

# **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на**

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

**ЗА ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2026Г.**

## ПЕРИОД

Настоящия доклад се отнася за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ /Дружеството/ за периода от 01.01.2026г. до 30.06.2026г., а предходен е периода от 01.01.2025г. до 31.12.2025г.

## ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. АКЦИОНЕРИ И УПРАВЛЕНИЕ

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

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

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

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

### Корпоративна структура. Акционери

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

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

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

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

### Съвет на директорите

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

**Теодора Иванова Попова** – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;  
**Цветана Костадинова Влайкова** – член на Съвета на директорите  
**Живко Димитров Ставрев** - член на Съвета на директорите

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

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

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

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

### Директор за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите е Иван Любомиров Игнев.

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

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

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

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

- Теодора Иванова Попова Попова - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор е едноличен собственик на капитала на „Прешъс“ ЕООД, „Прешъс хоум“ ЕООД, „Прешъс пропърти“ ЕООД, „Харвест“ ЕООД, „Голяма могила инвестмънт“ ЕООД, дъщерно дружество на „Прешъс пропърти“ ЕООД.

**Членове на Съвета на директорите, които участват в управлението на други дружества към края на периода:**

- Теодора Иванова Попова - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор:
  - е управител на следните дружества: „Ареа“ ЕООД, „Прешъс“ ЕООД, Темплар ЕООД, „Хенд Бургас“ ООД, Хенд Пловдив ЕООД, ХБГ Парк ЕООД, “Хепи парадайз” ЕООД, „Прешъс пропърти“ ЕООД, „Харвест“ ЕООД.
  - е член на Съвета на директорите на „Хепи“ ЕАД, „Контраст инвест“ АД и „Хотел Орбита“ ЕАД.

Останалите членове на Съвета на директорите не участват в управлението и не притежават части от капитала на други дружества.

Към края на периода никой от членовете на Съвета на директорите не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на Дружеството.

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

**Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за периода**

През периода на членовете на Съвета на директорите са изплатени възнаграждения в размер на 4 хил.евро. Членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения и в полза на същите не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения. Извън дължимите осигурителни плащания, не са предвидени специални допълнителни суми за пенсии, обезщетения при пенсиониране и др.

**Информация за устава на дружеството**

Съгласно Устава на дружеството решенията за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, както и относно изменения и допълнения на Устава на Дружеството се вземат с мнозинство от 2/3 от представените акции.

През периода не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

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

През периода няма сключени договори между дружеството и членовете на СД и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

## **ДЕЙНОСТ НА “ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ ПРЕЗ ПЕРИОДА**

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

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

Дружеството не е сключвало със “свързани лица” по смисъла на ЗППЦК, сделки от съществено значение за Дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през отчетната 2026г. от Дружеството сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти.

През периода:

- са отчетени приходи от наеми от Хепинес ЕООД в размер на 8 хил.евро без ДДС.
- са отчетени приходи от наеми от ХБГ парк ЕООД в размер на 202 хил.евро без ДДС.
- са отчетени приходи от наеми от Хепи ЕАД в размер на 8 хил.евро без ДДС
- са отчетени приходи от наеми от Привилидж ЕООД в размер на 5 хил.евро без ДДС

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

На 07.03.2019г. дружеството получи разрешение за ползване на сградата от дирекция „Национален строителен надзор”.

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

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

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

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

На 16.07.2012г. целият имот е отдаден под наем на Контраст инвест Галата ЕООД, по силата на който наемателят е заплатил на дружеството депозит в размер на 102 хил. евро.

## Финансово състояние и резултати за периода

(хил.евро)

N:	Показатели:	2026	2025	2026/2025	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	268	908	-640	-70.48%
2	Нетен размер на приходите от продажби	380	1 172	-792	-67.58%
3	Собствен капитал	10 781	10 512	269	2.56%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	547	583	-36	-6.17%
5	Обща сума на активите	11 328	11 095	233	2.10%
6	Приходи	380	1 172	-792	-67.58%
7	Разходи	112	264	-152	-57.58%
8	Краткотрайни активи	421	204	217	106.37%
9	Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0.00%
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	421	204	217	106.37%
11	Краткосрочни задължения	547	583	-36	-6.17%
12	Краткосрочни вземания	356	120	236	196.67%
13	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0.00%
14	Парични средства	65	84	-19	-22.62%
15	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	0	0	0	0.00%
16	Текущи задължения (11+15)	547	583	-36	-6.17%
17	Средна наличност на материалните запаси	0	0	0	
21	Брой на дните в периода	365	365		
<b>Рентабилност:</b>					
22	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.7053	0.7747	0	-8.97%
23	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.0249	0.0864	0	-71.22%
24	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.4899	1.5575	-1	-68.54%
25	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0237	0.0818	0	-71.09%
<b>Ефективност:</b>					
26	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	3.3929	4.4394	-1	-23.57%
27	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.2947	0.2253	0	30.85%
<b>Ликвидност:</b>					
28	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.7697	0.3499	0	119.95%
29	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.7697	0.3499	0	119.95%
30	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	0.1188	0.1441	0	-17.53%
31	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	0.1188	0.1441	0	-17.53%
<b>Финансова автономност:</b>					
32	Коеф. на финансова автономност (3/4)	19.7093	18.0309	2	9.31%
33	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.0507	0.0555	0	-8.52%

## Капитал и резерви

През месец декември 2010г. са предприети действия по увеличаване на капитала на дружеството, чрез нова емисия на акции. За целта е изготвен проспект, който е представен за одобрение пред Комисията за финансов надзор. На 08.04.2011г. проспекта е одобрен от Комисията за финансов надзор. Дружеството проведе увеличение на капитала, което приключи през юни 2011г. По набирателната сметка на дружеството постъпиха 286 хил. евро. Акциите от увеличението на капитала, се търгуват на Българска фондова борса-София АД от 20.07.2011г. Размерът на емисията акции преди увеличението е 332 хил.евро, размерът на увеличението е 17 хил.евро, а емисията след увеличението е 349 хил.евро. Номиналната стойност на една акция е 0.51 лев и емисионна стойност 8,79 лева.

## Рискове за дейността.

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

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

- 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 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 по-ниски 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.

- Еwentуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и еwentуална 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.

## **ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2026Г.**

През финансовата 2026г. се очаква да бъде въведена в експлоатация цялата сграда на строящия се търговски комплекс в гр.София, кв.Студентски град, включващ заведения, офиси и жилища.

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

### **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения**

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

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

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

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

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

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

## **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 0.51 (нула цяло и петдесет и едно) евро 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 периода, Дружеството е прилагало заложените в Програмата принципи.

През периода „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ не е извършило действия и не е сключило сделки, които нарушават ограниченията, предвидени в ЗППЦК, ЗДСИЦ и в Устава на Дружеството. Управителните органи на дружеството са полагали необходимите усилия с цел предаване в КФН на всички финансови отчети и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на “Българска Фондова Борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други 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 отчетния период 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, прие 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.

За Съвета на директорите:



Теодора Иванова Попова  
Изпълнителен Директор