

**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 2021 г. (01.01.2021 г. – 31.03.2021 г.)**

На 29.01.2021 г.

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

На 26.02.2021 г.

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

На 31.03.2021 г.

„Химснаб България“ АД представи заверен от одитор Годишен индивидуален отчет за 2020 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](http://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 март 2021 г. и 31 март 2020 г. са както следва:

	31.03.2021	31.03.2020	Изменение
	'000 лв	'000 лв	'000 лв
<b>Приходи</b>			
Продажба на услуги-наемн	150	168	(18)
Продажба на стоки	25	26	(1)
Други	56	57	(1)
	<b>231</b>	<b>251</b>	<b>(20)</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за материали	(3)	(3)	-
Разходи за външни услуги	(43)	(57)	14
Разходи за заплати	(50)	(58)	8
Разходи за социални осигуровки	(9)	(10)	1
Разходи за амортизации	(4)	(4)	-
Други разходи	(40)	(41)	1
Себестойност на продадените краткотрайни активи	(22)	(21)	(1)
	<b>(171)</b>	<b>(194)</b>	<b>23</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>3</b>
<b>Финансови приходи/разходи – нетно</b>	<b>163</b>	<b>167</b>	<b>(4)</b>
<b>Счетоводна печалба преди данъци</b>	<b>223</b>	<b>224</b>	<b>(1)</b>

### 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 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 намаляват, 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.

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.

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД  
Междинен доклад за дейността  
31.03.2021 г.

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.

Във връзка с продължаващото разпространение на пандемията от коронавирус (Covid-19) и през 2021 г., страната продължава да бъде в извънредна епидемиологична обстановка, като на 26 януари 2021 г. Министерският съвет удължи срока на същата до 30 април 2021 г.

Введените противоепидемични мерки не водят до съкращаване или ограничаване на дейността на Дружеството към настоящия момент. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

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 2022- 2023 и завръщане до средните прогнозираните 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  
27 април 2021 г.**

