

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2018Г.

(представяват неразделна част от Финансовия отчет)

А. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” е търговско акционерно дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело № 4784/2006г. с решение от 23.11.2006г. Седалището и адреса на управление на дружеството е в Република България – гр.Варна. Адресът на управление е в гр.Варна, бул.”Цар Освободител” №25, телефон: +359 52 602617, факс: +359 52 602618.

Към датата на изготвяне на отчета дружеството няма открити клонове.

През 2011г. дружеството увеличава акционерния си капитал от 650 хил.лева на 683 хил.лева чрез издаване на нови 33 хил.броя обикновени безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 17,20 лева.

Предмет на дейността на “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или аренда и продажбата им.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

1. Теодора Иванова Попова – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите
2. Цвета Костадинова Влайкова – член на Съвета на директорите
3. Живко Димитров Ставрев - член на Съвета на директорите

Настоящият финансов отчет не е консолидиран.

Коментара на ръководството за ефектите от финансовата криза и предприетите мерки за намаляване на влиянието ѝ е, че към 31.12.2017г. в дейността “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не се наблюдават съществени последици от всеобщата финансова криза. В досегашната си практика дружеството е възприело политика при сключване на договорите за отдаване под наем на недвижимите имоти да се договаря първоначален депозит и да не бъдат по-кратки от 3 /три/ години. В тази връзка ръководството на дружеството счита, че влиянието на кризата няма да се отрази съществено върху обхвата и обема на дейността му и не се предвиждат действия по реструктуриране на дейността през 2017г. и 2018 г., които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите му.

Във връзка с тенденциите в текущата икономическа среда (кредитна криза и спад в икономиката) ръководството е планирало да предприеме мерки за оптимизиране на резултатите от дейността си през 2017г. и 2018г., които могат да бъдат обобщени в следното: съкращаване на непреките разходи; гарантиране и подобряване събираемостта на вземанията с оглед минимизиране риска от бъдещи ликвидни затруднения на дружеството; нови ценови предложения, адекватно съобразени с променящата се икономическа обстановка.

Също така не се планира спиране на строителството на инвестиционни имоти и на експлоатацията на инвестиционните имоти, както и прекратяване на съществуващи наемни договори преди изтичане на сроковете в подписаните договори, което би довело до условия за обезценка.

Дружеството не възнамерява през следващите 12 месеца от датата на издаване на финансовия отчет да променя статута и дейността си.

Б. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Изразяване на съответствие

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 (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

1.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

1.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от

1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

- КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

2. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано. Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение 13.

3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

4. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Представянето финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни счетоводни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условните вземания и задължения към датата на отчета.

Тези приблизителните оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение Б.13.

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс,

публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета са финансово състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват в заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третираат като “финансови приходи и/или разходи”.

5. Инвестиционни имоти

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включват:

- имоти под строителство, в процес на изграждане за бъдещо използване като инвестиционни имоти, и
- имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя), чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях - изключително приходи от наем.
- Готовите инвестиционни имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност (Приложение В.4). В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти под строителство са представени във финансовия отчет по справедлива стойност, намалена със загубите от обезценка.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Съгл. чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, преди придобиване на недвижим имот дружеството възлага оценяването му на експерти с квалификация и опит в тази област.

Съгл. ал.5 на чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел придобиването на недвижими имоти не може да бъдат на цени значителни по високи от направената оценка, а продажбата им на цени значително по-високи от направената оценка.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя от оценка на независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към датата на всеки отчет, на база пазарни цени на активен пазар на имотите и/или пазарни нива на наеми, възможни за генериране от тях, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота, и респ. промените, тенденциите и спецификите на пазара. При отсъствието на текущи цени на активен пазар дружеството използва алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява, наред с други фактори и пазарни ценови равнища, обичайните равнища на доходите от наеми на настоящи лизингови договори и предположенията относно доходите от наеми на бъдещи лизингови договори, в светлината на тенденциите на пазарните условия. Справедливата стойност на имотите също така отразява на съпоставима база, и всички изходящи парични потоци, които могат да се очакват по отношение на съответния имот. Някои от тези изходящи парични потоци може вече да са отразени в пасива на отчета за финансовото състояние (задължения по имоти на финансов лизинг), а други (условни наеми) – може да се признаят на по-късна дата.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят в състава на отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход.

Инвестиционните имоти се тестват за обезценка ежегодно.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовата стойност на имотите под строителство подлежат на детайлен преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите в строителство е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход за годината.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. **Те се посочват нетно към “други доходи от дейността” на лицевата страна на отчета за в печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината.**

6.Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това. Изписването става за сметка на формирания коректив. Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка към “други разходи за дейността” на лицевата страна на отчета за в печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината.

7.Финансови пасиви

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират. Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансово състояние.

Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантиране вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата по чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и здравно осигуряване през 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г. и 2018 г. за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството, е както следва:

за 2014 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя);

за 2015 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя);

за 2016 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя).

за 2017 г.: 31.3% (от които 17.96% за сметка на работодателя).

за 2018 г.: 31.3% (от които 17.96% за сметка на работодателя).

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ГВРС” в размер на 0.1%, както и осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието, като за дружеството е 0.5%. От 2016 г. не се внасят вноски за фонд “ГВРС”.

Задълженията за възнаграждения към персонала включват и сумите по неползван платен годишен отпуск. Те се отчитат в недисконтиран размер към текущите разходи за периода, през който е положен трудът/добито е правото, заедно със съпътстващите ги суми за социално осигуряване.

8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

- лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити с инвестиционна цел се третираат като инвестиционна дейност.
- краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти.
- платеният ДДС при доставка на инвестиционни имоти се посочва на ред “плащания към доставчици” към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

9. Акционерен капитал

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на иски за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой за тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - “фонд Резервен” за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв).

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

10. Дивиденди и Доходи на акция

Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

Доходи на акции се изчислява чрез два показателя: “доход на една акция (нетен резултат за годината)” и “доход на една акция (резултат от всеобхватен доход)”.

Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба се признава като задължение в текущата година и намаление на текущата печалба за годината.

През към 30.06.2018г. дружеството приключва с финансов резултат - печалба от дейността.

11.Сегментно отчитане

Дружеството идентифицира своите отчетни сегменти и оповестява информация по сегменти в съответствие с организационната и отчетна структура, използвана от ръководството. Оперативните сегменти са компоненти на бизнеса, които се оценяват редовно от членовете на ръководството, вземащи оперативните решения - като се използва финансова и оперативна информация, изготвена конкретно за сегмента, за целите на текущото наблюдение и оценяване на резултатите от дейността (изпълнението) и разпределението на ресурсите на дружеството. Финансовата сегментна информация в публичните му отчети се оповестява на същата основа, каквато се използва за вътрешни цели, което да позволява на инвеститорите да видят дружеството през очите на ръководството.

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. Оперативните сегменти на “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ през 2018г. са инвестиционните имоти в процес на строителство са разпределени на база експертно мнение и проектосметна документация в съответствие с бъдещото им предназначение.

Информация по оперативни сегменти

Дружеството управлява задълженията по привлечени финансови средства на ниво предприятие и те не се разпределят на сегментно ниво, освен ако не са пряко обвързани с финансирането на дейности на определен сегмент, както и задълженията за дивиденти и по данъци.

В дружеството няма практика да се извършват междусегментни продажби и трансфери. Прехвърлянето на активи в рамките на или между сегментите не се разглеждат като междусегментни продажби и се отчитат без да се признават печалби или загуби. Резултатите от дейности, които се считат за случайни спрямо основните типове операции (дейности) на дружеството, както и неразпределяемите разходи, пасиви и активи, се отчитат отделно към позицията „обща на ниво предприятие“. Тези суми по принцип включват лихвените приходи и разходи (освен ако не са пряко свързани с определен сегмент) разходите и разчетите, свързани с общото управление и администриране на дружеството, данъците и дивидентите. Прилаганата счетоводна политика за отчитането по сегменти се основава на тази, използвана от дружеството за изготвяне на публичните си отчети по закон.

12.Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на

финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансово състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансово състояние си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котира на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансово състояние. Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

13. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти.

Позицията на ръководството е, че добра основа за определяне на справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние, комбинирани с пазарна доходност на лизинговите (наемните) договори. При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар то определя тази стойност на база информация за: а) текущи цени на активен пазар за подобни имоти или с различни характеристики, които стойности се коригират чрез фактори за да се отчетат разликите; б) последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от датата на сделките на тези цени до настоящия момент и спицификата на оценяваните имоти; и в) прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Също така ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имотите.

Такава експертна оценка е извършена към 31.12.2014г. При нея оценителите са приложили приоритетно следните подходи и оценъчни методи:

„Метод на пазарните аналози” – базира се на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект.

Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка на пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информация за пазарните цени на еталонните имоти.

Справедливата стойност на оценяваните обекти е определена при съобразяване с факторите: местоположението; състоянието на пазара на недвижими имоти и наемите – ценови равнища, предлагане, обеми сделки.

Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: перспективи за използване на активите, публикувани цени за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, данни за реализирани или оферирани сделки по покупко - продажба на аналогични активи от специализирани източници, статистическа информация на строителните материали и видовете работи, анализи на специализирани агенции за степента и тенденциите на заетост на наемните площи и изменението на наемните нива.

Към 31.12.2017г. дружеството е направило подробен сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти и като резултат на наблюдавания общ спад поради установяващата се в страната икономическа и финансова криза и стагнацията на пазара за имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите несигурности (следствие на кризата), свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството имоти. Неговото решение е да запази прилагания от предходните отчетни периоди оценъчен подход за постигане на последователност, като отчита несигурностите, които биха могли в бъдеще да доведат до други фактически резултати.

Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Провизия за обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура по несъстоятелност, или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането повече от 360 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, с оглед установяване на реалната възможност за събирането им. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане се прави преценка каква част от него е обезпечена – депозит, гаранция, залог – и доколко е гарантирано получаването на средствата. В зависимост от гаранциите вземанията се обезценяват с оценената загуба до 100%. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (към печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността”. Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда “други разходи за дейността” за сметка на намаление на коректива.

14. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната площ.

Финансовите приходи се включват в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преоценка на получени заеми.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход – за периода, през който възникват.

15. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

16. Данък върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2018 г. е 10% (2017 г.: 10%).

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел не се облага с корпоративен данък (ЗКПО чл. 175).

17. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

В. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Приходи

<u>Приходи от наеми</u>	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Приходи от наеми	242	474
Приходи от такси за обслужване на недвижими имоти	20	40
Общо	262	514

<u>Другите доходи и загуби от дейността включват:</u>	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Приходи от застрахователни обезщетения	-	-
Общо	-	-

2. Разходи

<u>Разходи за материали</u>	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Режийни разноси имоти	9	24
Общо	9	24

<u>Разходи за външни услуги</u>	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Възнаграждение на обслужващо дружество, счетоводни, одиторски услуги	33	62
Консултантски услуги; преводи, легализации, и др.	1	2
Абонаментна поддръжка	1	1
Застраховки	2	5
Юрид. услуги; съдебни, нотариални и такси централен депозитар	1	2
Ремонти на активи	1	-
Услуги Почистване, Сметоизвозване, Депаратизация	10	20
Общо	49	92

<u>Разходи за персонала</u>	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	9	18
Текущи възнаграждения на персонала	6	10
Вноски за социални осигуровки	3	6
Общо	18	34

<u>Други разходи от дейността</u>	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Такса битови отпадъци	6	20
Данък недвижими имоти	7	22
Общо	13	42

3. Данък върху печалбата

Дружеството не облага финансовия си резултат и други доходи за 2018 година с преки корпоративни данъци, предвид специалния данъчен режим за акционерните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за корпоративното подоходно облагане.

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват 2 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2015г.: 2 имота).

През 2011г. се завършва етап „груб строеж“ на Сграда със смесено предназначение в Студенски град в гр.София. Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

В хил.лева	Инвести- ционни имоти	Под строителство ("груб строеж")	Мате- риални активи	Общо
Баланс към 31.12.2017г.	1 328	11 187	46	12 561
Покупка			20	20
Строителство		10		10
Преоценка на активи				
Баланс към 30.06.2018г.	1 328	11 197	66	12 591
Амортизация				-
Баланс към 31.12.2017г.			43	43
Амортизация за годината			1	1
Баланс към 30.06.2018г.			44	44
Балансова стойност към 31.12.2017г.	1 328	11 187	3	12 518
Балансова стойност към 30.06.2018г.	1 328	11 197	22	12 547

Оценяване по справедлива стойност

Дружеството редовно наблюдава значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценъчни корекции. В случай е направило сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти и като резултат на наблюдавания общ спад поради установената в страната икономическа и финансова криза и стагнацията на пазара за имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите несигурности (следствие на кризата), свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството инвестиционни имоти. Неговото решение е да запази прилагания от предходните отчетни периоди оценъчен подход за постигане на последователност, като отчита несигурностите, които биха могли в бъдеще да доведат до други фактически резултати. Позицията на ръководството е, че добра основа за определяне на справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние, комбинирани с пазарна доходност на лизинговите (наемните) договори.

Справедливите стойности се категоризират на различни нива в йерархията на пазарните оценки въз основа на входящи данни, използвани в техниката на оценяване, както следва:

Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

Ниво 2: входящи данни, различни от котираны цени, включени на ниво 1, които са достъпни за наблюдение по отношение на този актив или пасив – пряко (т.е. като цени), или косвено (т.е. изведени на база цени);

Ниво 3: входящи данни по отношение на актива или пасива, които не се базират на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценяване на активи или пасив, биха могли да бъдат категоризирани на различни нива от йерархията на справедливите стойности, то тогава оценката по справедлива стойност се категоризира изцяло на същото ниво от йерархията, както най-ниското ниво на входящи данни, които са осъществени за цялостната оценка.

При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар то определя тази стойност на база информация за: а) текущи цени на активен пазар за подобни имоти или с различни характеристики, които стойности се коригират чрез фактори за да се отчетат разликите; б) последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от датата на сделките на тези цени до настоящия момент и спецификата на оценяваните имоти; и в) прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на приблизителните оценки по справедливите стойности на инвестиционните имоти. Такава експертна оценка е извършена към 31.12.2017 г.

Оценителите са приложили следните техники за оценяване по отношение на ненаблюдаемите входящ данни:

>Инвестиционен имот в процес на изграждане "Сграда със смесено предназначение" в местността "Студенски град" град София.

>>Подход на пазарните сравнения.

При подхода на пазарните сравнения се използват цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи. Методите за остойностяване в съответствие с подхода на пазарните сравнения често използват например пазарни множители, получени от набор от сравними елементи. Множителите могат да се поместват в определени диапазони, като за всеки един сравняван елемент има различен множител. Изборът на подходящия множител в рамките на диапазона изисква да бъдат взети предвид и преценени качествените и количествените фактори, специфични за оценяването.

За изготвяне на оценката е използвана информация от Агенцията за недвижими имоти в гр. София, както и интернет порталите imot.bg, imoti.net и officespace.bg. Тъй като пряко сравнение е невъзможно поради различия в големината на имотите и местоположението им са използвани определени допускания. Поради липса на актуална информация за последните три месеца, за реализирани сделки с аналогични недвижими имоти в района, като пазарни аналози са ползвани предложени за продажба имоти. Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. ще се намали с 10% при реализация на пазара на недвижими имоти. Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициенти, в зависимост от характеристиките им спрямо оценяваните. Отчетена е степента на незавършеност на всеки отделен обект в проценти.

Обобщените резултати са показани в следващата таблица.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

№	Имот	Застроена	Сравнителна
		площ на имота	стойност
		кв.м.	лв.
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	1 121 791 лв
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	1428,21	861 198 лв
3	Бар на кота +0,00	824,38	987 335 лв
4	Ресторант HARRY - 1 на кота +0,00	839,00	1 568 056 лв
5	Ресторант HARRY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 715 722 лв
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	327 442 лв
7	БАР 3 HARRY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	870 576 лв
8	БАР 2 HARRY на кота +3,90	1092,04	1 270 506 лв
9	Ресторант 3 HARRY на кота +3,90	953,74	1 109 605 лв
10	VIP ресторант HARRY на кота +7,80	222,63	259 013 лв
11	Офис HARRY № Б1 на кота +7,80	164,03	190 837 лв
12	Офис HARRY № Б2 на кота +7,80	511,31	594 871 лв
13	Офис HARRY № Б3 на кота +7,80	219,84	255 767 лв
14	Апартамент № Б46 на кота +20,60	52,01	70 319 лв
15	Апартамент № Б47 на кота +20,60	52,18	70 549 лв
16	Апартамент № Б48 на кота +20,60	71,12	96 156 лв
17	Апартамент № Б49 на кота +20,60	42,68	57 705 лв
18	Апартамент № Б50 на кота +23,80	183,76	248 449 лв
19	Тераса към Ап. № Б50	325,20	131 904 лв
20	Апартамент № Б51 на кота +23,80	52,01	70 319 лв
21	Апартамент № Б52 на кота +23,80	52,18	70 549 лв
22	Апартамент № Б53 на кота +23,80	71,12	96 156 лв
23	Апартамент № Б54 на кота +23,80	43,86	59 300 лв
24	8бр. Паркоместа	96,00	53 419 лв
	ОБЩО	13592,44	12 157 544 лв

>>Подход на базата на доходите.

Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Оценката на имота по приходен метод произтича от естеството и възможностите на обекта, които позволяват сега и в бъдеще собствениците му да извличат приходи от него преди всичко от отдаването му под наем, по пазарни цени. Приема се, че отдаването под наем ще бъде на пазарни нива, актуални към датата на оценката. За целите на настоящата оценка оценителският екип е приел допускането, че отдаването под наем ще бъде целогодишно и аналогично на метода на пазарните аналози обектите са разделени на подобекти в зависимост от тяхното предназначение. Месечният наем от отдаването на имота е прогнозиран след направено проучване на пазара на наемните отношение при подобни обекти в съответните райони. Използвана е информация от печатни специализирани издания и публикувани в интернет обяви, основно в imot.bg, imoti.net и officespace.bg. Въз основа на конкретните характеристики на обекта и на своя опит, оценителският екип е приел стойностите на месечните наеми по подобекти.

Необходимите оперативни разходи, разходи за стопанисване, данъци и такси са определени експертно като процент от brutния приход и са обичайните разходи по поддръжката на сгради на подобна възраст и сходна големина. Рискът от неотдаване под наем или отпадане на наема е определен по същия начин и се основава на направени проучвания на заетостта в подобни обекти. Нормата на капитализация се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидност на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти. Тя се определя след задълбочено проучване и анализ на пазарни свидетелства за наеми на подобни имоти, в рамките на един разумен период от време преди датата на експертната оценка. Коефициентът на

капитализация е в пряка зависимост от възвращаемостта на инвестицията в подобни имоти, изчислена на базата на капиталните стойности от сравнителни пазарни аналози. При наличие на съпоставима и надеждна информация са направени собствени проучвания за търсената доходност на пазара на съответните имоти чрез съпоставка на офертни пазарни и наемни цени на едни и същи имоти. След съответните проучвания е определена норма на капитализация както следва: за търговски обекти на партер - 11%; за търговски и офис площи (вкл. Апартаменти) на надпартерни нива –8,5%; за складови помещения в сутерен – 10%; за надземни и подземни паркоместа – 8,5%.

Справедливата стойност на имотите е определена на база нетен годишен приход от отдаване под наем и множител, зависещ от нормата на капитализация и остатъчния експлоатационен срок. Отчетена е степента на незавършеност на всеки отделен обект в проценти.

Обобщените резултати са показани в следващата таблица.

№	Имот	Застроена	Приходна
		площ на имота	стойност
		кв.м.	лв.
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	901 200 лв
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	1428,21	762 320 лв
3	Бар на кота +0,00	824,38	941 400 лв
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	839,00	1 495 100 лв
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 635 890 лв
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	246 560 лв
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	863 490 лв
8	БАР 2 HAPPY на кота +3,90	1092,04	1 193 840 лв
9	Ресторант 3 HAPPY на кота +3,90	953,74	1 042 650 лв
10	VIP ресторант HAPPY на кота +7,80	222,63	235 090 лв
11	Офис HAPPY № Б1 на кота +7,80	164,03	173 210 лв
12	Офис HAPPY № Б2 на кота +7,80	511,31	539 920 лв
13	Офис HAPPY № Б3 на кота +7,80	219,84	232 140 лв
14	Апартамент № Б46 на кота +20,60	52,01	63 820 лв
15	Апартамент № Б47 на кота +20,60	52,18	64 030 лв
16	Апартамент № Б48 на кота +20,60	71,12	87 270 лв
17	Апартамент № Б49 на кота +20,60	42,68	52 370 лв
18	Апартамент № Б50 на кота +23,80	183,76	225 500 лв
19	Тераса към Ап. № Б50	325,20	119 720 лв
20	Апартамент № Б51 на кота +23,80	52,01	63 820 лв
21	Апартамент № Б52 на кота +23,80	52,18	64 030 лв
22	Апартамент № Б53 на кота +23,80	71,12	87 270 лв
23	Апартамент № Б54 на кота +23,80	43,86	53 820 лв
24	8бр. Паркоместа	96,00	42 910 лв
	ОБЩО	13592,44	11 187 370 лв

>>Крайна оценка

Крайната оценка на недвижимите имоти представлява претеглена стойност от резултатите, получени по двата метода. Оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на сравнителната стойност и на базата на доходите съответно 30%:70%. Получената по този начин справедливата стойност на Заведения за хранене, офиси, апартаменти, подземни и надземни паркоместа, находящи се в СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, на етап „груб строеж“, в Урегулиран поземлен имот (УПИ) II-2925, 3455, 3456, 3507, 3854, 3855, 4435, от квартал 100 по плана на град София, местността „Студентски град“, собственост на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ, към 28.02.2018г. възлиза на:

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

№	Наименование на обекта	кота	Обща площ (кв.м.)	Пазарна стойност (лева)	Пазарна стойност (евро)
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	-3,40	3 001,32	901 200 лв	€ 460 800
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	-3,40	1 428,21	762 300 лв	€ 389 800
3	Бар на кота +0,00	±0,00	824,38	941 400 лв	€ 481 300
4	Ресторант НАРРУ - 1 на кота +0,00	±0,00	839,00	1 495 100 лв	€ 764 400
5	Ресторант НАРРУ - 2 на кота +0,00	±0,00	1 002,39	1 635 900 лв	€ 836 400
6	Открита тераса на кота +0,00	±0,00	1 460,00	246 600 лв	€ 126 100
7	БАР 3 НАРРУ +WC и тераса на кота +3,90	+3,90	831,43	863 500 лв	€ 441 500
8	БАР 2 НАРРУ на кота +3,90	+3,90	1 092,04	1 193 800 лв	€ 610 400
9	Ресторант 3 НАРРУ на кота +3,90	+3,90	953,74	1 042 700 лв	€ 533 100
10	VIP ресторант НАРРУ на кота +7,80	+7,80	222,63	235 100 лв	€ 120 200
11	Офис НАРРУ № Б1 на кота +7,80	+7,80	164,03	173 200 лв	€ 88 600
12	Офис НАРРУ № Б2 на кота +7,80	+7,80	511,31	539 900 лв	€ 276 000
13	Офис НАРРУ № Б3 на кота +7,80	+7,80	219,84	232 100 лв	€ 118 700
14	Апартамент № Б46 на кота +20,60	+20,60	52,01	63 800 лв	€ 32 600
15	Апартамент № Б47 на кота +20,60	+20,60	52,18	64 000 лв	€ 32 700
16	Апартамент № Б48 на кота +20,60	+20,60	71,12	87 300 лв	€ 44 600
17	Апартамент № Б49 на кота +20,60	+20,60	42,68	52 400 лв	€ 26 800
18	Апартамент № Б50 на кота +23,80	+23,80	183,76	225 500 лв	€ 115 300
19	Тераса към Ап. № Б50	+23,80	325,20	119 700 лв	€ 61 200
20	Апартамент № Б51 на кота +23,80	+23,80	52,01	63 800 лв	€ 32 600
21	Апартамент № Б52 на кота +23,80	+23,80	52,18	64 000 лв	€ 32 700
22	Апартамент № Б53 на кота +23,80	+23,80	71,12	87 300 лв	€ 44 600
23	Апартамент № Б54 на кота +23,80	+23,80	43,86	53 800 лв	€ 27 500
24	8бр. Паркоместа	±0,00	96,00	42 900 лв	€ 21 900
	ОБЩО		13 592,44	11 187 300 лв	€ 5 719 800

Забележка: Посочените стойности са без включен ДДС.

>Инвестиционен имот "Поземлен имот" в местността "Манол чешме" кв."Галата" град Варна

>>Подход на сравнителната стойност .

Използва се при оценка на земя и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

Справедливата стойност на поземлените имоти, е определена по сравнителния подход . Поради липса на реално сключени сделки в района за еталонни имоти са приети офертни имоти, сходни на оценяваните по местонахождение, големина и параметри , като е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в района и база данни в Интернет. В предвид на естоположението, големината на парцелите, екологичното и геоморфологичното състояние на конкретните райони, степента на привлекателността (респ. пазарен интерес) и обичайната редуция на офертната цена от 10 % оценителският екип е определил аналози използвани в оценката.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Определяне стойността на земята по метода на пазарните сравнения

Местоположение и описание	Инф. източник	Офертна цена, EUR	Площ, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Коеф. за мест-ние	Коеф. за статут и инфр-ра	Коеф. за подобрения	Коригирана ед.цена, EUR/кв.м
гр. Варна, м-ст Прибой, Парцел в регулация, равен, на първа линия до морето. С изготвен ПУП с параметри: пл. 25 % и височина 10 м.	https://www.imot.bg/bg/gi/imot.cgi?act=5&adv=1r151558444296971&slink=3hxx8l&f1=1	220 000	2 200	100,00	1,00	1,00	1,00	100,00
гр. Варна, м-ст Фичоза, Парцел в регулация, на първа линия море. Площ от 1900 кв. м. със статут на урбанизирана територия. С одобрен ПУП с параметри: Пл. - 30% Кинт- 0. 6, Кота корниз - 10 м. Комуникации в близост	https://www.imot.bg/bg/gi/imot.cgi?act=5&adv=1r147090678729881&slink=3hxy1a&f1=1	171 000	1 900	90,00	1,00	0,98	1,00	88,20
гр. Варна, м-ст Фичоза, Парцел в регулация, на 100 м. от морския бряг и плажната ивица. Устройствената зона е Ок1 с параметри: пл. 30%, Кинт- 1, кота корниз 10 м.	https://www.imot.bg/bg/gi/imot.cgi?act=5&adv=1r150209951217306&slink=3hxy1a&f1=1	210 000	2 217	94,72	1,00	0,98	0,98	90,97
Осреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м,							EUR/кв.м.	93,06
Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация,							%	-10,0%
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята,							EUR/кв.м	83,75
Площ на Поземлен имот с идент. ПИ 10135.5511.822							кв.м.	3 027,00
Площ на Поземлен имот с идент. ПИ 10135.5511.823							кв.м.	4 616,00
Корекц. коеф за ПИ 10135.5511.823							-	0,60
Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.822							EUR	253 516
Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.823							EUR	231 958

No	РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА	стойност	
		EUR	Лева
1	Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.822 с площ от 3027 кв.м.	253 516	495 800
2	Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.823 с площ от 4616 кв.м.	231 958	453 700

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Оценки по справедливи стойности, при които са използвани значими ненаблюдаеми входящи данни (Ниво 3) – сравнение на оценките по справедлива стойност, категоризирани на ниво 3 от йерархията на справедливите стойности.

BGN '000	Отчет за финансово състояние	Котирани цени (ниво 1)	Значими други наблюдаеми	Значими ненаблюдаеми
			Входящи данни (ниво 2)	Входящи данни (ниво 3)
Инвестиционни имоти	1 328	-	-	1 328
Инвестиционни имоти под строителство	10 758	-	-	10 758
Машини и оборудване	17	-	-	17
Баланс към 31.12.2016г.	12 103	-	-	12 103
Инвестиционни имоти	1 328	-	-	1 328
Инвестиционни имоти под строителство	11 187	-	-	11 187
Машини и оборудване	3	-	-	3
Баланс към 31.12.2017г.	12 103	-	-	12 518

5. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са вземания в лева, текущи и са безлихвени.

<u>Текущи вземания</u>	Към	Към
	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Вземания от свързани лица	209	198
Търговски вземания	28	28
ДДС за възстановяване	2	2
Общо	239	228

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични средства и разплащателни сметки в банки.

Парите и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност.

	Към	Към
	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Парични средства в брой	9	13
Парични средства по банкови сметки в лева	798	724
Парични средства по банкови сметки във валута	-	-
Общо:	807	737

7. Банкови заеми

През 2017г. и 2018г. дружеството няма банкови заеми.

8. Търговски и други задължения

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на трансакции за депозити, предоставени аванси и финансирания за активи под строителство. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

	Към 30.06.2018 BGN '000	Към 31.12.2017 BGN '000
Задължения към свързани предприятия	1 676	1 737
Задължения към персонала	2	-
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Търговски задължения	120	124
Данъчни задължения	5	7
Общо	1 804	1 869

9. Акционерен капитал

Основен акционерният капитал "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти"

АДСИЦ по актуалната му съдебна регистрация към 30.06.2018г. е 683 хил.лева. Цялата стойност на записания капитал е внесена към датата на настоящия отчет. Капитала е разпределен в 682 500 броя обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 лев.

Законови резерви

Законовите резерви представляват Фонд Резервен по смисъла на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Те включват премия от емисия, формирана в резултат на първото увеличение на капитала на дружеството, както и увеличението през 2007г. и м.декември 2011г.

През месец декември 2010г. са предприети действия по увеличаване на капитала на дружеството, чрез нова емисия на акции. За целта е изготвен проспект, който е представен за одобрение пред Комисията за финансов надзор. На 08.04.2011г. проспекта е одобрен от Комисията за финансов надзор. Дружеството проведе увеличение на капитала, което приключи през юни 2011г. По набирателната сметка на дружеството постъпиха 559 хил. лв. Акциите от увеличението на капитала, се търгуват на Българска фондова борса-София АД от 20.07.2011г. Размерът на емисията акции преди увеличението е 650 000 лева, размерът на увеличението е 32 500 лв., а емисията след увеличението е 682 500 лева. Номиналната стойност на една акция е 1 лев, а емисионната стойност 17,20 лева.

Дивиденди

Към 30.06.2018г. дружеството приключва с финансов резултат - печалба в размер на 172 хил.лева. Дружеството ще разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при условие, че приключва финансовата година на печалба от дейността.

Основен доход на акция

	За шестмесечието, завършваща на 30.06.2018г.	За годината, завършваща на 31.12.2017г.
Нетна печалба/загуба за годината – хил.лв.	172	301
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба / Загуба на акция за нетен резултат за годината (BGN)	0.25	0.44
Печалба/загуба от общ всеобхватен доход за годината – хил.лв.	172	730

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ

Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба/загуба на акция за общ всеобхватен доход за годината (BGN)	0.25	1.07

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели печалбата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител) на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

Изчисляването на среднопретегления брой акции за 2018г. е извършено по следния начин:
(682 500 акции x 182 дни /от 01.01.2018г. до 30.06.2018 г./ : 365) = 682 500 акции

10. Преоценъчен резерви

Оценка от лицензирани оценители

Към 31 декември на всяка отчетна година е правена експертна оценка от независими лицензирани оценители, въз основа на която е определяна балансовата стойност на инвестиционните имоти.

BGN

Наименование на инвестиционният имот	Мярка	Площ	Справедлива цена към 31.12.2016	Разлика при преоценка	Справедлива цена към 31.12.2017
УПИ 10135.551.139 по плана на КЗ Прибой землище Галата, гр.Варна	кв.м.	7 650	949 800.00	-300.00	949 500.00
УПИ II-2925,3455,3456,3507,3854,3855,4435 по плана на кв.100, м-ст Студентски град, гр.София	кв.м.	5 225	374 996.20		374 996.20
Разлика в площта при урегулиране на имот	кв.м.	76	3 207.53		3 207.53
ОБЩО ЗЕМИ:		12 951	1 328 003.73	-300.00	1 327 703.73
Всичко инвестиционен имот-сграда на етап "груб строеж"	лв.		10 758 300.00	429 000.00	11 187 300.00
ВСИЧКО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ			12 086 303.73	428 700.00	12 515 003.73

11. Свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице със следните лица:

- Хепи ЕАД - контролирано от Хепи България ЕАД, контролирано от акционера Орлин Попов. Хепи ЕАД и Хепи България ЕАД са управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите;
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на Хепи ЕАД: Ареа ЕООД, Джулай ЕООД, Хенд ЕООД, Хенд 2 ЕООД, Бар ЕООД, Хепи 2000 ЕООД, Ейч Би Джи асетс мениджмънт ООД, О.К.-2 ЕООД, Привилидж ЕООД, Хепи 2 ЕООД, Хепи хенд ЕООД, ХБГ парк ЕООД, Темплар ЕООД, Би хепи ЕООД, Хепи стил ЕООД, Суит кафе ЕООД, Хепи парадайз ЕООД, Хепи Лейди ЕООД, Хепи гранд ЕООД, Хепи дилайт ЕООД, Кафе експрес ЕООД, СНС-Рентакар ЕООД.
- Контраст инвест АД – контролирано и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на Контраст инвест АД: Хенд Бургас ООД, Хенд Пловдив ООД, Саут Парк ЕООД, Контраст инвест София ЕООД, Контраст инвест Галата ЕООД.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

- Хотел Орбита ЕАД - контролирано от акционера Орлин Попов и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите;
- Дружества 100% собственост на акционера Орлин Попов: Дин ЕООД, Хестия ЕООД-100% собственост на Дин ЕООД;
- Дружества 100% собственост на акционера Теодора Попова: Прешъс ЕООД; Прешъс хоум ЕООД, Прешъс пропърти ЕООД, Харвест ЕООД, Голяма могила инвестмънт ЕООД.

През отчетният период са осъществени сделки със свързани лица както следва:

BGN'000

№ по ред	Наименование на свързаното лице	Услуги		Към края на периода с вкл. ДДС	
		покупки	продажби	Вземания	Задължения
1	ЕЙЧ БИ ДЖИ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	25	0	0	156
2	ХЕПИ ЕАД	0	13	75	0
3	ПРИВИЛИДЖ ЕООД	0	12	134	0
4	ХБГ ПАРК ЕООД	0	0	0	1 320
5	КОНТРАСТ ИНВЕСТ ГАЛАТА ЕООД	0	0	0	200
	Общо:	25	25	209	1 676

14. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото Ейч Би Джи Асетс дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите ще се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) ще се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задължнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

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 и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – ще се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Допълнително, дружеството има сключен договор за инвестиционен заем за финансиране строителството на Сграда със смесено предназначение в Студенски град ГрСофия.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Капиталов риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задължнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за

финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Общо дългов капитал, т.ч.:	1 804	1 869
• Банкови заеми	-	-
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(807)	(737)
Нетен дългов капитал	997	1 132
Общо собствен капитал	11 789	11 617
Общо капитал	12 786	13 486
Съотношение на задлъжнялост	7.8%	8.4%

15. Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение А.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2018г. е 9 хил. лв.

16. Събития след датата на баланса

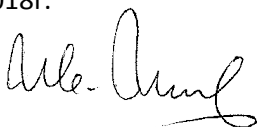
Няма събития, настъпили след датата на финансовия отчет, които да налагат корекции във финансовия отчет или да са съществени, за да бъдат оповестени.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет няма тенденции, настъпили и/или предстоящи събития, както и рискове, известни на ръководството на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, които да окажат негативно влияние върху бъдещото развитие на дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет управляващия орган на дружеството е предприел действия по изпълнение разпореденията на Закона за независимият финансов одит във връзка с избор на одитен комитет.

Дата: 26.07.2018г.

Съставил:
/Иван Игнев /



Ръководител:
/Теодора Попова – изпълнителен директор/

