАД: Аква ЕООД, Ареа ЕООД, Джулай ЕООД, Хенд ЕООД, Хенд 2 ЕООД, Бар ЕООД, Хепи 2000 ЕООД, Ейч Би Джи асетс мениджмънт ООД, Май ЕООД, О.К.-2 ЕООД, Привилидж ЕООД, Хепи 2 ЕООД, Хепи Лейди ЕООД, Хепи хенд ЕООД, ХБГ парк ЕООД, Темплар ЕООД, Би хепи ЕООД, Хепи стил ЕООД, Суит кафе ЕООД, Хепи парадайз ЕООД;
- Контраст инвест АД – контролирано и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите.
- Дружества, чийто капитал е 100% собственост Контраст инвест АД: Хенд Бургас ООД, Хенд Пловдив ООД, Привилидж Сандански ЕООД, Саут Парк ЕООД, Контраст инвест София ЕООД, Контраст инвест Саса ЕООД, Контраст инвест Галата ЕООД;
- Хотел Орбита ЕАД - контролирано от акционера Орлин Попов и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите;
- Дружества 100% собственост на акционера Орлин Попов: Дин ЕООД, Хестия ЕООД-100% собственост на Дин ЕООД;
- Дружества 100% собственост на акционера Теодора Попова: Прешъс ЕООД; Прешъс хоум ЕООД

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл.39, т.1 от ЗС)

Осъществяваната от “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ основна дейност е:

- ♦ Отдаване под наем на собствени недвижими имоти;

Реализираните приходи по видове стоки/ продукти / услуги от дейността за 2016 г. и тяхното изменение спрямо 2015 г. са както следва:

(хил.лв.)

Реализирани приходи от продажби			
по видове стоки/ продукти/услуги	2016	2015	изменение %
Наеми	503	526	96%
Общо приходи от продажби	503	526	96%



Относителният дял на реализираните стоки/ продукти / услуги в приходите от продажби на дружеството за 2016 г. и неговото изменение спрямо 2015 г. (съгл. т.1 от Приложение № 10) е както следва:

(%)

Относителен дял в приходите от продажби			
по видове стоки/ продукти/услуги	2016	2015	изменение %
Наеми	100%	100%	0%

“Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ реализира своите стоки / продукти/ услуги на следните пазари (съгл. т.2 от Приложение № 10):

- > **Вътрешни**
 - България

Реализираните на вътрешните и външните пазари приходи по видове стоки/ продукти / услуги от дейността за 2016 г. и тяхното изменение спрямо 2015 г. (съгл. т.2 от Приложение № 10) са както следва:

Реализирани приходи от продажби						
по видове стоки/ продукти/услуги	2016		2015		изменение %	
	външни пазари	вътрешни пазари	външни пазари	вътрешни пазари	външни пазари	вътрешни пазари
Наеми	-	503	-	526	-	96%
Общо приходи от продажби	-	503	-	526	-	96%



Основните клиенти на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, техният относителен дял в общите приходи от продажби за 2016г. и изменението спрямо 2015г. (съгл. т.2 от Приложение № 10) са както следва:

Основни клиенти на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ			
Наименование	относителен дял		
	2016	2015г.	Изменение %
ЛИДЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД ЕНД КО.КД	92%	92%	100%
Привилидж ЕООД	5%	6%	83%
Хепи ЕАД	3%	2%	150%
Общо	100%	100%	

Видно от таблицата основните клиенти на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, чийто относителен дял надхвърля 10% от приходите от продажби са, (съгл. т.2 от Приложение № 10) както следва:

Основни клиенти на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ с относителен дял над 10% от приходите от продажби				
Наименование	относите лен дял %	ЕИК	седалище и адрес на управление	връзка / взаимоотно- шения с дружеството
ЛИДЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД ЕНД КО.КД	92%	131071587	С.РАВНО ПОЛЕ, ОБЩ. ЕЛИН ПЕЛИН, ОБЛ. СОФИЯ	договор за наем

➤ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

→ Систематични рискове:

✓ **Политически риск:**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

В условията на международна нестабилност, породена и от надигания се тероризъм, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- постигане на трайна макроикономическа устойчивост;
- стимулиране конкурентоспособността на икономиката;
- подобряване качеството на социалните системи и стандарта на живот.

Основните политически рискове за България засягат:

- Стабилността на българското правителство - от това до голяма степен зависи изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на правителствения орган. Политическата несигурност кара правителството да се концентрира върху популистки мерки с цел да се хареса на избирателите за сметка на разходи, които да доведат до растеж в по-дългосрочен план. Бюджет, който да се хареса на всички – и на протестиращите за повече социални помощи, и на протестиращите за по-малко корумпирана държава, и на бизнеса. На пръв поглед с финансовата рамка на държавата за следващите години правителството се е опитало да постигне точно това: да увеличи социалните плащания, като едновременно с това маркира намерения за реформи в администрацията, образованието и здравеопазването.
 - *Бавното възстановяване от икономическата криза.* В тази насока следва да се обърне внимание на: действителния растеж – дали ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността на правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление;
 - *Извършените реформи и оптимизирането на процеса по усвояване на средства от ЕС.* Наблюдение на: реформите в неефективните пенсионно-осигурителни системи, здравната система и образованието; административната координация при финансирането на проекти от ЕС, подобряване процеса на отпускане, координиране и управление на средствата по европейски програми;
 - *Борбата срещу корупционните практики и организираната и битова престъпност* - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори;
 - Оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.
 - Правителствата се ангажират с деклариране, че ще продължават да провежда консервативна и дисциплинирана фискална политика, поддържаща референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в трансфера на публични финанси.
- * *На база посоченото и познаването на политическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме политическия риск като: **нисък**.*

✓ **Макроикономически рискове:**

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобриенето на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде благоприятно повлияно от забавянето на инфлационните процеси.

Конюктурноводещите индикатори показаха известно подобриение през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време, с нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

Най-голяма все още част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

Според министерство на финансите, рамката на бюджета за 2017г. "е изготвена на база консервативна прогноза за основните макроикономически показатели".

➤ **Валутен риск:**

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Поскъпването на долара влияе пряко върху стойността на номиналния внос и износ, като от гледна точка на българската икономика оскъпява вноса в долари. Положителните ефекти за икономиката на България от обезценяването на еврото спрямо долара са по-значими от негативните. В търговията си с трети страни България се разплаща най-често в долари, делът на които е значително по-висок от средния за еврозоната, а делът на долларите разплащания при вноса е по-голям от този при износа. Поскъпването на долара спрямо еврото ще доведе до влошаване на условията на търговия за България с държави извън ЕС при запазване на цените на суровините на същото ниво. Негативният ефект от поскъпването на долара върху условията на търговия обаче се компенсира частично от реакцията на долларите цени на суровините спрямо динамиката на курса на долара, която е низходяща. България е нетен вносител на първични стоки, каквито са металите и храните, и че делът на разплащанията в долари във вноса е по-висок от този в износа, БНБ очаква поскъпването на долара спрямо еврото да влоши за България условията на търговия за тази група стоки.

От друга страна, в зависимост от степента, в която по веригата на предлагането по-високите вносни цени се пренасят в страната, може да се очаква повишаване на крайните цени и/или понижаване на печалбите на фирмите.

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

➤ **Инфлационен риск:**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната. *Средногодишната инфлация остана ниска под влияние на благоприятната конюктура на международните пазари на суровини.* Цената на петрола пада поради факта, че държавите в ОПЕК и извън картела се задължават да споразумението за понижаване на добива, което влиза в сила от 1 януари 2017 г. Свиването на продукцията в рамките на общо 1,8

млн. барела дневно ще бъде осъществено на няколко етапа. Това косвено се отразява и върху цените на горивата, а оттам върху разполагаемия доход на хората, които могат да купуват стоки и услуги с по-висока добавена стойност. Това положение може да е временно предвид несигурната политическа обстановка в Близкия изток, която би довела до повишаване цената на петрола.

Слаб оптимизъм дава Българската енергийна борса, която реално заработи от началото на годината. Възможността за сключване на двустранни договори на борсата ще увеличи търгуваните количества, а се очаква това да се отрази и на цената - в посока надолу. Но съществува опасност от структурни изкривявания на енергийния пазар, а от там и промяна в логиката на икономическия живот.

В същото време ниският икономически растеж на българската икономика запазва базисната инфлация на ниско равнище към днешна дата, тъй като домакинствата се адаптираха към несигурната икономическа среда и продължават да спестяват, свивайки вътрешното потребление.

Годишна инфлация, измерена чрез Индекс на потребителските цени, по години										
2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
6.50%	12.50%	7.80%	0.60%	4.50%	2.80%	4.20%	-1.60%	-0.90%	-0.40%	-0.80%

Източник: НСИ

Силно негативен момент както за икономиката, така и за бюджета е, че страната още не е излязла от дефлационните процеси. Според МФ вече има сигнали за оттласкване, най-вече заради повишените цени на електроенергията. Повишаването на инфлационните очаквания предполага засилване на инвестициите в икономиката и нарастване на търсенето на работна ръка, което вече се забелязва.

* На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инфлационния риск като: **без риск**.

➤ Риск от лицензионни режими:

Отговорните власти провеждат политика по намаляване броя на отежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила. Това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики. Създадена е и информационна система - административен регистър на регулаторните режими (лицензионни, разрешителни, регистрационни, съгласувателни).

Дейността на дружеството не изпитва затруднения от наличните лицензионни режими, свързани с основанта му дейност,

* На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като: **нисък**.

➤ Други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори:

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Прогнозите на експертите за 2017г. са икономиката ще продължи да расте макар и леко да забавя темпото, постигнато през последните две години. И ако през изминалата 2016 г. напредъкът се е движел основно от износ и потребление, очакванията за 2017 г. са водещо да е вътрешното търсене. Аргументът - подобрени условия на пазара на труда. В допълнение лихвите по кредити и депозити ще останат ниски, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението. То от своя страна ще доведе до умерена, но положителна инфлация през новата 2017 г. Очакванията са тя да бъде допълнително подкрепена и от по-високите цени на петрола след срещата на ОПЕК в края на ноември миналата година. Прогнозите са за забавяне на ръста на износа, което може да има относително негативно влияние върху някои от експортните сектори в икономиката.

Ако има двигател на икономиката, който през последната година не се активира, това са инвестициите. Очакванията обаче са през 2017 г. да има леко ускорение - заради еврофондовете и ниската цена на кредита. Според някои анализатори политическата несигурност може да отложи този процес за по-късен момент от годината. Други са по-оптимистично настроени – виждат политическите промени като шанс да се поведе дискусия за устойчиво развитие на страната - например как ръстът на икономиката да е по-бърз, по-балансиран и да се усеща от повече хора.

В същото време външните рискове за икономиката остават същите като през 2016 г. - свързани с пониския икономически растеж в Китай, забавяне на еврозоната и продължаващо влошаване на икономиката на Турция.

Очакванията на повечето икономисти и организации са през 2017 г. БВП на България да расте с между 2.7% и 2.9%. Има и по-оптимистични прогнози, тъй като според анализатори икономическият цикъл на България все още е във фаза на растеж, а пикът ѝ ще е към края на 2017 г. - началото на 2018 г.

* *На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме другите рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори като: ниски.*

► Несистематични (микроикономически) рискове:

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни.

✓ **Отраслов (секторен) риск:**

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

Отраслите с голям потенциал в България, които следва да се стимулират от правителството са: туризъм, селско стопанство, IT сектор, иновации и аутсорсинг на услуги.

* *На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме отрасловия риск като **нисък**.*

✓ **Технологичен риск:**

Технологичният риск е произведен от необходимите нови технологии за обслужване дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те. Налице е обратна зависимост на този риск спрямо технологичното фирмено обезпечение.

* *На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: **без риск**.*

✓ **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството ни засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативното и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

* *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:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задължнялост. Негативен ефект върху предприятията и задължнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Положително влияние върху задължнялостта може да се очаква от засилването на износа, ниските петролни цени, получаването на средства от ЕС и евентуалното ускоряване на икономическия ръст у нас благодарение на постепенното икономическо подобрение в страните на ЕС. Но основно решение на проблема засега е ускореното усвояване на еврофондове и поддържането, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Управлението на финансовия риск за дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

* *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:**

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

* *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: **без риск**.*

✓ **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и преговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

* *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: **без риск**.*

✓ **Риск, свързан с паричния поток:**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

* *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: **без риск**.*

✓ **Кредитен риск:**

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

* *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:**

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружеството и върху тези с бърза възвръщаемост.

За управление на инвестиционния риск се прилага политика на хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

* *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:**

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

* 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:**

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар. Рисковете по отношение на пазарите са свързани с ограниченията, които налагат международните пазари по отношение стандартите за качество. Пазарната война се води предимно на база цена, което води до нейното редуциране.

Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за дружеството ни изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни сегменти и при необходимост – проучване на възможностите за диверсифициране на дейността (разработване на нови продукти и услуги за нови пазари).

* 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: **без риск**.

✓ **Риск, свързан с корпоративната сигурност:**

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране, обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

* На база посоченото по-горе и познаване нивото на фирмена сигурност, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с корпоративната сигурност като: **без риск**.

ТАБЛИЦА ЗА ПРОХОДИМОСТТА НА БИЗНЕСА

	Политически риск	Валутен риск	Инфлационен риск	Риск от лицензионни режими	Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори	Отраслов риск	Технологичен риск	Фирмен риск	Финансов риск	Ликвиден риск	Ценови риск	Риск, свързан с паричния поток	Кредитен риск	Инвестиционен риск	Регулативен риск	Рискове, свързани с продуктите и пазарите	Риск, свързан с корпоративната сигурност
Много висок																	
Висок																	
Среден																	
Нисък	X					X			X					X			
Без риск		X	X	X	X		X	X		X	X	X	X		X	X	X

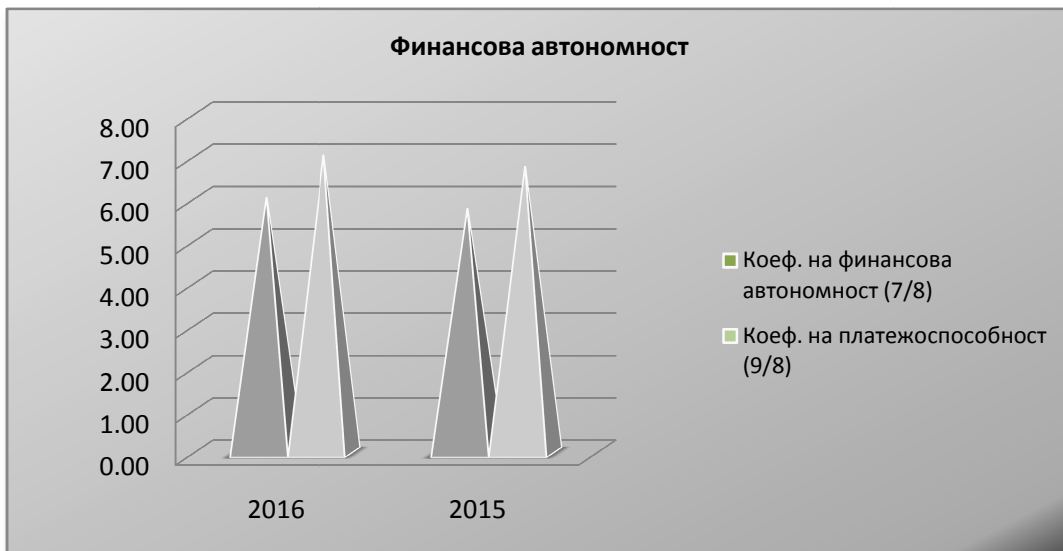
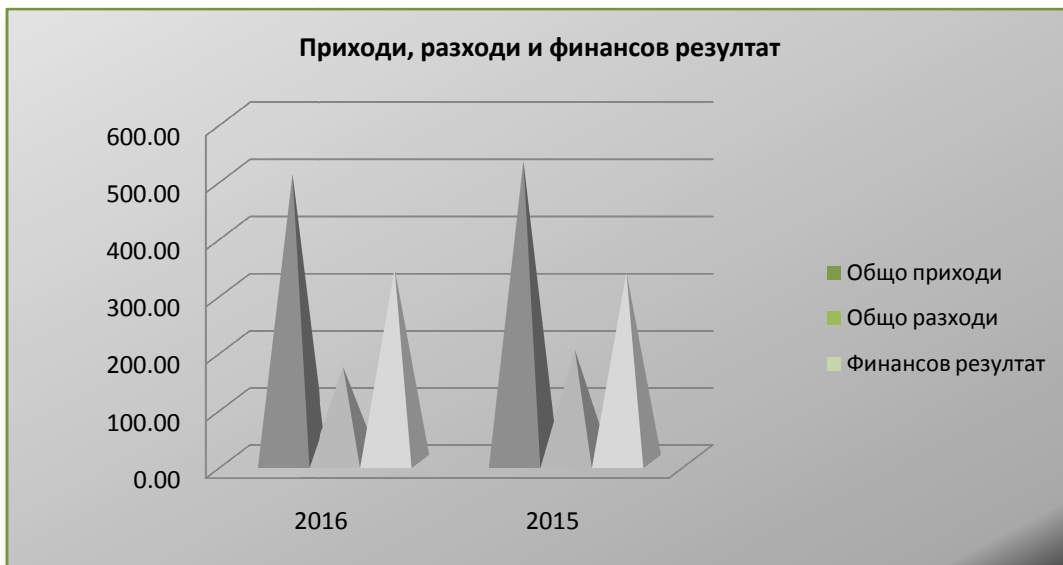
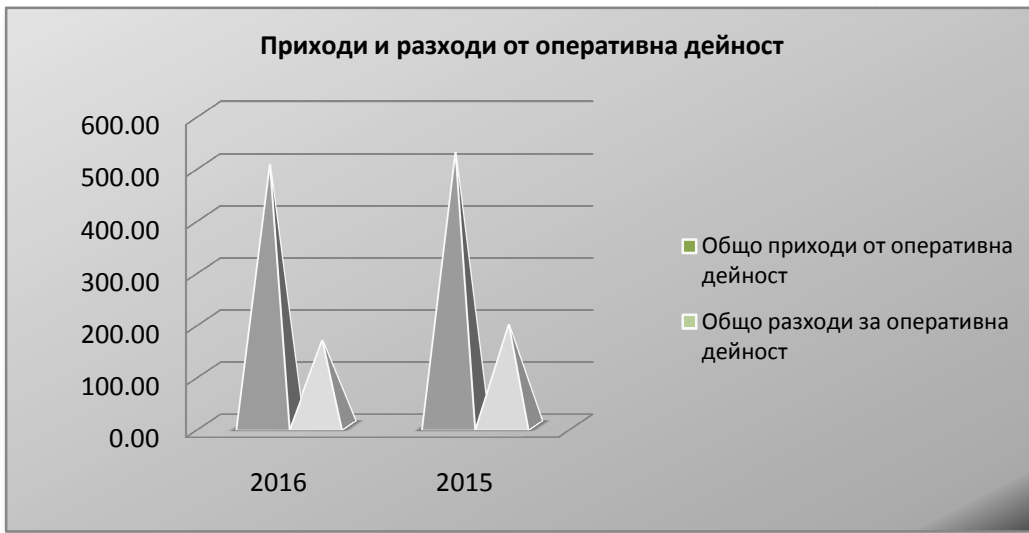
III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ и НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

✓ Финансови показатели

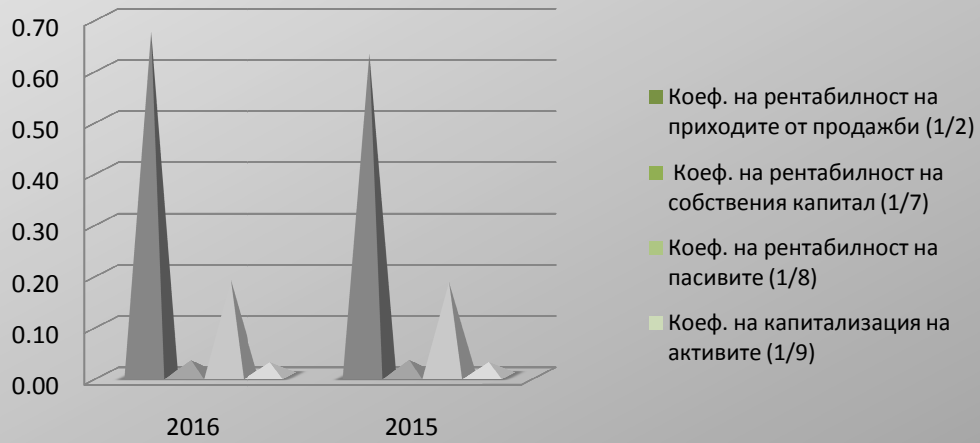
Постигнатите от дружеството **финансови показатели** за 2016 г. спрямо 2015 г. са както следва:

(хил.лв.)

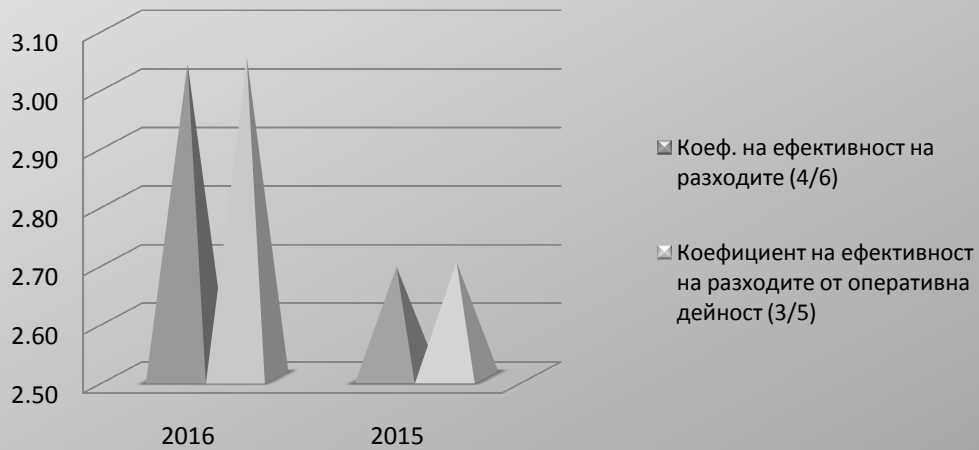
N:	Показатели:	2016	2015	2016/2015	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	338	331	7	2.1%
2	Нетни приходи от продажби	503	526	-23	-4.4%
3	Общо приходи от оперативна дейност	503	526	-23	-4.4%
4	Общо приходи	504	527	-23	-4.4%
5	Общо разходи за оперативна дейност	165	195	-30	-15.4%
6	Общо разходи	166	196	-30	-15.3%
7	Собствен капитал	10888	10441	447	4.3%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1799	1807	-8	-0.4%
9	Обща сума на активите	12687	12248	439	3.6%
10	Краткотрайни активи	581	239	342	143.1%
11	Краткосрочни задължения	1799	1807	-8	-0.4%
12	Краткосрочни вземания	167	98	69	70.4%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	414	141	273	193.6%
15	Материални запаси	0	0	0	0.0%
16	Дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
Рентабилност:					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.6720	0.6293	0.0427	6.8%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.0310	0.0317	-0.0007	-2.1%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.1879	0.1832	0.0047	2.6%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.0266	0.0270	-0.0004	-1.4%
Ефективност:					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	3.0361	2.6888	0.3474	12.9%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	3.0485	2.6974	0.3510	13.0%
Ликвидност:					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.3230	0.1323	0.1907	144.2%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.3230	0.1323	0.1907	144.2%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.2301	0.0780	0.1521	194.9%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.2301	0.0780	0.1521	194.9%
Финансова автономност:					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	6.0523	5.7781	0.2742	4.7%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	7.0523	6.7781	0.2742	4.0%



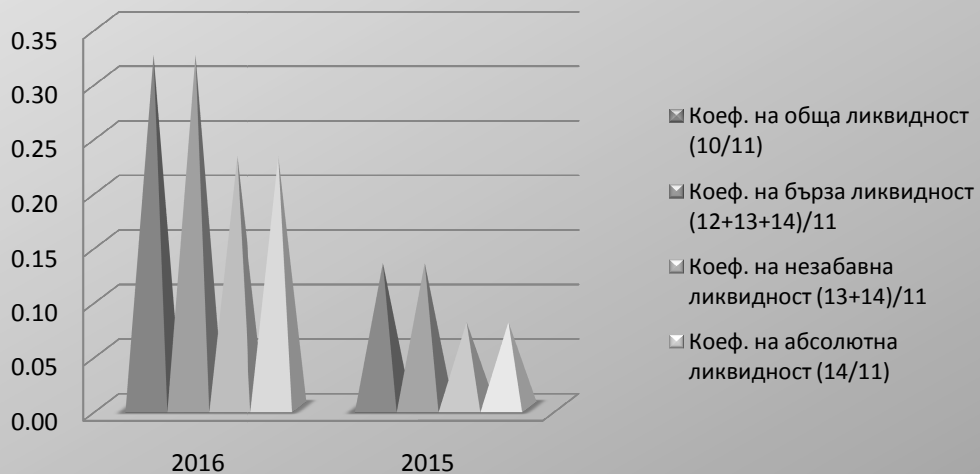
Рентабилност



Ефективност



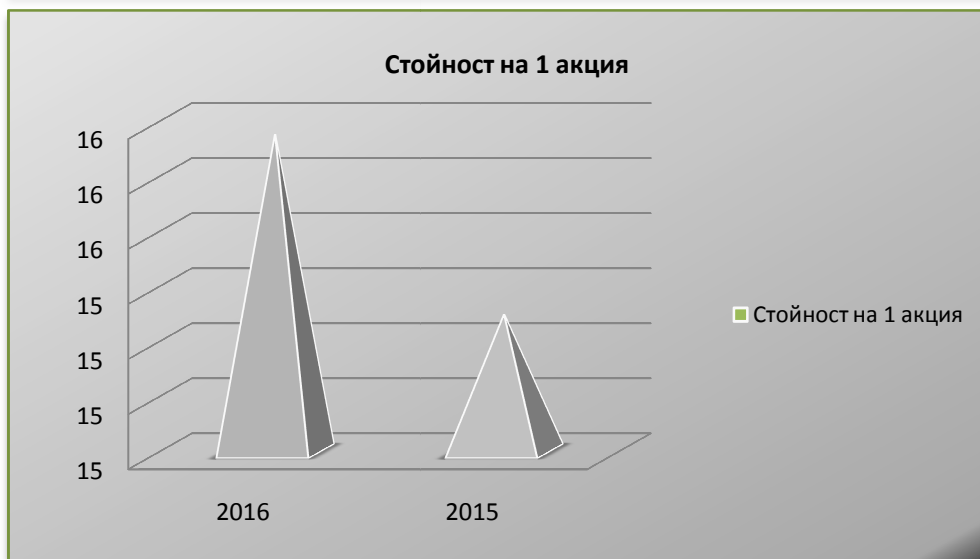
Ликвидност



Стойността на дружеството за 2016 г. спрямо 2015 г. е както следва

(лева)

	2016	2015
Стойност на 100% от собствения капитал	10 888 000	10 441 000
Брой акции	682 500	682 500
Стойност на 1 акция	15.95	15.30



✓ Нефинансови показатели

➤ **Организационна структура**

- 1.Общо сънрание на акционерите
- 2.Съвет на директорите
- 3.Изпълнителен директор
- 3.1.Директор за връзки с инвеститорите
- 4.Счетоводство

➤ **Численост и структура на персонала:**

(брой)

Категория	2016	2015
Общо, в т.ч.	4	4
Ръководители	3	3
Специалисти	1	1
Техници и приложни специалисти	0	0
Помощен административен персонал	0	0
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	0	0
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство	0	0
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	0	0
Машинни оператори и монтажници	0	0
Професии, неизискващи специална квалификация	0	0

➤ **Производителност на труда:**

(лева)

Производителност на труда		
Години	2016	2015
Средносписъчен състав	4	4
Нетни приходи от продажби	503 000	526 000
Нетни приходи от продажби / 1 лице	125750	131500

➤ **Рентабилност на труда:**

(лева)

Рентабилност на труда		
Години	2016	2015
Средносписъчен състав	4	4
Финансов резултат	338 000	331 000
Финансов резултат / 1 лице	84500	82750

➤ **Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала:**

(лева)

Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала		
Години	2016	2015
Персонал	4	4
Възнаграждения и осигуровки*	28 000	28 000
Издръжка на 1 лице, лв.	7000	7000
* От отчета за приходите и разходите		

- **Картина на издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала спрямо производителност на труда и рентабилност на труда:**

(лева)

Година	2016	2015
Издръжка на едно лице от персонала	7 000	7 000
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)	125750	131500
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)	84 500	82 750

- **Политика по опазване на околната среда**

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ полага усилия за постигане на непрекъснато подобрене на екологичните показатели и резултатността си спрямо околната среда при осъществяване на дейността си, в производството и предлагането на услуги

Основните принципи и приоритети на политиката по опазване на околната среда са:

- оценка влиянието върху околната среда на осъществяваните от дружеството дейности, предлаганите услуги;
- съответствие с нормативните изисквания по опазване на околната среда, имащи отношение към дейностите и процесите на дружеството и техните аспекти;
- спазване на всички нормативни актове и вътрешни разпоредби за опазване на околната среда;
- следене на ключовите характеристики на процесите и дейностите, имащи значимо въздействие върху околната среда и вземане на предпазни мерки срещу потенциално замърсяване на околната среда;
- представяне на пазара на екологично безопасни продукти и услуги, в които не се използват или се използват по-малко вредни вещества, които изискват по-малко природни ресурси и консумират по-малко енергия;
- икономия на енергия, материали и хартия във всички дейности;
- ефективно управление на генерираните отпадъци, намаляването и рециклирането им;
- ангажираността и съпричастността на работещите в дружеството по отношение на политика за опазване на околната среда;
- обучение и засилване на персоналната отговорност на работещите към опазване на околната среда;
- популяризация на концепцията за „зелена околна среда” сред персонала, клиентите и доставчиците на дружеството.

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2016 г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

След съставянето на Годишния финансов отчет за отчетната 2016г. в „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не са настъпили важни събития.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, изисквана по реда на чл. 187д от ТЗ (съгл. чл.39, т.6 от ЗС)

- **Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции: дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции**

- **Информация за притежаваните собствени акции:** дружеството не притежава собствени акции

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ (съгл. т. 3 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. в „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не са сключвани съществени сделки.

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ (съгл. т. 4 от Приложение № 10 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)

- **Информация за сключените сделки със свързани лица:**

През отчетната 2016г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е сключило следните сделки със свързани лица:

Вид на сделката	Свързано лице	Характер на свързаността	Предложение за сключване на сделката	Договор	Стойност на сделката
Услуги на обслужващо дружество	„Ейч Би Джи АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД	Участие в собствеността на едно и също лице		Договор	60хил.лв.
Наем склад	„Привилидж“ ЕООД	Участие в собствеността на едно и също лице		Договор за наем	24хил.лв
Наем рекламна табела	„Хепи“ ЕАД	Участие в собствеността на едно и също лице		Договор за наем	13хил.лв.

- **Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:**

През отчетната 2016г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не е сключвало сделки извън обичайната му дейност.

- **Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия**

През отчетната 2016г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не е сключвало сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР (съгл. т. 5 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. в „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не са се случвали събития и показатели с необичаен характер.

X. СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО (съгл. т. 6 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

XI. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ, ОСНОВНИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИЗТОЧНИЦИТЕ / НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ (съгл. т. 7 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ няма дялови участия в стараната и чужбина.

XII. СКЛЮЧЕНИ от „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ в качеството на заемополучатели (съгл. т. 8 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не е получавало заеми.

XIII. СКЛЮЧЕНИ от „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ в качеството на заемодатели (съгл. т. 9 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не е предоставяло заеми.

XIV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА през отчетната година (съгл. т. 10 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не е извършило нова емисия от ценни книжа.

XV. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ (съгл. т. 11 от Приложение № 10)

Няма публикувани прогнози за 2016г.

XVI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ (съгл. чл.39, т.8 от ЗС и т. 12 от Приложение № 10)

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ касае способността му да:**

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ отчита влиянието на ключови фактори като:**

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;

- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

- **Информация за задълженията на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ и възможностите за тяхното обслужване:**

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има следните задължения:

<i>Вид</i>	<i>Стойност</i>	<i>Основание</i>	<i>Срок на погасяване</i>
депозити	692	договор	Без срок
аванси	1 013	договор	Без срок
доставчици	85	Фактури	12 мес.
Данъци, осигуровки, заплати	9	Декларации, ведомости	1 мес

Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има следните възможности за тяхното покриване:

<i>Стойност на вземанията</i>	<i>Стойност на паричните средства</i>	<i>Стойност на задълженията</i>	<i>Възможност да обслужването на задълженията</i>
<i>(1)</i>	<i>(2)</i>	<i>(3)</i>	<i>(4) = (1+2 -3)</i>
167	414	1799	-1 218

От таблицата по-горе е видно, че стойността на задълженията **по-голяма** от стойността на вземанията и наличните парични средства на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ и **в резултат на това, дружеството е предприело следните мерки за покриване на задълженията:**

Най-големите задължения на дружеството са предоставени от клиенти депозити по договори и аванси, които задължения подлежат на връщане при определени условия или се приспадат при извършване на договорени услуги. Те не подлежат на текущо плащане и не представляват риск за платежоспособността на дружеството.

Останалите задължения се покриват изцяло от наличните парични средства.

Евентуалните **заплахите**, пред които „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ може да се изправи, включително влиянието и неговата експозиция по отношение на ценовия, кредитния и

ликвидния риск и риска на паричния поток са посочени в т.ІІ „Характеристика на дейността“, т. „Рискове, пред които дружеството е изправено“ на настоящия Годишен доклад за дейността.

XVII. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ (съгл. т. 13 от Приложение № 10)

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ има следните инвестиционни намерения и възможности за тяхното реализиране:

<i>Инвестиционно намерение</i>	<i>Цел</i>	<i>Стойност</i>	<i>Начин на финансиране</i>	<i>Размер на разполагаемите средства</i>	<i>Възможни промени в структурата на финансиране</i>
Отдаване под наем на свободни площи в инвестиционен имот	Намиране и договаряне с наематели	Комисионна за посредника в размер на месечен наем	Собствени средства	414 хил.лв.	

XVIII. НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ (съгл. т. 14 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. в основните принципи на управление на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не са настъпили промени.

XIX. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА (съгл. т. 15 от Приложение № 10)

Система за вътрешен контрол и управление на риска на Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечават адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Системата за вътрешен контрол и управление на риска на Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ включва:



Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол и управление на риска в процеса на изготвяне на финансовите отчети за 2016г., са:

Компоненти	Принципи
Среда на контрол	<p>Определяне на средата, в която дружеството функционира:</p> <ul style="list-style-type: none"> • индустрия, регулаторни фактори, обща рамка за финансово отчитане; • естеството на предприятието – дейност, собственост, организационно – управленска структура, инвестиционна политика, структура на финансиране; • избор и прилагане на счетоводната политика; • бизнес намерения / бизнес програма и резултати; • оценка на финансовите показатели.
Оценка на риска	<p>Идентифициране и оценка на рисковете от съществени отклонения на ниво „финансов отчет“ и „вярност на отчитане на сделки и операции, салда по сметки и оповестявания“.</p>
Контрол на дейностите	<p>Спазване на правилата и процедури, кореспондиращи с:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оторизацията; • Прегледите на резултатите от дейността; • Обработка на информацията; • Физическите контроли; • Разпределение на задълженията
Информация и комуникация	<p>Прилагане на информационните системи – автоматизирани или неавтоматизирани за: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции или други финансови данни, включени във финансовия отчет; осигуряване и навременност, наличие и точност на</p>

	информацията, анализ, текущо наблюдение на резултатите от дейността, политиките и процедурите, ефективното разпределение на задълженията чрез приложимите системи за сигурност в приложимите програми, бази данни и операционна система, вътрешния и външния обмен на информацията.
Дейности по мониторинга	Текущо наблюдение на въведените системи и контроли, тяхната ефективност във времето, извеждане на проблеми или очертаване на области, нуждаещи се от подобрене.

XX. ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ (съгл. т. 16 от Приложение № 10)

През отчетната 2016г. в управителните и надзорните органи на Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не са настъпили промени.

XXI. РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ (съгл. чл. 247д, т.1 от ТЗ и т. 17 от Приложение № 10)

- **Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ:**

✓ **Съвет на директорите:**

Получател	Сума в лева	Основание
Председател	6000	
Член	6000	
Член	6000	

- **Информация за условни възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ:**

✓ **Съвет на директорите:**

Получател	Вид условно възнаграждение	Стойност	Основание	Дължими към
Председател				
Член				
Член				

- **Информация за разсрочени възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ:**

✓ **Съвет на директорите:** Няма разсрочени задължения

- **„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения: няма такива**

- **Информация за дължимите от дъщерните дружества суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения:**

✓ **Няма дъщерни дружества**

XXII. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА (съгл. чл. 247д, т.2 от ТЗ и т. 18 от Приложение № 10)

- **Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ:**

✓ **Съвет на директорите:**

Име, презиме, фамилия	Брой акции	Номинална стойност	% акции от клас	% от капитала
Председател	69 062	69 062лв.		10.12
Член	-			
Член	-			

✓ **Прокуристи: няма**

✓ **Висш ръководен състав:**

Име, презиме, фамилия	Брой акции	Номинална стойност	% акции от клас	% от капитала
Теодора Иванова Попова	69 062	69 062лв.		10.12

- **Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав облигации на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ: дружеството няма издавани облигации**
- **Информация за предоставените от „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ на членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав опции върху негови ценни книжа: няма предоставяни опции**

XXIII. ПРИДОБИТИТЕ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ И ПРАВАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО (съгл. чл. 247д, т.2 и т.3 от ТЗ)

- **Информация за придобитите акции на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ от членовете на съветите:**

✓ **Съвет на директорите:**

Име, презиме, фамилия	Брой акции	Цена на придобиване	Освнение за придобиване
Председател	69 062		покупка

- **Информация за придобитите облигации на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ от членовете на съветите: дружеството няма издавани облигации**
- **Информация за прехвърлените акции на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ от членовете на съветите: няма прехвърлени акции**

- **Информация за прехвърлените облигации на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ от членовете на съветите: дружеството няма издавани облигации**
- **Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ:**

XXIV. УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети (съгл. чл. 247д, т.4 от ТЗ)

Член на НС / УС/ СД	Дружество	Участие в капитала	Участие в управлението
Теодора Попова	„Хепи“ ЕАД		Изп.директор
Теодора Попова	„Контраст инвест“ АД		Член на съвета на директорите
Теодора Попова	„Хотел Орбита“ ЕАД		Член на съвета на директорите
Теодора Попова	„Прешъс“ ЕООД	100%	
Теодора Попова	„Прешъс хоум“ ЕООД	100%	
Теодора Попова	„Харвест 2017“ ЕООД	100%	Управител
Теодора Попова	„Ареа“ ЕООД		Управител
Теодора Попова	„Контраст инвест София“ ЕООД		Управител
Теодора Попова	„ХБГ ПАРК“ ЕООД		Управител
Теодора Попова	„ХЕНД БУРГАС“ ЕООД		Управител
Теодора Попова	„ХЕНД ПЛОВДИВ“ ЕООД		Управител
Теодора Попова	„ХЕПИ КЛЪСТЕР“ ДЗЗД		Управител
Теодора Попова	„ХЕПИ ХЕНД“ ЕООД		Управител

XXV. ИЗВЕСТНИ НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ ДОГОВОРНОСТИ, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери (съгл. т. 19 от Приложение № 10)

На „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не са известни договорности (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА (съгл. т. 20 от Приложение № 10)

- **Информация за всящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал:** няма такива производства
- **Информация за всящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал:** няма такива производства

XXVII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (съгл. т. 21 от Приложение № 10)

На основание чл. 116г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е сключил трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите:

Име, презиме, фамилия	Иван Любомиров Игнев
Адрес за кореспонденция	Гр.Варна, бул."Цар Освободител" 25
Телефон:	0887 905550
Факс:	052 602617
E-mail:	Ignev.ivan@gmail.com

XXVIII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)

Основна дейност	<ul style="list-style-type: none"> • Отдаване под наем на собствени недвижими имоти
Клиенти	<ul style="list-style-type: none"> • Фирми на които имат нужда от големи застроени площи за бизнеса си
Пазарен обхват	<p>Обхватът на пазара включва клиенти от:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Търговски вериги • Банки • Заведения за обществено хранене • Аут-сорс центрове <p>Потенциални клиенти, към които ще се насочат маркетингови усилия в бъдеще:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Търговски вериги
Конкуренти	<ul style="list-style-type: none"> • Дружества специализирани в отдаване на имоти под наем
Производствени мощности:	<ul style="list-style-type: none"> • 7 500 кв.м застроена площ

Стратегии:

1. Стратегия за пазарно развитие:

- Задоволяване в максимална степен потребностите на основните потребителски сегменти;
- Предлагане на конкурентни цени;
- Бизнес сътрудничество;

2. Стратегия на вътрешно развитие:

- Оптимизиране на оперативните разходи;

3. Стратегия за концентрация / специализация / ограничаване на дейността, закриване на дейности, други ограничителни мероприятия.

Цели:

- **Краткосрочни:**
 - по отношение на продукта – отдаване под наем на всички свободни площи
 - по отношение на финансовата стабилност – генериране на стабилен и предвидим , достатъчен за покриване на задълженията паричен поток.
- **Дългосрочни:**
 - по отношение на продукта – разглеждане на нови възможности за инвестиране в недвижими имоти
 - по отношение на финансовата стабилност – оптимално съотношение между привлечени и собствени средства

Маркетингова дейност:

В дружеството има разработени политики, свързани със стратегически / тактически маркетинг. В стратегическия маркетинг водещи са продукта и целевите групи, за които е предназначен. Тактическият маркетинг засяга цената, позиционирането и промоционалните дейности.

Стратегически маркетинг	Тактически маркетинг
○ Познаване на клиентите	○ Реклама и промоции;
○ Познаване в детайли характеристиките на услугите;	○ Интернет маркетинг;
○ Мониторинг на конкуренцията и конкурентните оферти;	○ Ценообразуване;
	○ Дистрибуционна практика;
	○ Управление на връзките с клиенти.

Фирмени политики:**Продуктова политика:**

- Високо качество на произвежданите предлаганите услуги;
- Стриктно спазване срока за изпълнение;

Пласментна политика:

- Избор на оптимален дистрибуционен канал и ефективно разпределение на функциите;

Ценова политика:

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Прилагане на метод в ценообразуването "Разходи Плюс";
- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества;

Рекламна политика:

- Рекламен бюджет, обвързан с реализираните приходи;
- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти;
- Управление на връзките с клиенти;

Договорна политика:

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;
- Сключване на договори за сделки от съществено значение за дейността на дружеството, а именно:

Кадрова политика:

- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на дружеството;
- Принцип на съвместяване на длъжности;

Социална политика:

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;

Фирмена култура:

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата;

Екологична политика:

- Прилагане на мерки за техническо подобрене, осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;

Инвестиционна политика:

- Стратегически хоризонт на инвестициите;
- Модернизиране и степен на обновяване на материалната базата;
- Целесъобразност и приоритет на ключови инвестиционни мероприятия, както следва:

Прогнозни финансови резултати:*(хил.лв.)*

N:	Показатели:	Прогноза 2017	2016	Прогноза 2017/2016	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	350	338	12	3.6%
2	Нетни приходи от продажби	550	503	47	9.3%
3	Общо приходи от оперативна дейност	550	503	47	9.3%
4	Общо приходи	550	504	46	9.1%
5	Общо разходи за оперативна дейност	200	165	35	21.2%
6	Общо разходи	200	166	34	20.5%
7	Собствен капитал	11000	10888	112	1.0%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1800	1799	1	0.1%
9	Обща сума на активите	13000	12687	313	2.5%
10	Краткотрайни активи	500	581	-81	-13.9%
11	Краткосрочни задължения	1500	1799	-299	-16.6%
12	Краткосрочни вземания	150	167	-17	-10.2%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	300	414	-114	-27.5%
15	Материални запаси	0	0	0	0.0%
16	Дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
Рентабилност:					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.6364	0.6720	-0.0356	-5.3%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.0318	0.0310	0.0008	2.5%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.1944	0.1879	0.0066	3.5%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.0269	0.0266	0.0003	1.1%
Ефективност:					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	2.7500	3.0361	-0.2861	-9.4%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	2.7500	3.0485	-0.2985	-9.8%
Ликвидност:					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.3333	0.3230	0.0104	3.2%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.3000	0.3230	-0.0230	-7.1%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.2000	0.2301	-0.0301	-13.1%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.2000	0.2301	-0.0301	-13.1%
Финансова автономност:					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	6.1111	6.0523	0.0589	1.0%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	7.2222	7.0523	0.1700	2.4%