

Годишен доклад за дейността на Химснаб България АД за 2012 година

*Съгласно чл.32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 год.
(Приложение № 10)*

Настоящият годишен доклад за дейността на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД за 2012г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с чл.33 от Закона за счетоводството, чл.100и, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32,ал.1,т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

А: ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.33, АЛ.1 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

Ние, Управителния съвет на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД – гр.София, изготвихме настоящия Годишен доклад за дейността на Дружеството към 31.12.2012 година. При изготвянето му са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Докладът представя коментар и анализ на финансовия отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.

I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на “Химснаб България” АД през 2012г.

Обща информация за Дружеството

Химснаб България АД е регистрирано като акционерно дружество по смисъла на Търговския закон през месец май 1996 г. със Съдебно решение № 5345/16 май 1996 г. на Пловдивския окръжен съд. Дружеството е вписано в регистъра за държавните и общински предприятия под том 1, стр.156 по ФД № 2904/1996 г.

През 2009 г с решение № 326/02 юли 2009г. на Пловдивския окръжен съд дружеството е обявено в несъстоятелност и е прекратена дейността на същото както и правомощията на управителните органи,назначен е синдик.

С решение № 307 от 26 юли 2010 г на Пловдивския окръжен съд е прекратена несъстоятелността на дружеството.

Във връзка с извършено преобразуване на Дружеството,съгласно Договор за преобразуване от 15.11.2010 г. , с Акт на вписване № 20110602050701/02.06.2011 г. в ТР, „Химснаб България“ АД /предишно наименование „ЕМПИ“ АД/ става универсален правопреемник по смисъла на Търговския закон под формата на вливането на следните седем дружества: „Химснаб“ АД-София, „Екоел“ ЕООД-София, „Софгеопроектиране“ ЕООД-София, „Казанлъшка мелница“ ЕООД-Казанлък, „Бургаска мелница“ ЕООД-Добрич, „Давил 202“ АД-София и „Мит 2003“ ЕООД .В резултат на вливането,преобразуваните се дружества на основание чл.262,ал.1 от Търговския закон,бяха прекратени без ликвидация при условията на общо универсално правопреемство.Всички активи и пасиви,имуществени и неимуществени права и задължения на преобразуваните се дружества преминаха към Химснаб България АД,явяващ се техен универсален правопреемник. В съответствие с чл.263и, ал.8 от Търговския закон, всички разрешения, лицензи или концесии, притежавани от преобразуваните се търговски дружества, преминават върху приемащото дружество – „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД, техен общ универсален правопреемник, доколкото закон или актът за тяхното предоставяне не предвижда друго.

Предметът на дейност на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД се състои в : Производство на градивни инструменти; пластмасови изделия и свързаната с това търговска дейност, както

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД

Годишен доклад за дейността

2012 г.

и следните дейности, които представляват правоприемство на предмета на дейност на преобразуваните се чрез вливането дружества: търговска дейност в страната и чужбина с химически и други продукти; производство на стоки; извършване на услуги на фирми и граждани и свързаните с тях складова, транспортна и други дейности; отдаване под наем на търговски, складови и офис площи; обзавеждане, оборудване и съоръжения, технологии, ноу-хау и други; търговия, внос и износ; производствена, строителна и ремонтна дейност, както и други дейности, които не са забранени от закона.

Химснаб България АД е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е :гр.София,пк.1271,жк.Илиянци,ул.Складова база №1 .

Капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 2 494 631 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2012	2011
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2 494 631	50 821
Емисия на акции	-	2 443 810
Брой издадени и напълно платени акции	2 494 631	2 494 631
Брой акции, оторизирани за плащания на базата на акции	2 494 631	2 494 631
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	2 494 631	2 494 631

С Решение № 362 – Е от 15.06.2011 г. Комисията за финансов надзор вписа емисия в размер на 2 443 810 (два милиона четиристотин четиридесет и три хиляди осемстотин и десет) лв., разпределена 2 443 810 (два милиона четиристотин четиридесет и три хиляди осемстотин и десет) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка, издадени от „Химснаб България“ АД (предишно наименование „ЕМПИ“ АД), в резултат на увеличаване на капитала на дружеството от 50 821 лв. на 2 494 631 лв., въз основа на осъществено преобразуване чрез вливане на „Екоел“ ЕООД, „Химснаб“ АД, „Софгеопрочуване“ ЕООД, „Казанлъшка мелница“ ЕООД, „Бургаска мелница“ ЕООД, „Мит 2003“ ЕООД, и „Давид 202“ АД в „ЕМПИ“ АД (предишно наименование на „Химснаб България“ АД), в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

В резултат на увеличението капиталът на приемащото дружество е в размер на 2 494 631 /два милиона четиристотин деветдесет и четири хиляди шестстотин тридесет и един/ лева, разпределен на 2 494 631 /два милиона четиристотин деветдесет и четири хиляди шестстотин тридесет и един/ броя поименни, непривилегировани, безналични акции, с право на един глас, с право на ликвидационен дял, и с номинална стойност от 1 /един/ лв всяка една.

С решение на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 25/21.06.2011 год., емисията на „Химснаб България“ АД е допусната до търговия на Неофициален пазар на акции, сегмент „В“ на БФБ-София АД. Борсовият код на дружеството е 58E.

Анализ на дейността и финансовите резултати:

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Дружеството отчита счетоводна печалба за периода в размер на 385 хил. лв. и обща натрупана загуба в размер на 764 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 4 274 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на несигурност, която може да породи съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Структурата на приходите, разходите и финансовия резултат за 2012 г., сравнена с 2011 г. в хил. лв. е следната:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Приходи от продажби	1 349	808
Други приходи	52	229
Разходи за материали	(42)	(29)
Разходи за външни услуги	(299)	(476)
Разходи за персонала	(357)	(204)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(333)	-
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(185)	(802)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(157)	(166)
Други разходи	(413)	(423)
Загуба от оперативна дейност	(385)	(1 063)
Финансови разходи	(200)	(189)
Финансови приходи	985	486
Печалба/(Загуба) преди данъци	400	(766)
Разходи за данъци върху дохода/Приходи от данъци върху дохода	(15)	-
Печалба/(Загуба) за годината	385	(766)
Доход/(Загуба) на акция:	лв.	лв.
Основен доход/загуба на акция	0.15	(0.53)

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Годишен доклад за дейността
2012 г.

Собствен капитал и пасиви

	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.
Собствен капитал		
Акционерен капитал	2 495	2 495
Премияен резерв	74 976	74 976
Други резерви	1 719	1 715
Натрупана загуба	(764)	(1 149)
Общо собствен капитал	78 426	78 037

Пасиви

Нетекущи пасиви

Дългосрочни заеми	277	350
Задължения по финансов лизинг	21	21
Отсрочени данъчни пасиви	2 745	2 749
Нетекущи пасиви	3 043	3 120

Текущи пасиви

Пенсионни и други задължения към персонала	35	62
Краткосрочни заеми	6 839	4 661
Задължения по финансов лизинг	3	22
Търговски задължения	10 909	14 612
Краткосрочни задължения към свързани лица	3 227	2 204
Данъчни задължения	292	250
Други задължения	30	30
Текущи пасиви	21 335	21 841
Общо пасиви	24 378	24 961

Общо собствен капитал и пасиви

Общо собствен капитал и пасиви	102 804	102 998
---------------------------------------	----------------	----------------

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД
Годишен доклад за дейността
2012 г.

Активи	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	32 853	51 762
Инвестиции в дъщерни предприятия	22 390	22 390
Инвестиционни имоти	30 458	12 053
Нетекущи активи	85 701	86 205
Текущи активи		
Материални запаси	83	102
Търговски вземания	885	910
Предоставени заеми	1 449	1 328
Вземания от свързани лица	13 105	12 818
Други вземания	1 533	1 534
Пари и парични еквиваленти	6	59
Текущи активи	17 061	16 751
Активи , класифицирани като държани за продажба	42	42
Общо активи	102 804	102 998

Основните рискове и несигурности, на които е изложено Дружеството са:

Продуктивният пазар на „Химснаб България“ АД е отдаване под наем на индустриални площи. Индустриалният сегмент на пазара на недвижими имоти е по-слабо засегнат от финансовата криза, която застигна България през втората половина на 2008г. Компанията, които са активни в търсенето на индустриални площи, са изправени пред дилема - да наемат или да си построят склад сами. Наемът предлага повече гъвкавост, тъй като договорът може да се прекрати лесно и бързо на цената на неустойка в размер на няколко месечни наема. Въпреки че ангажира повече средства първоначално, вариантът собствена база предлага максимална функционалност на площите и може да отговори в най-голяма степен на изискванията на наемателите, както и да намали текущите разходи на компанията.

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.

Тенденциите през 2013г. при търсенето на индустриалните имоти ще продължават да се определят от търговците и дистрибуторите на бързооборотни стоки и строителни материали, както и логистичните оператори. Поради очакваното раздвижване на пазара в близките няколко години, на този етап потенциалните наематели няма да са склонни да сключват дългосрочни договори за наем, очаквайки алтернативите за площи под наем да се увеличат и наемите да спаднат.

Ето защо, основният фирмен риск за „Химснаб България“ АД е свързан с настъпилият срив в пазара на имотите, включително и услугите свързани с отдаване на индустриални площи под наем на територията на България, в следствие на икономическата криза. Този риск може да окаже влияние върху ръста на продажбите на Дружеството, както и върху промяната на неговата рентабилност. Дружеството не е изложено на съществен валутен риск. Рисковете, които могат да окажат съществено влияние върху дейността на дружеството могат да бъдат систематизирани по следния начин:

- **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** – имайки предвид основната дейност на „Химснаб България“ АД, 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 понижаване 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.

- **Повишение на застрахователните премии** – повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на

Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

- **Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти** – основната част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите. 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.

- **Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране** – с развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на индустриални площи да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти в този. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

II. Важни събития, настъпили след датата на съставянето на годишния отчет

На 28.02.2013 г. Дружеството е представило междинен тримесечен консолидиран отчет за Четвърто тримесечие на 2012 г.

На 30.01.2013 г. Дружеството е представило междинен тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2012 г.

Ръководството на Дружеството декларира, че за периода между датата на съставяне на финансовия отчет и датата на одобрението от Управителния съвет за публикуването на финансовия отчет, 25 март 2013 г., не са възниквали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

III. Данни за предвижданото развитие на Дружеството

Дружеството разполага с квалифициран мениджърски екип. Това заедно с притежаваните стратегически активи са заложени в стратегията за развитието на Дружеството. „Химснаб България“ АД има възможност да ползва външно финансиране, с което да обезпечи финансовите ресурси необходими за реализиране на заложените дейности за следващите години при условие, че вътрешните се окажат недостатъчни. На базата на тези предположения следва да бъде запазена сегашната позиция на пазарите (основно отдаването под наем на индустриални площи), където оперира Дружеството.

Описание на ключовите моменти на стратегическия план

Стратегическият план на дружеството включва проследяване на извършваните разходи на плана, както и текущи корекции по време на изпълнението му. Ключовите моменти в стратегическия план на дружеството са маркетинговата политика и инвестициите. Основен момент на плана е надзор върху изпълнението му и фактическото му извършване.

„Химснаб България“ АД има възможност да реализира своите цели чрез използването както на вътрешно, така и на външно финансиране. Външното финансиране може да бъде осигурено чрез банкови или, евентуално, с облигационни заеми, а също и чрез набиране на капитал на фондовата борса (издаване на последваща емисия акции). Осигуряването на вътрешното финансиране на „Химснаб България“ АД в бъдеще ще зависи от размера на собствените парични средства на дружеството, степента на самостоятелност на дружеството, адаптивното реагиране на потребителското търсене в сферата на отдаване под наем на индустриални площи, както и от степента на техническо обновяване на притежаваните дълготрайни материални активи, а на външното – основно от макроикономическата ситуация в глобален, регионален и най-вече национален план.

Описание на дейността на дружеството за период 5 - 8 г.

През следващият 5 – 8г. период дружеството планира постигане на достатъчно добри резултати чрез повишаване доверието сред клиентите и привличане на нови клиенти, както и използване на потенциалното възходящо развитие на бизнес-цикъла, след постепенното отшумяване на наблюдаваната икономическа криза. След приключването на първоначалния адаптивен период (около една година, в резултат на извършеното преобразуване на Дружеството към 02.06.2011 г.), „Химснаб България“ АД подобри финансовият си резултат, като за 2012 г. Дружеството вече е на счетоводна печалба. Във връзка с това, „Химснаб България“ АД се налява, че ще може да предложи по-качествени продукти и услуги на своите клиенти. Това от своя страна ще доведе до подобрена ефективност във финансовите резултати и съответно по-добри печалби за акционерите вследствие нарастване на пазарната стойност на акциите и като следствие, евентуално, по-големите възможности за разпределяне на дивидент.

В бъдеще „Химснаб България“ АД ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите, реализиране на положителни финансови резултати и контролиране на риска, свързан с притежаваните и отдавани под наем недвижими имоти (основно индустриални площи), собственост на Дружеството.

Маркетингов план - целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуция и реклама

Маркетинговият план на „Химснаб България“ АД предвижда:

- изграждане на цялостната рекламна и PR политика на дружеството, като част от маркетинговия микс;
- конкуретни цени съобразени с пазарните условия;

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД

Годишен доклад за дейността

2012 г.

- поддържане и оптимизиране на контактите с клиентите на дружеството;
- акуратност на извършваните от „Химснаб България“ АД услуги;
- популяризиране на електронната страница на дружеството;
- увеличаване на пазарния дял на дружеството в сектора на отдаване под наем на индустриални площи.

Стратегията на дружеството за обхващане на пазара предвижда и включване на нови дистрибуционни канали (евентуално за дейностите извън отдаването под наем).

Организация и управление

С цел подобряване на организацията ще се съблюдават всички вътрешнофирмени процеси в компанията.

Инвестиции

За разглеждания финансов период, дружеството не е правила инвестиции в чужбина. В бъдеще поради характера на дейността на „Химснаб България“ АД голяма част от инвестициите на дружеството ще са свързани със очакваната основна дейност: отдаване под наем на складови помещения, логистични услуги, сключване на договори за наем, управление и продажба на недвижими имоти и др. Една от основните цели на планираните инвестиционни разходи е обновяване и поддържане на материално техническата база.

IV. Дружеството не извършва собствена изследователска дейност, както и трансфер на иновации. През текущата година Дружеството не заделя средства за научни изследвания и разработки.

V. Информация по реда на чл. 187А и 247 от Търговски закон

През 2012 г. Дружеството не е придобивало/ прехвърляло собствени акции.

„Химснаб България“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Станислав Петров Арсов – Председател на СД

Николай Янчев Петров – Член на СД

Константин Василев Василев – Член на СД и Изп. Директор

Дружеството се представлява от Константин Василев Василев – Изп. Директор.

Размерът на възнаграждението на членовете на Управителния съвет, включват следните разходи:

	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	31	12
Разходи за социални осигуровки	5	4
Служебни автомобили	2	-
Общо краткосрочни възнаграждения	38	16

Председателят и членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Химснаб България АД към настоящия момент.
Членовете на Управителния съвет на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Станислав Петров Арсов – Председател на Съвета на директорите

- Участие като неограничено отговорен съдружник – не участва
- Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества – не участва
- Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети – не участва

Константин Василев Василев – член на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор

- Участие като неограничено отговорен съдружник – не участва
- Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества – не участва
- Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети :
 - Управител на „Химснаб Трейд“ ООД, ЕИК131388356 ;

Николай Янчев Петров – член на Съвета на директорите

- Участие като неограничено отговорен съдружник – не участва
- Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества – не участва
- Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети – не участва

Сделки по чл. 240б от Търговския закон

През 2012 г. Дружеството не е сключвало договори с членовете на съветите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Наличие на клонове на предприятието

Химснаб България АД няма свои клонове на територията на страната.

Б: Информация по чл. 100н, ал.7 от ЗППЦК

Химснаб България АД е изработило и приело Програма за добро корпоративно управление (наричана по-долу Програмата), с която декларира, че ще се съобразява и ще прилага основните принципи и добри практики на корпоративно управление.

През 2012 г. дейността на дружеството е била в съответствие с целите на Програмата и същото последователно е прилагало принципите на добро корпоративно управление в няколко насоки, като по този начин се е стремяло да осигурява достатъчно надеждна защита на правата на всеки един от акционерите си.

➤ Улесняване и насърчаване на ефективното участие на всички акционери в работата на Общото събрание на акционерите

При проведените през годината общи събрания е спазен реда и процедурата по свикванията и провежданията им съгласно изискванията на закона и в съответствие с правилата, залегнали в Програмата. Акционерите са разполагали с достатъчна и навременна информация относно датата, мястото и дневния ред на общите събрания, както и с пълна информация за обсъжданите въпроси на тези събрания – материалите за общото събрание са общо достъпни в Комисията по финансов надзор, Българска фондова борса и самото Дружество веднага след публикуване на поканата за Общото събрание. Акционерите своевременно са били уведомявани за правилата, включително и процедурата по гласуване на общите събрания – в поканата за общото събрание винаги се посочват, лицата имащи право на глас в Общото събрание. Във всяка покана за общо събрание, Управителният съвет задължително е информирал акционерите, че те разполагат с възможност да делегират на други лица правото си на участие в Общо събрание на акционерите посредством института на упълномощаването при спазване на изискванията на ЗППЦК.

На заседанията на Общото събрание винаги се разясняват процедурите по приемане на решения – кворум за провеждане на събрание, необходимо мнозинство за приемане на решения и т.н. На всеки акционер е предоставена възможност да задава въпроси по дневния ред на събранията, а членовете на Управителния съвет са давали точни и изчерпателни отговори по същество относно икономическото и финансовото състояние на Химснаб България АД, дори и да не са свързани с дневния ред.

За всяко заседание на Общото събрание се води протокол, в който се посочват мястото и времето на провеждане на заседанието; имената на председателя и секретаря, както и на

преброителите на гласовете при гласуване; присъствието на Управителния съвет, както и на лицата, които не са акционери; направените предложения по същество; проведените гласувания и резултатите от тях; направените възражения. Протоколът се подписва от председателя, секретаря и преброителите на гласовете на Общото събрание и към него се прибавя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции и документите, свързани с неговото свикване.

Протоколите и приложенията към тях се съхраняват от Дружеството най-малко 5 години и при поискване те могат да бъдат предоставени от Директора за връзки с инвеститорите на всеки акционер. Негово е и задължението да ги изпрати в срок от 3 работни дни от провеждането на Общото събрание на акционерите на Комисията за финансов надзор и на Българска фондова борса – София АД.

➤ **Осигуряване на надеждна защита на правата на миноритарните акционери, насърчаване и подпомагането им при упражняването им**

- Всички акционери са имали безплатен достъп до материалите за Общото събрание, както и при поискване могат да получават и безплатно копие от протокола на Общото събрание. На всеки акционер, който е пожелал да получи подробна информация относно въпроси, свързани с дейността на Дружеството, финансовите му резултати или икономически показатели, такава е била предоставяна от Директора за връзки с инвеститорите. Той е уведомявал своевременно всеки заинтересуван относно решението на ОСА за разпределяне или неразпределяне на дивидент, както е разяснявал и принципната процедура за изплащане на дивидентите, както и законовите изисквания относно упражняването на това право на акционера.

Всеки инвеститор може да придобива неограничен брой акции на Дружеството от регулирания пазар на ценни книжа посредством системата за търговия на Българска фондова борса - София АД. Директорът за връзки с инвеститорите е предоставял информация на заинтересуваните лица както относно механизма и организацията на борсовата търговия, така и за необходимите документи, с които следва да се снабди всеки един акционер на Дружеството, за да може да упражнява валидно своите права по акции, които е закупил.

Управителният съвет е предоставял периодично необходимата информация за дейността на Дружеството, актуални данни за финансовото му и икономическо състояние, както и всяка друга информация, която би спомогнала за правилната им ориентация и вземане на решение. Това е ставало посредством интегрираната система за разкриване на информация Екстри Нюз . При осъществяване на дейността си през годината, членовете на Управителния съвет са изпълнявали задълженията си с грижата на добрия търговец по начин, който обосновано считат, че са били в интерес на всички акционери на Дружеството и като са ползвали само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна, както и да проявяват лоялност към Дружеството по смисъла на ЗППЦК.

➤ **Спазване на задълженията относно предоставянето и разпространението на информация относно Дружеството**

Точното и навременно разкриване на информация е способвало да се гарантира равен достъп до информацията за всички заинтересувани лица, както и тях от своя страна

способства за повишаване доверието на акционерите, както и за привличане на нови капитали. В този смисъл Дружеството е правило сасаното:

1. Периодично предоставяне на регулирана информация относно финансовото и икономическо състояние на дружеството пред Комисията по финансов надзор и Българска фондова борса при спазване на нормативноустановените изисквания за необходимото съдържание и форма за представяне на тази информация. Тук се включват представяне на годишен финансов отчет на Дружеството в срок до 90 дни от завършване на отчетната финансова година, на годишен консолидиран отчет на Дружеството в срок до 180 дни от завършване на отчетната финансова година, на междинен финансов отчет в срок до 30 дни от края на всяко отчетно тримесечие, както и на информация относно настъпилите през това тримесечие обстоятелства, които оказват влияние върху цената на акциите на Дружеството, на междинен консолидиран финансов отчет в срок до 60 дни от края на всяко отчетно тримесечие.

2. Осигуряване на достъп до финансовите отчети на Дружеството и другата периодично представяна информация за всички акционери и заинтересувани лица чрез Директора за връзки с инвеститорите и посредством електронната страница на Дружеството.

3. Разкриване на инцидентна информация на Комисията по финансов надзор и Българска фондова борса чрез Директора за връзки с инвеститорите, които я правят публично достояние съответно чрез борсовия бюлетин и публичния регистър, воден от Комисията.

4. Осъществяване на контрол от страна на Управителния съвет върху дейността на Директора за връзка с инвеститорите с оглед коректното разкриване на информация и осигуряване на прозрачност относно дейността на Дружеството.

➤ **Спазване на правилата за осъществяване на независим финансов одит**

Годишния финансов отчет за 2011 г., както и годишния консолидиран отчет за 2011 г., са одитирани съгласно специфична рамка за финансова отчетност (МСФО, приети от ЕС) и с приложимото в България законодателство, както и в съответствие с приетия план за осъществяване на одит, който е част от Програмата. Същото ще бъде направено и с годишния финансов отчет за 2012 г., както и с годишния консолидиран отчет за 2012 г.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

I. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно предоставените услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Продажби

	ОСНОВНИ УСЛУГИ	2012год		2011год	
		продажби в хил.лв.	%-ен дял	продажби в хил.лв.	%-ен дял
1.	Приходи от наеми	1 146	81.80	623	60.08
2.	Приходи от продажба на стоки	203	14.49	185	17.84
3.	Други приходи	52	3.71	229	22.08
	Общо приходи	1 401	100.00	1 037	100.00

II. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен потребител.

1. Приходите от наем на отдавани собствени недвижими имоти за периода от 1 януари 2012 г. до 31 декември 2012 г. са 1 146 хил. лв. и представляват 81.80 % от общата стойност на приходите от оперативна дейност.

Дружеството притежава собствени инвестиционни имоти в София, Стара Загора, Казанлък, Бургас и Варна. Най-голям дял в прихода имат недвижимите имоти, намиращи се в гр. София, като почти 87% от тях генерират приходи.

2. Приходите от търговия със стоки за периода от 1 януари 2012 г. до 31 декември 2012 г. са 203 хил. лв. и представляват 14.49 % от общите продажби за периода от оперативна дейност.

Дружеството извършва търговия със стоки – покупко-продажба на автомобилни гуми. Обемът на продажбите е в пряка зависимост от макро-икономическата обстановка в страната.

3. Другите приходи за периода от 1 януари 2012 г. до 31 декември 2012 г. са 3.71 % от приходите от продажби на Дружеството от общата стойност на приходите от оперативна дейност.

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД

Годишен доклад за дейността

2012 г.

III. Информация за сключени големи сделки и сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

„Химснаб България“ АД няма сключени големи сделки за периода по смисъла на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК.

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 информационната агенция X3 NEWS.

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

IV. Сделки, сключени между емитента и свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват дъщерни дружества, ключов управленски персонал на Дружеството и други свързани лица описани по-долу.

Дружеството е сключило договор за банков кредит с ЦКБ АД – клон Асеновград в размер на 350 хил.лв., номер 9200КР-АА-7402/20.05.2011 г., с гратисен период 12 месеца и със срок на погасяване 20.05.2016 г. Договорът е с плаващ лихвен процент, който към датата на сключване е 10%. Остатъкът към 31.12.2012 г. е в размер на 299 хил. лв.

Сделки с дъщерни предприятия

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги		
- продажба на услуги на Макрин 2003 ООД	10	6
- продажба на услуги на Елпром АД	39	52
- продажба на услуги на Химснаб Трейд ООД	13	6
Покупки на стоки и услуги		
- покупки на услуги от Елпром АД	44	33

Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги		
- продажба на стоки на Асенова крепост АД	7	4
- продажба на стоки на ПДНГ ЕАД	3	4
- продажба на стоки на България ЕР АД	7	3
- продажба на стоки на Булхимтрейд ООД	19	-
- продажба на услуги на Химимпорт АД	12	12

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД

Годишен доклад за дейността

2012 г.

- продажба на стоки и услуги на Транс интеркар ЕООД	4	1
- продажба на услуги на ЦКБ АД София	67	20
- продажба на услуги на ЦКБ АД Благоевград	35	18

Покупки на стоки и услуги

-покупки на стоки от Булхимтрейд ООД	2	-
- покупки на стоки от Рабър Трейд ООД	15	25
- покупки на услуги от Химимпорт АД/холдингова такса/	-	228
- покупки на услуги от СК ХГХ Консулт	10	6
-покупки на услуги от ЦКБ АД	4	12
- покупки на услуги от Прайм лега консулт ООД	4	2
- покупки на услуги от Транс интеркар ЕООД	6	4

Предоставени заеми

-предоставени заеми на Химимпорт АД	-	10 693
-предоставени заеми на Димят 20 ООД	-	103
-предоставен заем на Холдинг Нов Век АД	-	1080

Лихви по предоставени заеми

-лихви по предоставени заеми на Химимпорт АД	1 066	1 110
-лихви по предоставени заеми на Димят 20 ООД	11	4
-лихви по предоставен заем на Холдинг Нов Век АД	108	-

Получени заеми

-получен заем от Нефтена търговска компания	-	126
-получен заем от Лориян ЕООД	-	1 185

Лихви по получени заеми

- лихви по получени заеми от Нефтена търговска компания	11	5
- лихви по получен заем от ЦКБ АД	31	-
-лихви по получен заем от Лориян ЕООД	-	833

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залплати, включително бонуси	31	12
Разходи за социални осигуровки	5	4
Служебни автомобили	2	-
Общо краткосрочни възнаграждения	38	16

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД

Годишен доклад за дейността

2012 г.

V. Информация за събития и показатели с необичаен за Химснаб България АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му

През 2012 г. няма събития с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента.

VI. Сасаки, водени извънбалансово - няма.

VII. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън пазарната икономическа група и източници/начини на финансиране.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2012	участие	2011	участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
ЕЛПРОМ АД	България	Недвижими имоти	22 212	96.46	22 212	96.46
МЕРТУР АД	България	Туризм	150	75	150	75
МАКРИН 2003 ООД	България	Търговия	3	52	3	52
ХИМСНАБ ТРЕЙД ООД	България	Търговия	25	50	25	50
			<u>22 390</u>		<u>22 390</u>	

VIII, IX. Информация за заемите на Химснаб България АД за 2012 г.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството е получател по следните междуфирмени заеми:

- Име на кредитора – „Лориян” ЕООД;
- Размер на заема – 1 185 300,12 лв.;
- Договор от дата – 02.06.2011г.;
- Лихвен процент – 10 %;
- Падеж – 02.06.2013 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 1 185 300,12 лв.
- Име на кредитора – „Голяма Добруджанска меница” ЕООД;
- Размер на заема – 82 959,00 лв.;
- Договор от дата – 15.02.2006г.;
- Лихвен процент – 11 %;
- Падеж – 31.12.2012
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 82 959,00 лв.
- Име на кредитора – „Нефтена Търговска Компания” ЕООД;
- Размер на заема – 125 683,50 лв.;

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД

Годишен доклад за дейността

2012 г.

- Договор от дата – 01.12.2009г.;
- Лихвен процент – 9 %;
- Падеж – 31.12.2012 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 125 683,50 лв.

- Име на кредитора – „Бизнес Център Загора” ЕООД;
- Размер на заема – 122 000,00 лв.;
- Договор от дата – 02.07.2007г.;
- Лихвен процент – 11 %;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 122 000,00 лв.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството е отпуснало следните междуфирмени заеми:

- Име на получателя – „Холдинг Нов Век” АД;
- Размер на заема – 1 080 000.00лв.;
- Договор от дата – 28.12.2011г.;
- Лихвен процент – 10%;
- Падеж – 31.12.2012 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 1 080 000.00лв.

- Име на получателя – „Химимпорт” АД;
- Размер на заема – 8 226 000.00лв.;
- Договор от дата – 06.10.2009г.;
- Лихвен процент – 8%;
- Падеж – 06.10.2013 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 8 226 000.00лв.

- Име на получателя – „Химимпорт” АД;
- Размер на заема – 1 966 781.50 лв.;
- Договор от дата – 02.02.2009г.;
- Лихвен процент – 8%;
- Падеж – 02.02.2013 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 1 966 781,50 лв.

- Име на получателя – „Химимпорт” АД;
- Размер на заема – 500 000,00 лв.;
- Договор от дата – 30.07.2010 г.;
- Лихвен процент – 8%;
- Падеж – 31.10.2013 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 500 000,00 лв.

- Име на получателя – „Димят 20” ООД;
- Размер на заема – 77 895,00 лв.;
- Договор от дата – 04.08.2011 г.;
- Лихвен процент – 10%;
- Падеж – 31.12.2012 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 77 895,00 лв.

- Име на получателя – „Димят 20” ООД;
- Размер на заема – 25 440,00 лв.;
- Договор от дата – 26.08.2011 г.;
- Лихвен процент – 10%;
- Падеж – 31.12.2012 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 25 440,00 лв.

- Име на получателя – „Азалия I” ЕАД;
- Размер на заема – 100 000,00 лв.;
- Договор от дата – 01.05.2004 г.;
- Лихвен процент – 10.75%;
- Падеж – 31.12.2012 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 100 000,00 лв.

- Име на получателя – „Маримекс 77” ЕООД;
- Размер на заема – 600,00 лв.;
- Договор от дата – 15.11.2010 г.;
- Лихвен процент – 10%;
- Падеж – 15.11.2013 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 480,00 лв.

- Име на получателя – „МПИМ Груп” ЕООД;
- Размер на заема – 50 000,00 лв.;
- Договор от дата – 01.02.2004 г.;
- Лихвен процент – 5%;
- Падеж – 31.12.2012 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – 50 000,00 лв.

X. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

В рамките на 2012г. Дружеството не е увеличавало акционерния си капитал.

XI, XII. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуални заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Световната икономика се е влошила от края на последния годишен период на отчитане. Както всички бизнеси, Дружеството също е повлияно от свиването на икономиката. Целите и политиките на Дружеството за управление на капитала, кредитен риск и ликвиден риск са описани в поясненията към годишния финансов отчет.

Ръководството на Дружеството смята, че Дружеството е добре позиционирано в настоящите икономически обстоятелства. Като цяло, състоянието на Дружеството е стабилно, въпреки сегашната икономическа среда, и разполага с достатъчно капитал и ликвидност да обслужва своите оперативни дейности и дългове.

XIII. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

В условията на финансова и икономическа криза Дружеството извършва сериозна преоценка на своите инвестиционни намерения.

XIV. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Химснаб България АД и на неговите дъщерни дружества.

XV. Информация за основните характеристики на системите за контрол, прилагани от Дружеството при изготвяне на финансовите отчети

Одитът на финансовите отчети на Химснаб България АД се изготвя в съответствие със специфична рамка за финансова отчетност (МСФО, приети от ЕС), а също така и с приложимото в България законодателство. Следните обстоятелства се вземат предвид:

- Изготвяне на писмо до ръководството на всеки етап от провеждането на одита;
- Анализ на дейността на компанията и предложения относно оптимизирането на системата за финансова отчетност;
- Оценка и подобрене на системата за вътрешен контрол.

Преценката за независимост на одиторите на дружеството се прави на базата на следните критерии: да не са служители на Химснаб България АД; да не са акционери, които притежават пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на дружеството; да не са свързани с Химснаб България АД лица; да не са лица, които са в трайни търговски отношения с Химснаб България АД; да не са членове на управителен или контролен орган, прокуристи или служители на търговско дружество или друго юридическо лице, което е свързано с Химснаб България АД лице и други.

XVI. Информация за промените в управителните и надзорните органи на Дружеството

Дружеството има едностепенна система на управление. Към настоящия момент Дружеството се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Станислав Петров Арсов – Председател на СД

Николай Янчев Петров – Член на СД

Константин Василев Василев – Член на СД и Изп. Директор

Дружеството се представлява от Константин Василев Василев – Изп. Директор.

XVII. Информация за размера на възнагражденията на всеки от членовете на Съвета на директорите на Дружеството

Размерът на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за съответната година са определени от Общото събрание и се съдържат в протоколите за проведените общи събрания.

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	31	12
Разходи за социални осигуровки	5	4
Общо краткосрочни възнаграждения	36	16

XVIII. Информация за притежаваните от членовете на управителния орган акции на емитента, включително акции, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставените им от емитента опции върху негови ценни книжа.

1. **Константин Василев Василев** – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
притежаващ 0 броя акции към края на отчетния период
2. **Станислав Петров Арсов** – член на Съвета на директорите
притежаващ 0 брой акции към края на отчетния период
3. **Николай Янчев Петров** – член на Съвета на директорите
притежаващ 0 брой акции към края на отчетния период

XIX. На Дружеството не са му известни договорености, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери.

XX. Дружеството към 31 декември 2012 г. няма висящи съдебни административни и арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10% от капитала.

ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД

Годишен доклад за дейността

2012 г.

XXI. Данни за Директора за връзки с инвеститорите:

Директор за връзки с инвеститорите на Химснаб България АД е Даниела Тодорова, адрес за кореспонденция: гр. София, кв. Илиянци, ул. Складова база №1, телефон за връзка: +35902/938-12-06, e-mail: todorova@chimsnab-bulgaria.com

**Г. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА
ДРУЖЕСТВОТО**

Акциите на Химснаб България АД се търгуват на Неофициален пазар на акции – Сегмент „Б” на Българска фондова борса - София АД.

За периода 01.01.2012г. – 31.12.2012 г. са реализирани 82 броя сделки /по данни от БФБ-София АД/.

Съгласно информация от Българска фондова борса – София, цените на обикновените акции имат следното движение:

Обикновени акции

Начална цена : 32.00 лв. на 04 януари 2012 г.

Последна цена : 32.00 лв. на 30 декември 2012 г.

Борсовият код на дружеството за справки за движението на акциите на електронната страница на „Българска Фондова Борса-София” АД е 58Е.

**Д. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО
ПРИЛОЖЕНИЕ №11**

Информацията по приложение №11 е представена като отделен документ.

Изпълнителен Директор:.....

/К.Василев/

