

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

“ ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ ” АД – СОФИЯ

Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността е изготвен съгласно изискванията на чл.33, а.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, в връзка с чл.100, ал.4, т.2 от ЗППЦК (изм. и доп. бр.82/12.10.2007 г., изм. и доп. бр.63/12.08.2016 г.). Елемент на междинния консолидиран финансов отчет е Докладът за дейността на консолидирана база.

I. Важни събития за ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД и дъщерните дружества от Групата, настъпили от началото на финансовата година до края на четвъртото тримесечие на 2018 г. (01.01.2018 г. – 31.12.2018 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.

На 24.01.2018 г.

Бе проведено заседание на Съвета на директорите на Химснаб България АД, на което бе взето следното решение-Химснаб България АД, в качеството си на солидарен длъжник, да поеме солидарна отговорност по договор за предоставяне на инвестиционен кредит от „Юробанк България“ АД с кредитополучател „Химснаб Трейл“ ООД.Целта на кредита е финансиране до 80% от продажната цена на недвижим имот, находящ се в гр.Варна, Западна промишлена зона.

На 30.01.2018 г.

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

На 05.02.2018 г.

С Договор за прехвърляне на дружествени дялове и акт на вписване № 20180205141345 в Агенция по вписванията, „Варна плод“ АД придоби 50 (петдесет) дружествени дяла с номинална стойност 100 (сто) лев всеки един от тях, на обща номинална стойност от 5 000 (пет хиляди) лева, представляващи 100% (сто процента) от капитала на „Лагуна“ ЕООД. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103585033.

На 28.02.2018 г.

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

На 30.03.2018 г.

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

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 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 29.05.2018 г.

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

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 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 30.07.2018 г.

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

На 24.08.2018 г.

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

На 24.10 2018 г.

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

На 29.11.2018 г.

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

Цялата публична информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса-София“ АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез електронната медия INFOSTOCK.BG.-www.infostock.bg. С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите, информацията може да бъде намерена и на корпоративната електронна страница на „Химснаб България“ АД – www.chimsnab-bulgaria.com

II. Състав на икономическата група и влияние на информацията по т.І върху резултатите в консолидирания финансов отчет.

Към 31.12.2018 г. Дружествата от групата, включени в консолидираният финансов отчет на дружеството, са следните :

№	Дружество	Процент от капитала (%), притежаван от „Химснаб България“ АД
1.	„М КАР“ ЕООД Скопие	100.00 %
2.	„Варна Истейтс Мениджмънт“ ЕООД	100.00 %
3.	„Химснаб Тополово“ ЕООД	100.00 %
4.	„Елпром“ АД	96.46 %
5.	“Рентапарк” ЕООД	96.46 %
6.	„Димят 20” ООД	57.68 %
7.	„Макрин 2003” ООД	52.00 %
8.	„Варна Плод“ АД	51.38 %
9.	„Мистрал ЕМ“ ЕООД	51.38 %
10.	„ИН Комерс“ ЕООД	51.38 %
11.	„Лагуна“ ЕООД	51.38 %
12.	„Химснаб Трейд“ ООД	50.00 %

„М КАР“ ЕООД Скопие

„М КАР“ ЕООД Скопие е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър на Република Македония, с регистрационен номер (CRN) 6751407. Дружеството е със седалище и адрес на управление-гр.Скопие, Република Македония, ул. “Скупи” №2, община „Карпош“. „М КАР“ ЕООД Скопие е с капитал, в преизчислен размер на 9 779 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е търговия с автомобили и леки превозни средства.

Единоличен собственик на капитала на „М КАР“ ЕООД Скопие е „Химснаб България“ АД.

„ВАРНА ИСТЕЙТС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД

„Варна Истейтс Мениджмънт“ ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 21.11.2014 г., с ЕИК 203303200. Дружеството е със седалище и адрес на управление-гр.София,кв.Илиянци,ул.“Складова база“ №1. „Варна Истейтс Мениджмънт“ ЕООД е с капитал 5 000 лв.,разпределен на 5 000 дружествени дяла,всеки с номинална стойност от 1 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е сделки,свързани с покупко-продажба,лизинг,наем и управление на недвижими имоти.Към 31.12.2018 г. „Варна Истейтс Мениджмънт“ ЕООД осъществява основно дейности,свързани с отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Единоличен собственик на капитала на „Варна Истейтс Мениджмънт“ ЕООД е „Химснаб България“ АД.

„ХИМСНАБ ТОПОЛОВО” ЕООД

„Химснаб Тополово“ ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.01.2018 г., с ЕИК 204921107. Дружеството е със седалище и адрес на управление-гр.София,кв.Илиянци,ул.“Складова база“ №1. „Химснаб Тополово“ ЕООД е с капитал 1 169 900 лв.,разпределен на 116 990 дружествени дяла,всеки с номинална стойност от 10 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е сделки,свързани с покупко-продажба,лизинг,наем и управление на недвижими имоти.Към 31.12.2018 г. „Химснаб Тополово“ ЕООД осъществява основно дейности,свързани с отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Единоличен собственик на капитала на „Химснаб Тополово“ ЕООД е „Химснаб България“ АД.

„ЕЛПРОМ” АД

„Елпром” АД е основано през 1994 г. като Акционерно дружество,регистрирано от Варненски Окръжен Съд с решение №1316/1994 г.,вписано в регистъра на търговските дружества под №16,том 42,стр.58 по ф.д.№1316/1994 г.,ЕИК 813142573 при Търговски регистър към Агенция по вписванията.Дружеството е със седалище и адрес на управление-гр.Варна,община Варна,бул.”Владислав Варненчик” № 277.Дружеството е с капитал 4 263 585 лв., разпределен в 4 263 585 бр.регистрирани акции с номинал 1.00/един/лв.за всяка една акция.

Предмета на дейност на Дружеството е отдаване на търговски площи под наем, като към 31.12.2018 г. „Елпром” АД осъществява предимно дейности,свързани с наемоотдаване.

„Химснаб България” АД притежава 96.46% от капитала на дружеството,което го прави и основен акционер на „Елпром” АД.

„РЕНТАПАРК” ЕООД

„Рентапарк” ЕООД е основано през 2002 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано от Варненски Окръжен Съд с решение №3090/2002 г., вписано в регистъра на търговските дружества под №39, том 276, стр.156 по ф.д. №3090/2002 г. / ЕИК 103790878 при Търговски регистър към Агенция по вписванията. Дружеството е със седалище и адрес на управление – гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик” №277. Дружеството е с капитал 2 229 000 лв., разпределен в 2 229 дружествени дяла с номинал 1 000 /хиляда/ лв. за всеки един дял.

Предмета на дейност на Дружеството е отдаване на търговски площи под наем, като към 31.12.2018 г. „Рентапарк” ЕООД осъществява предимно дейности, свързани с наемотдаване.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Елпром” АД. В тази връзка „Химснаб България” АД притежава 96.46% от капитала на „Рентапарк” ЕООД.

„ДИМЯТ 20” ООД

„Димят 20” ООД е регистрирано като търговско дружество по фирмено дело №1101/2003 г., партида 48, рег. №1, том 286, стр.192 в регистъра на Варненски Окръжен Съд. Към настоящия момент седалището и адреса на управление на дружеството е гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик” №277. Дружеството е с капитал 594 000 лв., разпределени в 5 940 дяла, всеки с номинална стойност 100 /сто/ лв. на дял.

Предмета на дейност на Дружеството е : обработка, внос, износ, покупка, продажба, реализация и транспорт на стоки от всякакъв произход; комисионерска, спедиторска, складова и лизингова дейност; строеж, покупка и продажба на недвижими имоти и други дейности, незабранени от закона.

Съдружник в капитала на „Димят 20” ООД е „Елпром” АД с 3600 дяла, представляващи 59.80% от капитала на дружеството. В тази връзка „Химснаб България” АД притежава 57.68% от капитала на „Димят 20” ООД.

„МАКРИН 2003” ООД

„Макрин 2003” ООД е регистрирано с Решение №1 / 25.08.2003 г. на Софийски Градски Съд, с ЕИК 131132798 и адрес на управление – гр. София, ул. „Княз Александър Батенберг” №1. Капиталът на дружеството е на стойност 5000 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е: производство на макаронени изделия, продажба на стоки собствено производство, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Съдружник в капитала на „Макрин 2003” ООД е „Химснаб България” АД с 52% от капитала на дружеството.

„ВАРНА ПЛОД” АД

„Варна плод” АД е вписано в регистъра на търговските дружества с ЕИК 103106697 при Търговски регистър към Агенция по вписванията. Дружеството

е със седалище и адрес на управление – гр.Варна,ул.”Академик Курчатов” №1.Дружеството е публично по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.Акциите на „Варна плод“ АД се търгуват на Българска фондова борса.Дружеството е с капитал 52 709 лв.,разпределен в 52 709 бр.поименни акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една.

Предмета на дейност на Дружеството е:организиране и извършване на тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци,хранителни стоки,цветя и свързани с тази дейност услуги,както и отдаване под наем на складови,търговски,хладилни и административни площи.Към 31.12.2018 г. основните приходи са от тържищна дейност и от отдаване на търговски площи под наем.

Акционер в капитала на „Варна плод“ АД е „Елпром“ АД с 28 080 бр.акции или 53.27% от капитала на дружеството.В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава 51.38% от капитала на „Варна плод“ АД.

„Варна плод“ АД е единственото стоково тържище от такъв мащаб на територията на Североизточна България.Амбицията на ръководството му е да запази тази своя лидерска позиция,като предлаганите от дружеството услуги отговарят в голяма степен на европейските изисквания

„МИСТРАЛ ЕМ“ ЕООД

„Мистрал ЕМ“ ЕООД е регистрирано като търговско дружество по фирмено дело № 1309/2003 г. на Варненски окръжен съд и вписано в регистъра на търговските дружества с ЕИК 103814521.Дружеството е със седалище и адрес на управление-гр.Варна,бул.“Владислав Варненчик“ №277.“Мистрал ЕМ“ ЕООД е с капитал 5 000 лв.,разпределен на 100 дружествени дяла,всеки с номинална стойност от 50 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е отдаване на търговски площи под наем,като към 31.12.2018 г. „Мистрал ЕМ“ ЕООД осъществява основно дейности,свързани с наемоотдаване.

Едноличен собственик на капитала на „Мистрал ЕМ“ ЕООД е „Варна плод“ АД.В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава 51.38% от капитала на „Мистрал ЕМ“ ЕООД.

„ИН КОМЕРС“ ЕООД

„Ин комерс“ ЕООД е регистрирано като търговско дружество по фирмено дело № 2782/2006 г. на Варненски окръжен съд и вписано в регистъра на търговските дружества с ЕИК 148044242.Дружеството е със седалище и адрес на управление-гр.Варна,бул.“Владислав Варненчик“ №277.“Ин комерс“ ЕООД е с капитал 5 000 лв.,разпределен на 100 дружествени дяла,всеки с номинална стойност от 50 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е отдаване под наем на собствени недвижими имоти,като към 31.12.2018 г. „Ин комерс“ ЕООД осъществява основно дейности,свързани с наемоотдаване.

Едноличен собственик на капитала на „Ин Комерс“ ЕООД е „Варна плод“ АД.В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава 51.38% от капитала на „Ин комерс“ ЕООД.

„ЛАГУНА“ ЕООД

„Лагуна“ ЕООД е регистрирано като търговско дружество на 20.05.2008 г. и вписано в регистъра на търговските дружества с ЕИК 103585033. Дружеството е със седалище и адрес на управление-гр.Варна,бул.“Владислав Варненчик“ №277.“Лагуна“ ЕООД е с капитал 5 000 лв.,разпределен на 50 дружествени дяла,всеки с номинална стойност от 100 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е вътрешна и външна търговия,транспортни услуги,вътрешен и международен туризъм.

Едноличен собственик на капитала на „Лагуна“ ЕООД е „Варна плод“ АД.В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава 51.38% от капитала на „Лагуна“ ЕООД.

„ХИМСНАБ ТРЕЙД” ООД

„Химснаб Трейд” ООД е регистрирано с Решение №1 / 14.03.2005 г. на Софийски Градски Съд,с ЕИК 131388356 и адрес на управление – гр.София,кв.“Илиянци“,ул.“Складова база“ №1.Капиталът на дружеството е на стойност 50 000 лв.,записан и се състои от 500 дяла със стойност 100 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е : внос,износ,реекспорт и други търговски операции с химически продукти и всички други стоки,незабранени от закона,производство и покупка на стоки в първоначален ,преработен или обработен вид или други вещи с цел продажба,комисионна,спедиционна и складова дейност,търговско представителство и посредничество.Към 31.12.2018 г.,основните приходи на дружеството са от търговска и посредническа дейност с химически продукти.

Съдружник в капитала на „Химснаб Трейд” ООД е „Химснаб България” АД с 50% от капитала на дружеството.

Промените в постигнатите финансови резултати,отразени в консолидираните финансовите отчети на Групата към 31 декември,2018 г. и 31 декември 2017 г. са както следва:

	31.12.2018	31.12.2017	Изменение
	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Приходи			
Продажба на продукция	-	21	(21)
Продажба на стоки	12 638	14 085	(1 447)
Продажба на услуги	5 546	5 893	(347)
Други	1 182	968	214
Печалба от продажба на нетекущи активи	454	9 352	(8 898)
	19 820	30 319	(10 499)

	31.12.2018	31.12.2017	Изменение
	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Разходи			
Разходи за материали	(444)	(433)	(11)
Разходи за външни услуги	(1 322)	(1 179)	(143)
Разходи за заплати	(1 533)	(1 455)	(78)
Разходи за социални осигуровки	(387)	(370)	(17)

Промяна в справдливата стойност на инвестиционни имоти	(244)	660	(904)
Разходи за амортизации	(548)	(540)	(8)
Други разходи	(864)	(1 268)	404
Себестойност на продадените краткотрайни активи	(10 481)	(11 039)	558
	(15 823)	(15 624)	(199)
Резултат от оперативна дейност	3 997	14 695	(10 698)
Финансови приходи/разходи – нетно	1 482	(11 986)	13 468
Счетоводна печалба преди данъци	5 479	2 709	2 770

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

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

Акционерите на дружеството трябва да знаят, че инвестиционния 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 когото 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 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, чието минимално съдържание се определя с наредба:

- Няма информация за сключени големи сделки.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД**

25.02.2019 год.
гр.София

