

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
30.06.2019 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 второто тримесечие на 2019 г. (01.01.2019 г. – 30.06.2019 г.)

На 28.06.2019 г.

Химснаб България АД представи Протокол от проведеното на 25.06.2019 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 21.05.2019 г.

Химснаб България АД представи междинен консолидиран тримесечен отчет за първото тримесечие на 2019 г.

На 20.05.2019 г.

Химснаб България АД представи покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 25-06-2019 г. от 11:00 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 2018 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Химснаб България” АД за 2018 г.;

2. Приемане на доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.;

3. Одобряване и приемане на проверения и заверен годишен финансов отчет на “Химснаб България” АД за 2018 г.

Проект за решение: ОСА одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на “Химснаб България” АД за 2018 г.;

4. Приемане на годишния консолидиран доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Химснаб България” АД за 2018 г.

Проект за решение: ОСА приема годишния консолидиран доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Химснаб България” АД за 2018 г.;

5. Приемане на доклада на регистрирания одитор/специализирано одиторско предприятие за проверка и заверка на консолидирания годишен финансов отчет на “Химснаб България” АД за 2018 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на регистрирания одитор/специализирано одиторско предприятие за проверка и заверка на консолидирания годишен финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2018 г.;

6. Одобряване и приемане на консолидирания годишен финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2018 г.

Проект за решение: ОСА одобрява и приема консолидирания годишен финансов отчет на "Химснаб България" АД за 2018 г.;

7. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2018 г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2018 г.;

8. Приемане на решение за разпределяне на печалбата за 2018 г.

Проект за решение: ОСА приема предложението, направено от Съвета на директорите, дружеството да не разпределя печалбата за 2018 г. под формата на дивидент, а тя да остане като неразпределен положителен финансов резултат;

9. Избор на регистриран одитор за 2019 г.

Проект за решение: ОСА 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 2019 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 2018 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2018 г.

11. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2018 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: ОСА приема и одобрява доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД;

13. Промени в устава на дружеството.

Проект за решение:

ОСА изменя устава на дружеството, както следва:

1. Алиянея 3 на чл. 1 се изменя така:

„ /3/ „Химснаб България“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗГПЦК“). “

2. Алиянея 2 на чл. 2 се изменя така:

„/2/ Съветът на директорите избира от своя състав изпълнителен/и/ член/ове/ като го /ги/ овластява да представлява/т/ дружеството заедно и/или поотделно. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.“

3. Алиянея 1 на чл. 3 се изменя така:

„/1/ Наименованието на дружеството е "ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД.“

4. Алиянея 1 на чл. 4 се изменя така:

„/1/ Сеоалището на дружеството е гр.София, а адресът на управление е: Район „Надежда“, кв.Илиянци, ул."Складова база" № 1.“

5. Алинея 1 на чл. 6 се изменя така:

„/1/ *Капиталът на дружеството е в размер на 2 494 631 (два милиона четиристотин деветдесет и четири хиляди шестстотин тридесет и един) лева и е внесен изцяло.*“

6. Алинея 2 на чл. 7 се изменя така:

„/2/ *Акциите на Дружеството са безналични. Акциите се издават по установения в закона ред за издаване на безналични ценни книжа.*“

7. Алинеи 3, 4 и 5 на чл. 9 се изменят така:

„/3/ *Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението, освен в предвидените в закона случаи.*“

„/4/ *В срок до 5 (пет) години от изменението на тази разпоредба, извършено с решение на Общото събрание от 25.06.2019 г., на основание чл. 196, ал. 1 от Търговския закон, Съветът на директорите има право да взема решения за увеличаване на капитала на дружеството чрез издаване на нови акции до достигане на общ номинален размер от 40 000 000 (четиридесет милиона) лева.*“

„/5/ *Емисионната стойност на новите акции се определя с решението за увеличаване на капитала.*“

8. В чл. 10 настоящата ал. 3 се отменя и чл. 10 се изменя така:

„/1/ *Годишната загуба и/или загубите от предходни години се покриват от фонд "Резервен".*“

„/2/ *Когато действителната стойност на капитала спадне под номиналната, Общото събрание на акционерите може да вземе решение за увеличаване на капитала с цел покриване на загубите.*“

„/3/ *Ако капиталът не бъде увеличен съгласно ал. 2, Общото събрание на акционерите взема решение за намаляване на капитала, а ако той е под минимално допустимия размер - за прекратяване на дружеството или, след отписването му от регистъра на публичните дружества, за преобразуването му в дружество с ограничена отговорност, в което акционерите получават дялове съразмерно на притежаваните акции.*“

9. Алинея 2 на чл. 11 се изменя така:

„/2/ *Обезсилване на акциите се допуска само след изкупуването им от дружеството по реда на ЗППШК и Търговския закон.*“

10. Алинея 1 и ал. 3 на чл. 13 се изменят така:

„/1/ *Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери с акции с право на глас. Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез представител. Няколко акционери могат да упълномощият общ представител.*

„/3/ *Събранието е законно и може да взема решения, ако на него присъства или е представен най-малко 1/2 от капитала на дружеството. При липса на кворум се насрочва ново заседание в срок не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представените акции. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.*

11. Алинея 1 на чл. 14 се изменя така:

„/1/ *Общото събрание на акционерите се провежда най-малко веднъж годишно до края на първото полугодие.*“

12. Точка 5 на ал. 1, чл. 15 се изменя така:

„5. *определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите;*“

13. Алинеи 3 и 4 на чл. 15 се променят така:

„/3/ *Решенията по т. 1, т. 2 и т. 3, предложение второ се вземат с мнозинство от 2/3 /две трети/ от представените акции, а решение по т. 3, предложение първо се взема с мнозинство 3/4 /три четвърти/ от представените акции.*“

„/4/ *Решенията относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър. Увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членове на съветите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в търговския регистър.*“

14. Алинея 3 на чл. 19 се отменя.

15. Алинея 4 на чл. 19 се изменя така:

„4/ В срок до 5 (пет) години от изменението на тази разпоредба, извършено с решение на Общото събрание от 25.06.2019 г., Съветът на директорите има право да взема решения за издаване на една или повече емисии облигации, включително конвертируеми, с обща номинална стойност до 20 000 000 лв. (двадесет милиона лева), или равностойност в друга валута, чрез публично или непублично предлагане. В своето решение Съветът на директорите определя вида на облигациите, параметрите на облигационния заем, както и реда и условията за издаване на облигациите.“

16. Алинея 3 на чл. 24 се отменя.

17. Т. 1 на алинея 4 на чл. 24 се изменя така:

„1. най-малко 1/10 от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда стигнат 1/10 от капитала“

18. Алинея 6 на чл. 24 се изменя така:

„6/ Когато средствата на фонд "Резервен" надхвърлят 1/10 от капитала, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване на капитала.“

19. Чл. 25 се изменя така:

„Чл. 25. За годишното приключване и разпределение на печалбата се прилагат съответните разпоредби на Раздел X и Раздел XI от Търговския закон, освен ако в ЗППЦК и устава не е предвидено друго.“

20. Чл. 26 се изменя така:

„Чл. 26. Дружеството разпределя дивиденди в размер, определен с решение на Общото събрание на акционерите въз основа на предложение на Съвета на директорите и съобразно действащото законодателство. Дружеството може да изплаща както годишен, така и 6-месечен дивидент, при спазване на изискванията и условията, предвидени в ЗППЦК.“

21. Чл. 27 се изменя така:

„Чл. 27. Дивидентите се изплащат в срок от 60 дни от вземане на решение от Общото събрание на акционерите.“

22. Последното изречение се изменя, както следва:

„Уставът на дружеството, в тази редакция, е приет с Решение на Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 08.10.2010г. и е изменен: с Решение на Общото събрание, проведено на 31.01.2011 г., Решение на Общото събрание, проведено на 07.03.2011г., и Решение на Общото събрание, проведено на 25.06.2019г.“

14. Промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

Проект за решение:

ОСА освобождава всички досегашни членове на Съвета на директорите на дружеството, а именно: Константин Василев Василев, Красимир Димитров Бурмов и Младен Иванов Стайков.

ОСА избира за нови членове на Съвета на директорите на дружеството с мандат от 5 години следните лица: Мартин Сеферинов Първанов, Марио Радков Дойков и Ивелина Белева Рахнева, които отговорят на изискванията на ЗППЦК и ТЗ.

15. Определяне на размера на възнагражденията и гаранциите за управление на членовете на Съвета на директорите на дружеството.

Проект за решение:

ОСА определя следния размер на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, избрани съгласно предходната точка от дневния ред: всеки от членовете на Съвета на директорите, с изключение на изпълнителния директор, ще получава месечно брутно възнаграждение в размер на 900 лева, а изпълнителният директор ще получава месечно брутно възнаграждение в размер на 3 000 лева.

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
30.06.2019 г.

ОСА определя гаранции за управлението на всеки от членовете на Съвета на директорите в размер на съответното му 3-месечно брутно възнаграждение, които се внасят и освобождават съгласно чл. 116в от ЗППЦК.

На 16.05.2019 г.

Се състоя заседание на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД, на което бе взето решение за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, което да бъде проведено на 25.06.2019 г. от 11:00 часа, в седалището на дружеството в гр. София, ул. „Складова база“ № 1

На 08.05.2019 г.

В Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на Химснаб България АД е вписан прокурист на дружеството – Мартин Сеферинов Първанов, който представлява дружеството заедно с изпълнителния директор или самостоятелно.

На 30.04.2019 г.

Химснаб България АД публикува заверен от одитор Годишен консолидиран финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2018 г.

На 25.04.2019 г.

Химснаб България АД представи междинен тримесечен отчет за първото тримесечие на 2019 г.

На 01.04.2019 г.

Химснаб България АД представи заверен от одитор Годишен индивидуален отчет за 2018 г.

На 28.02.2019 г.

Химснаб България АД представи междинен консолидиран отчет за четвъртото тримесечие на 2019 г.

На 30.01.2019 г.

Химснаб България АД представи междинен тримесечен отчет за четвъртото тримесечие на 2019 г.

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 юни, 2019 г. и 30 юни 2018 г. са както следва:

| | 30.06.2019 '000 ЛВ | 30.06.2018 '000 ЛВ | Изменение '000 ЛВ |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Приходи | | | |
| Продажба на услуги-наеми | 344 | 480 | (136) |
| Продажба на стоки | 50 | 41 | 9 |
| Други | 130 | 243 | (113) |
| Загуба от продажба на нетекущи активи | - | (664) | 664 |
| | 524 | 100 | 424 |

| | 30.06.2019 '000 ЛВ | 30.06.2018 '000 ЛВ | Изменение '000 ЛВ |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Разходи | | | |
| Разходи за материали | (8) | (13) | 5 |
| Разходи за външни услуги | (97) | (137) | 40 |
| Разходи за заплати | (170) | (197) | 27 |
| Разходи за социални осигуровки | (33) | (37) | 4 |
| Разходи за амортизации | (7) | (10) | 3 |
| Други разходи | (85) | (92) | 7 |
| Себестойност на продадените краткотрайни активи | (40) | (34) | (6) |
| | (440) | (520) | 80 |
| Резултат от оперативна дейност | 84 | (420) | 504 |
| Финансови приходи/разходи – нетно | 767 | 901 | (134) |
| Счетоводна печалба преди данъци | 851 | 481 | 370 |

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 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.

Продуктивният 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 намалеят, 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 положитивно 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. Неплъщането 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 денонминирани 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
30.06.2019 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, чието минимално съдържание се определя с наредба:

- Няма информация за сключени големи сделки

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
ГР.СОФИЯ
26 юли 2019 г.

