

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
31.12.2018 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

“ ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ ” АД – СОФИЯ

Настоящият междинен индивидуален доклад за дейността е изготвен съгласно изискванията на чл.33, ал.1, т.2 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, и във връзка с чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК (изм. и доп.бр.63/2016 г.),.

I. Важни събития за емитента, настъпили от началото на финансовата година до края на първото тримесечие на 2018 г. (01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.)

На 27.12.2018 г.

Химснаб България АД продаде собствен недвижим имот, представляващ сгради, находящ се в гр.София, район Сердика. Продажбата е въз основа на нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти.

На 29.11.2018 г.

Химснаб България АД представи междинен консолидиран отчет за третото тримесечие на 2018 г.

На 24.10 2018 г.

Химснаб България АД представи междинен тримесечен отчет за третото тримесечие на 2018 г.

На 24.08.2018 г.

Химснаб България АД представи междинен консолидиран тримесечен отчет за второто тримесечие на 2018 г.

На 30.07.2018 г.

Химснаб България АД представи междинен тримесечен отчет за второто тримесечие на 2018 г.

На 16.07.2018 г.

Химснаб България АД представи Протокол от проведеното на 16.07.2018 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите по реда на чл.227, ал.3 от Търговския закон.

На 28.06.2018 г.

Химснаб България АД представи Протокол от проведеното на 28.06.2017 г. Редовно годишно общо събрание на акционерите. Поради липса на изискуемия по чл.227, ал.3 от Търговския закон кворум, общото събрание бе закрито.

На 29.05.2018 г.

Химснаб България АД представи междинен консолидиран тримесечен отчет за първото тримесечие на 2018 г.

На 21.05.2018 г.

Химснаб България АД представи покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 28-06-2018 г. от 10:00 часа в седалището на Дружеството в гр.София, п.к.1271, кв."Илиянци", ул."Складова база" №1, при следния дневен ред:

1. Приемане на доклада на съвета на директорите за дейността и управлението на "Химснаб България" АД за 2017 г. Проект за решение – ОС приема доклада на СД за дейността и управлението на "Химснаб България" АД за 2017 г.;
2. Приемане на доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г. Проект за решение – ОС приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г.;
3. Одобряване и приемане на проверения и заверен Годишен финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2017 г. Проект за решение – ОС одобрява и приема проверения и заверен Годишен финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2017 г.;
4. Приемане на годишния консолидиран доклад на съвета на директорите за дейността и управлението на "Химснаб България" АД за 2017 г. Проект за решение – ОС приема годишния консолидиран доклад на съвета на директорите за дейността и управлението на "Химснаб България" АД за 2017 г.;
5. Приемане на доклада на регистрирания одитор/специализирано одиторско предприятие за проверка и заверка на консолидирания финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2017 г. Проект за решение – ОС приема доклада на регистрирания одитор/специализирано одиторско предприятие за проверка и заверка на консолидирания финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2017 г.;
6. Одобряване и приемане на консолидирания годишен финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2017 г. Проект за решение – ОС одобрява и приема консолидирания годишен финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2017 г.;
7. Освобождаване от отговорност на членовете на съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2017 г. Проект за решение – ОС освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2017 г.;
8. Приемане на решение за разпределяне на печалбата за 2017 г. Проект за решение: ОС приема предложението, направено от Съвета на директорите, дружеството да не разпределя печалбата за 2017 г. под формата на дивидент, а тя да остане като неразпределен положителен финансов резултат;
9. Избор на регистриран одитор за 2018 г. Проект за решение – ОС избира регистриран одитор/специализирано одиторско предприятие, което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет и консолидирания годишен финансов отчет на „Химснаб България“ АД за 2018 г., съгласно предложението на Одитния комитет, включено в материалите по дневния ред;
10. Приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2017г. Проект за решение: ОС приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2017г.;

11. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2017г. Проект за решение: ОС приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2017 г.;

12. Приемане и одобряване на доклада на съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите на „Химснаб България“ АД. Проект за решение – Общото събрание на акционерите приема и одобрява доклада на СД за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите на „Химснаб България“ АД;

13. Разни.

На 30.04.2018 г.

Химснаб България АД публикува заверен от одитор Годишен консолидиран финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2017 г.

На 30.04.2018 г.

Химснаб България АД представи междинен тримесечен отчет за първото тримесечие на 2018 г.

На 30.03.2018 г.

Химснаб България АД представи заверен от одитор Годишен индивидуален отчет за 2017 г.

На 28.02.2018 г.

Химснаб България АД представи междинен консолидиран тримесечен отчет за четвъртото тримесечие на 2017 г.

На 30.01.2018 г.

Химснаб България АД представи междинен тримесечен отчет за четвъртото тримесечие на 2017 г.

На 03.01.2018 г.

Химснаб България АД учреди дъщерно дружество с наименование „Химснаб Тополово“ ЕООД – ЕИК: 204921107, със седалище и адрес на управление: гр.София, 1271, район Надежда, кв. Илиянци, ул. Складова база №1. Капиталът е с номинална стойност 1 169 900 лв.,разпределен в 116 990 дяла по 10 лева всеки дял. „Химснаб България“ АД е едноличен собственик на „Химснаб Тополово“ ЕООД, чрез извършване на апортна вноска в капитала на дружеството,представляваща недвижим имот,находящ се в с.Тополово,общ.Асеновград,област Пловдив.

Цялата публична информация,засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса-София“ АД и инвестиционната общност.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите,екипът на „Химснаб България“ АД има своя интернет страница – www.chimsnab-bulgaria.com

II. Влияние на информацията по т. I върху резултатите във финансовия отчет.

Промените в постигнатите финансови резултати, отразени във финансовите отчети на „Химснаб България“ АД към 30 септември, 2018 г. и 30 септември 2017 г. са както следва:

	31.12.2018 '000 лв	31.12.2017 '000 лв	Изменение '000 лв
Приходи			
Продажба на услуги-наеми	968	954	14
Продажба на стоки	128	1 680	(1 552)
Други	356	233	123
Печалба/Загуба от продажба на нетекущи активи	30	(1 127)	1 157
	1 482	1 740	(258)
Разходи			
Разходи за материали	(22)	(27)	5
Разходи за външни услуги	(267)	(259)	(8)
Разходи за заплати	(391)	(370)	(21)
Разходи за социални осигуровки	(76)	(70)	(6)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	867	(867)
Разходи за амортизации	(19)	(34)	15
Други разходи	(201)	(583)	382
Себестойност на продадените краткотрайни активи	(106)	(963)	857
	(1 082)	(1 439)	357
Резултат от оперативна дейност	400	301	99
Финансови приходи/разходи – нетно	1 804	844	960
Счетоводна печалба преди данъци	2 204	1 145	1 059

III. Основни рискове и несигурности пред които е изправено Дружеството.

„Химснаб България“ АД основно извършва своята стопанска дейност в областта на отдаване под наем на недвижими имоти. Това е и съответният пазар, на който оперира дружеството – пазара на недвижимите имоти, сегмента - отдаване под наем на индустриални площи.

Акционерите на дружеството трябва да знаят, че инвестиционният процес носи рискове, поради което управителните органи не могат да гарантират във всички случаи печалби и повишаване цената на акциите.

Продуктовият пазар на „Химснаб България“ АД е отдаване под наем на индустриални площи. Инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция

Големият обем предлагане на нови и модерни логистични площи и високите критерии на наемателите поставят собствениците на по-остарелите индустриални

имоти, каквито са имотите на "ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД, под натиск. Те се принуждават да предприемат мерки за обновяване и модернизация на собствеността си, за да я направят конкурентна в настоящите пазарни условия. Тук това е възможно с минимални инвестиции, за разлика от пазара на офис и търговски площи, където имиджът и нивото на оборудване са основополагащи. Наемателите на складове могат и правят компромис с възрастта на складовете, ако те покриват критериите им за функционалност. За да минимализират риска, активните предприемачи в момента залагат на изграждането на модерни и качествени площи на добри локации и в най-честия случай стартират строителство при сериозен интерес от страна на добри наематели.

И все пак, инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др.

Рисковете, които биха могли да окажат влияние върху дейността на дружеството, се разделят на **систематични рискове**, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло, и на **несистематични рискове**, представляващи риск за самото дружество и отрасъла, в който оперира.

1. Систематични рискове

Систематичните рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и произтичат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основната възможност за превенция и ограничаване на тези разходи, се свежда до събирането на текуща макроикономическа и политическа информация и анализ на въздействието ѝ върху Дружеството и неговите перспективи. Едно акционерно дружество не би могло да окаже влияние върху систематичните рискове, но може да ги отчете и да се съобрази с тях.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския климат. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това – негативни промени в стопанския климат, в частност евентуалните законодателни промени и по-точно тези, касаещи сектора, в който оперира Дружеството.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута. Инфлационните процеси водят до намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на дружествата да намалее, в следствие на повишение на лихвените равнища, при които публичното дружество може да финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

2. Несистематични рискове

Намаление на равнището на наемите

Имайки предвид основната дейност на „Химснаб България“ АД, динамиката на приходите на Дружеството от наеми на индустриални площи са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите чрез голяма съвкупност от наематели.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени.

Динамиката на цените на пазара на недвижими имоти (в т.ч. индустриалните площи), включително цените на наемите, има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижение на пазарните цени на индустриалните площи би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти.

Основната част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на инвестиционни имоти. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

Напускане на ключови служители

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за която е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест, както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза, възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на Дружеството. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Химснаб България е в състояние да покрива всички свои задължения и не е изправено пред финансов риск.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към момента „Химснаб България“ АД няма отпуснати банкови кредити. Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност, Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло или в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са вземанията от продажби. По отношение на своите клиенти, политиката на Дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията от продажби

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
31.12.2018 г.

се контролират текущо, съгласно установената политика на Дружеството и при индикатори за проблем-се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от продажби.

IV. Информация за сключени големи сделки между свързани лица, чисто минимално съдържание се определя с наредба:

- Няма информация за сключени големи сделки

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
ГР.СОФИЯ
25 януари, 2019 г.**

