

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
31.12.2020 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 четвъртото тримесечие на 2020 г. (01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.)

На 24.11.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи междинен консолидиран тримесечен отчет за третото тримесечие на 2020 г..

На 28.10.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи междинен тримесечен отчет за третото тримесечие на 2020 г.

На 30.09.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи Протокол от проведеното на 30.09.2020 г. Редовно годишно общо събрание на акционерите по реда на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон

На 29.09.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи междинен консолидиран тримесечен отчет за второто тримесечие на 2020 г..

На 21.09.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи междинен консолидиран тримесечен отчет за първото тримесечие на 2020 г..

На 16.09.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи Протокол от проведеното на 15.09.2020 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 12.09.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи междинен тримесечен отчет за второто тримесечие на 2020 г.

На 12.09.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи междинен тримесечен отчет за първото тримесечие на 2020 г.

На 25.08.2020 г.

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
31.12.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 15.09.2020 г. от 11:00 часа в седалището на Дружеството в гр. София, п.к.1271, кв. ”Илиянци”, ул. ”Складова база” №1, в която към вече обявения дневен ред от 13.08.2020 г. по предложение на акционера „Астер 2000“ ЕООД на основание чл. 223а, ал. 2 от Търговския закон, в дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД, свикано за 15.09.2020 г. от 11:00 часа по седалището на дружеството – гр. София, р-н Належда, кв. Илиянци, ул. „Складова база“ № 1, се добавя следния въпрос и предложение за решение по него:

т.14 от Дневния ред, а именно:

14.Разглеждане, приемане и одобряване на Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Химснаб България” АД, разработена и допълнена в съответствие с изискванията на &20 и &21 на Наредбата за изменение и допълнение на НАРЕДБА № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 32 от 2.04.2013 г., изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г., изм., бр. 66 от 20.08.2019 г., изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020г.;

Проект за решение – ОСА приема Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Химснаб България” АД, разработена и допълнена в съответствие с изискванията на &20 и &21 на Наредбата за изменение и допълнение на НАРЕДБА № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 32 от 2.04.2013 г., изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г., изм., бр. 66 от 20.08.2019 г., изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020г.

На 13.08.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 15.09.2020 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 2019 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Химснаб България” АД за 2019 г.;

2. Приемане на доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.;

3. Одобряване и приемане на проверки и заверен годишен финансов отчет на “Химснаб България” АД за 2019 г.

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
31.12.2020 г.

Проект за решение: ОСА одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на “Химснаб България” АД за 2019 г.;

4. Приемане на годишния консолидиран доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Химснаб България” АД за 2019 г.

Проект за решение: ОСА приема годишния консолидиран доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Химснаб България” АД за 2019 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 2019 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 2019 г.;

6. Одобряване и приемане на консолидирания годишен финансов отчет на “Химснаб България” АД за 2019 г.

Проект за решение: ОСА одобрява и приема консолидирания годишен финансов отчет на “Химснаб България” АД за 2019 г.;

7. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2019 г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2019 г.;

8. Приемане на решение за разпределяне на печалбата за 2019 г.

Проект за решение: ОСА приема предложението, направено от Съвета на директорите, дружеството да не разпределя печалбата за 2019 г. под формата на дивидент, а тя да остане като неразпределен положителен финансов резултат;

9. Избор на регистриран одитор за 2020 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 2020 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 2019 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2019 г.

11. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2019 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2019 г.

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
31.12.2020 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. Избор на одитен комитет на „Химснаб България“ АД, определяне на броя, мандата и възнагражденията на членовете на одитния комитет, съгласно чл. 40е от Закона за независимия финансов одит.

Проект за решение: ОС, на основание чл. 40е от Закона за независимия финансов одит, избира Одитен комитет на „Химснаб България“ АД, в състав, мандат и възнаграждения, съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение;

На 03.08.2020 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 15.09.2020 г. от 11:00 часа, в седалището на Дружеството в гр. София, ул. „Складова база“ № 1

На 31.07.2020 г.

„Химснаб България“ АД публикува заверен от одитор Годишен консолидиран финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2019 г.

На 31.07.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи заверен от одитор Годишен индивидуален отчет за 2019 г.

На 30.03.2020 г.

„Химснаб България“ АД представи Уведомление за приемане законовата възможност за промяна в сроковете за подаване на информация във връзка с пандемията от коронавирус Covid-19 в началото на 2020 г

На 02.03.2020 г.

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

На 30.01 2020 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.

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Междинен доклад за дейността
31.12.2020 г.

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 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. са както следва:

	31.12.2020	31.12.2019	Изменение
	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Приходи			
Продажба на услуги-наеми	673	698	(25)
Продажба на стоки	153	147	6
Други	231	249	(18)
	1 057	1 094	(37)
Разходи			
Разходи за материали	(18)	(17)	(1)
Разходи за външни услуги	(283)	(239)	(44)
Разходи за заплати	(214)	(315)	101
Разходи за социални осигуровки	(37)	(58)	21
Разходи за амортизации	(16)	(14)	(2)
Други разходи	(167)	(212)	45
Себестойност на продадените краткотрайни активи	(125)	(124)	(1)
	(860)	(979)	119
Резултат от оперативна дейност	197	115	82
Финансови приходи/разходи – нетно	542	432	110
Счетоводна печалба преди данъци	739	547	192

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 намаляят, 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.

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 АД 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 осъществява контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от продажби.

Във връзка с глобалната пандемия от коронавирус Covid-19 в началото на 2020 г, която доведе до значително намаление на финансовата активност в световен мащаб, Дружеството анализира на база на текущо наличните данни потенциалния ефект върху своето финансово състояние.

Както е оповестено в пояснение 33 "Събития след края на отчетния период", на Годишния финансов отчет за 2019 г. Ръководството счита настъпващата пандемична обстановка като некоригиращо събитие, съгласно МСС 10. Към днешна дата икономическата активност все още не е напълно възстановена и все още не е налична достатъчно статистическа информация, за да се оценят надеждно ефектите върху българската и световна икономика, включително прогнозни данни за тяхното възстановяване през следващите месеци.

Ръководството на Дружеството е анализирано очаквания ефект върху икономическия ръст, кредитното качество на своите контрагенти и общия модел на МСФО 9, основно насочен към преценки за потенциално влошаването на кредитното качество на контрагентите. Ръководството на Дружеството счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България. Ръководството текущо извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като евентуалните временни ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от Covid-19 не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Ръководството на Дружеството счита, че преди изтичане на по-продължителен период от време, през който може да се проявят симптоми на влошаване в общото кредитно качество, както на контрагентите, така и в общата среда, в която Дружеството функционира, не може да извърши надеждна оценка за ефекта, който Covid-19 може да окаже. По отношение на модела за изчисляване на очакваните кредитни загуби ръководството счита, че към този момент не може да бъде извършена промяна в общия модел, поради липса на достатъчно надеждни данни. Въпреки това ръководството отчита възможните краткосрочни рискове върху общото развитие на икономиката в светлината на очакванията за възстановяване в периода 2021- 2022 и завръщане до средните прогнозиран нива на растеж преди Covid-19.

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
25 януари 2021 г.**

