

П О К А Н А
ЗА РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ

Съветът на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ, ЕИК: 148068097, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Цар Освободител” №25, на основание чл. 223 ТЗ, свиква:

РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Уникален идентификационен код на събитието: **HBGFZII30062026**

ISIN код на емисията акции : **BG1100108064**,

което ще се проведе на **30.06.2026г. от 8:30 часа /източноевропейско лятно часово време (EEST) UTC+3/ [5:30ч. – координирано универсално време (UTC)]**, в гр. Варна, бул. „Цар Освободител” № 25,

при следния **ДНЕВЕН РЕД**:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2025г. (*СД предлага проект на решение: Общото събрание приема Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2025г.*);

2. Изслушване и приемане на доклада на независимия одитор за финансовия отчет на дружеството за 2025г. (*СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на независимия одитор – специализирано одиторско предприятие „Одит България” ЕООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2025г.*);

3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2025г., проверен и заверен от регистриран одитор; (*СД предлага проект на решение: Общото събрание приема годишния финансов отчет на дружеството за 2025г.*);

4. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2025г.; (*СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2025г.*);

5. Разпределение на финансовия резултат за 2025г. (*СД предлага проект на решение: Печалбата за 2025г. подлежаща на разпределяне съгласно чл.29 ЗДСИЦДС в размер на 904 176,44 лева, да се разпредели, като следва:*

1) за дивидент на акционерите: **813 758,80 лева**;

2) остатъкът да остане за разпределяне през следващи отчетни периоди.

Финансовия резултат на дружеството за 2025г. е разпределен както следва:

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Ейч би джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ за периода: 2025 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	1 772 972.44 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-868 796.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	

	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	904 176.44 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	813 758.80 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	19 746 599.03 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	1 758 000.00 лв.

чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	813 800.00 лв.
-----------------------	---	----------------

6. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2025г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2025г.);**

7. Приемане на годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2025г. **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2025г.);**

8. Приемане на доклада на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2025г. **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2025г.);**

9. Определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2026г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема предложението на председателя на СД за определяне възнаграждението на членовете на СД за 2026г., а именно: да се запази досегашния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за 2026г.)**

10. Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2026г.; **(СД предлага проект на решение: Общото събрание приема решение за избор на одиторско дружество "Одит България" ЕООД с отговорен одитор Петя Димитрова Койчева-Живкова, с рег. №0814, по предложение на Одитния комитет, за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2026г.)**

Поканват се всички акционери на дружеството да вземат участие в работата на Общото събрание, лично или чрез редовно упълномощен представител.

Общият брой на акциите на дружеството и правата на глас в общото събрание към датата на решението на Съвета на директорите на дружеството (20.5.2026г.) за свикване на общото събрание е 682 500 (шестстотин осемдесет и две хиляди и петстотин) обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 (един) лев. Всички акции на дружеството са от един клас, като всяка от притежаваните акции дава право на един глас в общото събрание на дружеството.

На основание чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание - т.е. към датата 16.06.2026г., съгласно списък, предоставен от последния. Само лицата, вписани като акционери на дружеството на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, могат след обявяването в търговския регистър на настоящата покана, да включват други въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, като не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание представят за обявяване в търговския

регистър списък на въпросите и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването, акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал.3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание;

По време на общото събрание акционерите на дружеството има право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и да поставят други въпроси, независимо дали последните са свързани с дневния ред.

Акционерите – юридически лица, се представляват от законните си представители, които се легитимират с удостоверение за актуална регистрация на юридическото лице и документ за самоличност. Акционерите – физически лица, се легитимират с документ за самоличност.

Пълномощниците на физическите и юридическите лица трябва да са упълномощени с изрично писмено пълномощно, със съдържание отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, както и да представят документ за самоличност и удостоверение за актуална регистрация на упълномощителя, когато е юридическо лице. Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител /законните представители, ако представляват заедно/ на юридическото лице и да бъде придружено с актуално състояние, издадено не по – рано от 6 /шест/ месеца преди датата на Общото събрание – за акционерите – чуждестранни юридически лица и такива, неписани в търговския регистър. Преупълномощаването с правата, предоставени на пълномощника, съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно.

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

Предложението за представляване на акционер или акционери с повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството трябва да бъде публикувано в централен ежедневник или изпратено до всеки акционер, за който то се отнася. Предложението съдържа най-малко следните данни:

1. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане на общото събрание, и предложенията за решения по тях;
2. покана за даване на инструкции от акционерите относно начина на гласуване по въпросите от дневния ред;
3. изявление за начина, по който ще гласува предложителят по всеки от въпросите от дневния ред, ако приелият предложението акционер не даде инструкции относно гласуването.

Предложителят е длъжен да гласува на общото събрание на дружеството в съответствие с инструкциите на акционерите, съдържащи се в пълномощното, а ако такива не са дадени - в съответствие с изявлението по т. 3 по-горе. Предложителят може да се отклони от инструкции на акционерите, съответно от изявлението си относно начина на гласуване, ако:

- а) са възникнали обстоятелства, които не са били известни към момента на отправяне на предложението или подписването на пълномощните от акционерите;
- б) предложителят не е могъл предварително да иска нови инструкции и/или да направи ново изявление, или не е получил навреме нови инструкции от акционерите;
- в) отклонението е необходимо за запазване на интересите на акционерите.

Всеки, който представлява акционер или акционери в общото събрание следва да уведоми за това Дружеството и да представи на адреса на управление на Дружеството оригинал на пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 16:00 ч. два работни дни преди датата на провеждане на Общото събрание. Образци на писмени пълномощни за представляване на акционер (физическо и юридическо лице) на общото събрание са приложени към материалите за общото събрание, и могат да бъдат получени по предвидения за тях ред.

В срока до 16:30ч. на работния ден предхождащ деня на провеждане на общото събрание, Дружеството може да бъде уведомено за представляването на акционер от пълномощник чрез електронно съобщение, изпратено на електронен адрес /e-mail/: hbgf.reit@gmail.com, подписано с универсален електронен подпис от законния представител на упълномощител – юридическо лице или съответно от упълномощителя – физическо лице. Към електронното съобщение трябва да бъде прикрепен електронен документ (образ на съставеното пълномощно, изготвено по образца, предоставен от Дружеството), който също трябва да е подписан с универсален електронен подпис от законния представител на упълномощител – юридическо лице или съответно от упълномощителя – физическо лице.

Преупълномощаването с правата по предоставени пълномощни, както и пълномощието, дадено в нарушение на правилата на ЗППЦК, е нищожно.

Ако бъдат представени повече от едно пълномощно, издадени от един и същ акционер, валидно е по-късно издаденото пълномощно.

Ако до започване на общото събрание ДРУЖЕСТВОТО не бъде писмено уведомено за смърт на акционер на ДРУЖЕСТВОТО, поставяне под запрещение, недееспособност, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията по силата на които то е дадено или прехвърляне на акциите издаденото пълномощното се счита валидно и глас, даден в съответствие с условията на пълномощното, ще е действителен, независимо от предшествуваща смърт или недееспособност на упълномощителя, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяването на правомощията, по силата на които то е дадено или прехвърлянето на акция, по отношение на която гласът е даден. .

Ако акционерът лично присъства на общото събрание, издаденото от него пълномощно за това общо събрание е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. Относно въпросите от дневния ред, по които акционерът лично гласува, отпада съответното право на пълномощника.

Не е приложимо гласуването чрез кореспонденция или електронни средства.

Регистрацията на акционерите и техните пълномощници ще се извършва в деня на общото събрание от 7:30 часа до 8:30 часа, на мястото на провеждане на събранието.

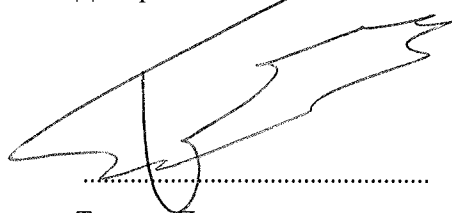
При липса на кворум, ОС ще се проведе по реда на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон на 17.07.2026г. от 8:30ч. Източноевропейско лятно часово време (EEST) UTC+3/ [5:30ч. – координирано универсално време (UTC)], на същото място и при същия дневен ред и при същите изисквания и процедура за регистрация. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от ТЗ.

Писмени материали по дневния ред на Общото събрание: Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2025г.; Годишен финансов отчет на дружеството за 2025г.; Доклад на независимия одитор – специализирано одиторско предприятие „Одит България” ЕООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2025г.; Доклад на одитния комитет за 2025г.; Годишен доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2025г.; Доклад на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2025г.;

Образци на пълномощни за представляване на акционер на Общото събрание: Образец №1А (упълномощител юридическо лице) и Образец №1Б (упълномощител физическо лице).

Считано от датата на обявяването на поканата за свикване на Общото събрание, писмените материали свързани с дневния ред на събранието и образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник от акционер (физическо и юридическо лице) са на разположение на акционерите на хартиен носител, на адреса на управление на дружеството в гр.Варна, бул. „Цар Освободител” № 25, всеки работен ден от 9:00 часа до 16:30 часа и при поискване им се предоставят безплатно. Писмените материали свързани с дневния ред на Общото събрание и образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник от акционер (физическо и юридическо лице) ще се публикуват на интернет-страницата на Дружеството - <https://sites.google.com/site/hbgfreit2>, за времето от обявяване на поканата в Търговски регистър до приключването на общото събрание и са достъпни за изтегляне от посочената уеб-страница. Поканата ще се оповести чрез информационна медия - www.investor.bg

Председател и Изпълнителен член на Съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ



Теодора Попова