

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
(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 31.12.2014г. 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 2015г. и 2016 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 2015г. и 2016г., 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 предвид текущата икономическа криза.

Б. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Изразяване на съответствие

Финансовият отчет е изготвен, в съответствие със Закона за счетоводството и с всички Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), който се състоят от стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПРК), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2012г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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 2014 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 2014 г.:

>МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 10 „консолидирани финансови отчети“ въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. съгласно предварителни анализи на ръководството мсфо 10 няма да доведе до промени в класификацията на съществуващите инвестиции на дружеството към 31.12.2014 г. или през предходните периоди.

>МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ замества МСС 31 „дялове в съвместни предприятия“ и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „Съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „Съвместни предприятия“. изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия. ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на дружеството.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

>МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ е нов стандарт относно изискванията За оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани структурирани предприятия относно рисковете, на които е изложено дружеството в резултат на инвестиции в структурирани предприятия. ръководството очаква прилагането на МСФО 12 да доведе до разширяване на оповестяванията във финансовия отчет на дружеството.

>МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 – преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2014 г., приети от ЕС на 16 април 2013 г.

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно

при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 единствено за предходния сравнителен период. разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен за първи път.

>МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСС 27 „индивидуални финансови отчети” (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

>МСФО 10, МСФО 12, МСС 27 (изменения) – инвестиционни дружества, в сила от 1 януари 2014 г., приети от ЕС през ноември 2013 г.

Измененията изключват дружества, които отговарят на дефиницията „инвестиционни предприятия“ и имат определени характеристики, от изискването да консолидират своите дъщерни предприятия. вместо това инвестициите в дъщерни предприятия следва да се отчитат от инвестиционните дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата.

>МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСС 28 „инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) изисква прилагането на метода на собствения капитал при отчитането на асоциирани и съвместни предприятия. промените в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „съвместни ангажименти”.

>МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС на 13 декември 2012 г.

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. то също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

>МСС 36 „Обезценка на активи” (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през декември 2013 г.

измененията изискват оповестяване на информацията относно възстановимата стойност на обезценени нефинансови активи, в случай че тя е определена на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. те следва да се приложат ретроспективно. по-ранното прилагане е възможно само заедно с МСФО 13.

>МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през декември 2013 г.

Измененията позволяват да продължи отчитането на хеджиране в случай на новиране на деривативи в резултат на законови промени, които са определени като хеджиращи инструменти и които не се търгуват на борсата.

>КРМСФО 21 „Данъци”, в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през юни 2014 г.

Разяснението засяга отчитането на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху дохода, наложени от държавата. задължаващото събитие е дейността, в резултат на която следва да се плати данък съгласно законодателните норми. дружествата нямат конструктивно задължение да заплащат данъци за бъдеща оперативна дейност, ако те са икономически принудени да продължат дейността си в бъдещи периоди.

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г. и не са били приложени от по-ранна дата от дружеството:

>МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Съветът по международни счетоводни стандарти (сМСС) издаде МСФО 9 „финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „финансови инструменти: признаване и оценяване“. новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. ръководството на дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

>МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Измененията водят до съществена промяна в отчитането на хеджирането, която позволява на дружествата да отразяват техните дейности във връзка с управлението на риска по-добре във финансовите отчети.

>МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

>МСФО 11 „Съвместни ангажименти” (изменен) – придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение дава насоки относно подходящото счетоводно третиране на придобиването на дял в съвместна дейност, която представлява бизнес.

>МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. с цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

>МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС
МСФО 15:

>>заменя МСС 18 „приходи“, МСС 11 „договори за строителство“ и свързани с тях разяснения

>>въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол

>>променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време

>>води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите.

МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход: по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите

в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги.

>>допуска се по-ранното прилагане на стандарта. дружествата следва да прилагат стандарта: ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

>МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения поясняват, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите.

>МСС 16 „имоти, машини и съоръжения“ и МСС 41 „земеделие“ (изменени) – плодonoсни растения, в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения засягат финансовото отчитане на плодonoсни растения като лозя, каучукови дървета и маслодайни палми. плодonoсните растения следва да се третират като имоти, машини и съоръжения, тъй като техните процеси са подобни на производство. вследствие на това те се включват съгласно тези изменения в обхвата на МСС 16 вместо в обхвата на МСС 41. отглеждането на плодonoсни растения остава в обхвата на МСС 41.

>МСС 19 „доходи на наети лица“ (изменен) – вноски на служители, в сила от 1 юли 2014 г., все още не е приет от ЕС

Измененията към МСС 19:

Поясняват изискванията на МСС 19 относно вноски на служители или трети лица дават възможност вноски, които не зависят от броя на годините за предоставяне на услугите, да бъдат третирани като намаление на разходите за текущ стаж в периода, в който съответните услуги са предоставени.

>МСС 27 „индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал при отчетането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети.

>Годишни подобрения 2012 г. в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 7 стандарта:

>>МСФО 2 „Плащане на базата на акции“;

>>МСФО 3 „Бизнес комбинации“;

>>МСФО 8 „Оперативни сегменти“;

>>МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;

>>МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „нематериални активи“;

>>МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСС 37 „провизии, условни пасиви и условни активи“;

>>МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“.

>Годишни подобрения 2013 г. в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 4 стандарта:

>>МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“;

>>МСФО 3 „Бизнес комбинации“;

>>МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;

>>МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

>Годишни подобрения 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ес тези изменения засягат 4 стандарта:

- >>МСФО 5 „Нетекучи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ относно методи на отписване;
- >>МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
- >>МСС 19 „Доходи на наети лица“ относно дисконтови проценти;
- >>МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

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 скоростни 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 третират 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 2009, 2010, 2011, 2012 г. и 2013г. за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството, е както следва:

за 2009 г.: 30.5% (от които 17.5% за сметка на работодателя);
за 2010 г.: 28.5% (от които 16.4% за сметка на работодателя);
за 2011 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя);
за 2012 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя).
за 2013 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя);
за 2014 г.: 30.3% (от които 17.4% 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 осигурителните вноски, които са изцяло за сметка на работодателя, се запазва фонд “ТЗПБ” в същите размери както през 2012 г. За 2013 г. не се внасят вноски за фонд “ГВРС”.

Задълженията за възнаграждения към персонала включват и сумите по непозван 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 искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от 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 2014г. 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 2014г. 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 котират 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 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.

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, отчетливи 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 31.12.2014г. 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 преценка 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 2014 г. е 10% (2013 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>	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Приходи от наеми	244	37
Приходи от такси за обслужване на недвижими имоти	10	-
Общо	254	37

<u>Другите доходи и загуби от дейността включват:</u>	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Приходи от продажба/замяна на имоти	-	88
Балансова стойност на продадени/заменени имоти	-	(28)
Печалба от продажба/заменени имоти	-	60
Общо	-	60

2. Разходи

<u>Разходи за материали</u>	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Режийни разноси имоти	-	3
Общо	-	3

<u>Разходи за външни услуги</u>	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Възнаграждение на обслужващо дружество, счетоводни, одиторски услуги	62	62
Консултантски услуги; преводи, легализации, и др.	37	1
Абонаментна поддръжка	1	1
Застраховки	4	1
Юрид. услуги; съдебни, нотариални и такси централен депозитар	18	4
Услуги Почистване, Сметоизвозване, Депаратизация	4	-
Общо	126	69

<u>Разходи за персонала</u>	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18
Текущи възнаграждения на персонала	10	10
Вноски за социални осигуровки	6	6
Общо	34	34

<u>Други разходи от дейността</u>	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Такса битови отпадъци	-	7
Данък недвижими имоти	1	4
Други такси	-	2
Отписани вземания	3	-
Глоби и санкции по наказателни постановления	2	-
Общо	6	13

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

<u>Други финансови приходи / (разходи), нетно</u>	2014	2013
	BGN '000	BGN '000
Банкови такси	1	1
Общо	1	1

3. Данък върху печалбата

Дружеството не облага финансовия си резултат и други доходи за 2014 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 (2014г.: 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 31.12.2013г.	1 378	9 710	-	11 088
Строителство	-	90	42	132
Преоценка на активи	(3)	1045		1 042
Баланс към 31.12.2014г.	1 375	10 845	42	12 262
Амортизация				
Баланс към 31.12.2013г.				
Амортизация за годината			3	3
Баланс към 31.12.2014г.			3	3
Баланс към 31.12.2013г.	1 378	9 710	-	11 088
Балансова стойност към 31.12.2014г.	1 375	10 845	39	12 259

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 индентични 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);

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

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 31.12.2014 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.

№	Имот	Застроена площ на имота кв.м.	Сравнителна стойност лв.
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	972 458 лв
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	1428,21	876 326 лв
3	Бар на кота +0,00	824,38	999 200 лв
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	839,00	1 586 901 лв
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 736 341 лв
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	331 377 лв
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	796 102 лв

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

№	Имот	Застроена площ на имота кв.м.	Сравнителна стойност лв.
8	БАР 2 HAPPY на ката +3,90	1092,04	1 161 821 лв
9	Ресторант 3 HAPPY на ката +3,90	953,74	1 014 684 лв
10	VIP ресторант HAPPY на ката +7,80	222,63	236 856 лв
11	Офис HAPPY № Б1 на ката +7,80	164,03	174 511 лв
12	Офис HAPPY № Б2 на ката +7,80	511,31	543 983 лв
13	Офис HAPPY № Б3 на ката +7,80	219,84	233 888 лв
14	Апартамент № Б46 на ката +20,60	52,01	64 304 лв
15	Апартамент № Б47 на ката +20,60	52,18	64 514 лв
16	Апартамент № Б48 на ката +20,60	71,12	87 931 лв
17	Апартамент № Б49 на ката +20,60	42,68	52 768 лв
18	Апартамент № Б50 на ката +23,80	183,76	227 196 лв
19	Тераса към Ап. № Б50	325,20	120 620 лв
20	Апартамент № Б51 на ката +23,80	52,01	64 304 лв
21	Апартамент № Б52 на ката +23,80	52,18	64 514 лв
22	Апартамент № Б53 на ката +23,80	71,12	87 931 лв
23	Апартамент № Б54 на ката +23,80	43,86	54 227 лв
24	8бр. Паркоместа	96,00	46 308 лв
ОБЩО		13592,44	11 99 062 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 отношения 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%.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

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 площ на имота кв.м.	Приходна стойност лв.
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	772 500 лв
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	1428,21	787 200 лв
3	Бар на кота +0,00	824,38	965 800 лв
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	839,00	1 533 900 лв
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 678 400 лв
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	276 000 лв
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	777 000 лв
8	БАР 2 HAPPY на кота +3,90	1092,04	1 074 300 лв
9	Ресторант 3 HAPPY на кота +3,90	953,74	938 300 лв
10	VIP ресторант HAPPY на кота +7,80	222,63	193 900 лв
11	Офис HAPPY № Б1 на кота +7,80	164,03	142 900 лв
12	Офис HAPPY № Б2 на кота +7,80	511,31	445 400 лв
13	Офис HAPPY № Б3 на кота +7,80	219,84	191 500 лв
14	Апартамент № Б46 на кота +20,60	52,01	52 600 лв
15	Апартамент № Б47 на кота +20,60	52,18	52 800 лв
16	Апартамент № Б48 на кота +20,60	71,12	72 000 лв
17	Апартамент № Б49 на кота +20,60	42,68	43 200 лв
18	Апартамент № Б50 на кота +23,80	183,76	186 000 лв
19	Тераса към Ап. № Б50	325,20	98 800 лв
20	Апартамент № Б51 на кота +23,80	52,01	52 600 лв
21	Апартамент № Б52 на кота +23,80	52,18	52 800 лв
22	Апартамент № Б53 на кота +23,80	71,12	72 000 лв
23	Апартамент № Б54 на кота +23,80	43,86	44 400 лв
24	8бр. Паркоместа	96,00	36 800 лв
ОБЩО		13592,44	10 541 100 лв

>>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 31.01.2015 г. възлиза на:

№	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	832 500 лв	€ 425 700
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	-3,40	1 428,21	800 800 лв	€ 409 400
3	Бар на кота +0,00	±0,00	824,38	975 800 лв	€ 498 900
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	±0,00	839,00	1 549 800 лв	€ 792 400
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	±0,00	1 002,39	1 695 800 лв	€ 867 000
6	Открита тераса на кота +0,00	±0,00	1 460,00	292 600 лв	€ 149 600
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	+3,90	831,43	782 700 лв	€ 400 200

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

№	Наименование на обекта	кота	Обща площ (кв.м.)	Пазарна стойност (лева)	Пазарна стойност (евро)
8	БАР 2 HAPPY на кота +3,90	+3,90	1 092,04	1 100 600 лв	€ 562 700
9	Ресторант 3 HAPPY на кота +3,90	+3,90	953,74	961 200 лв	€ 491 500
10	VIP ресторант HAPPY на кота +7,80	+7,80	222,63	206 800 лв	€ 105 700
11	Офис HAPPY № Б1 на кота +7,80	+7,80	164,03	152 400 лв	€ 77 900
12	Офис HAPPY № Б2 на кота +7,80	+7,80	511,31	475 000 лв	€ 242 900
13	Офис HAPPY № Б3 на кота +7,80	+7,80	219,84	204 200 лв	€ 104 400
14	Апартамент № Б46 на кота +20,60	+20,60	52,01	56 100 лв	€ 28 700
15	Апартамент № Б47 на кота +20,60	+20,60	52,18	56 300 лв	€ 28 800
16	Апартамент № Б48 на кота +20,60	+20,60	71,12	76 800 лв	€ 39 300
17	Апартамент № Б49 на кота +20,60	+20,60	42,68	46 100 лв	€ 23 600
18	Апартамент № Б50 на кота +23,80	+23,80	183,76	198 400 лв	€ 101 400
19	Тераса към Ап. № Б50	+23,80	325,20	105 300 лв	€ 53 800
20	Апартамент № Б51 на кота +23,80	+23,80	52,01	56 100 лв	€ 28 700
21	Апартамент № Б52 на кота +23,80	+23,80	52,18	56 300 лв	€ 28 800
22	Апартамент № Б53 на кота +23,80	+23,80	71,12	76 800 лв	€ 39 300
23	Апартамент № Б54 на кота +23,80	+23,80	43,86	47 300 лв	€ 24 200
24	8бр. Паркоместа	±0,00	96,00	39 700 лв	€ 20 300
	ОБЩО		13 592,44	10 845 400 лв	€ 5 545 200

>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 . Пораид 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 редукция на офертната цена от 10 % оценителският екип е определил аналози използвани в оценката.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Местоположение и описание	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
Парцели м-ст Фичоза / Прибой/ със сменен статут на първа линия. Имотите са различни квадратури от 500 до 600 кв.м. с възможност за обединяване до 4 000 кв.м.. Комуникацион - ток и вода в съседство. Граница с морето. Параметри на застрояване: Кинт 0, 5 и Пл. 20%.	50 000	500	100.00	1.00	0.97	1.00	97.00
Парцел Галата, м-ст Фичоза, втора линия от морето с площ 4 983 кв. м.. Влязъл в сила ПУП с параметри: Кинт 0,8; Пл.25 %; Имотът е с достъп по асфалтов път, всички комуникации на границата вкл. мръсен канал.	548 130	4 983	110.00	1.00	1.00	0.90	99.00
Парцел Галата, м-ст Прибой, в регулация с площ 1 874 кв.м.. Парцелът отстон на по-малко от 100 метра от плажната ивица и съчетава морски бриз с борова гора. В близост до автобусна спирка. Имотът е равнинен и се намира в зона за отдих и туризъм Лазурен Бриг. За района: Пл. до 30 %; К инт. - до 1,5;	187 400	1 874	100.00	1.00	0.97	1.00	97.00
Осреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м.						EUR/кв.м.	97.67
Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация.						%	-10.0%
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята.						EUR/кв.м.	87.90
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 пилежащ терен ПИ 10135.5511.823						-	0.60
Справедлива стойност на ПИ 10135.5511.822						EUR	266 073
Справедлива стойност на ПИ 10135.5511.823						EUR	243 448
Справедлива стойност на земята на ПИ.						ЛЕВА	996 500

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ на :
“ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ “ АДСИЦ, към
31.12.2014 г. определяме на:

No	РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА	стойност	
		EUR	Лева
	Справедлива стойност на ПИ 10135.5511.822 с площ от 3027 кв.м.	266 073	520 400
	Справедлива стойност на ПИ 10135.5511.823 с площ от 4616 кв.м.	243 448	476 100

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

BGN '000	Отчет за финансово състояние	Котираны цени (ниво 1)	Значими други наблюдаеми	
			Входящи данни (ниво 2)	Значими ненаблюдаеми Входящи данни (ниво 3)
Инвестиционни имоти	1 375	-	-	1 375
Инвестиционни имоти под строителство	10 845	-	-	10 845
Машини и оборудване	39	-	-	39
Баланс към 31.12.2014г.	12 259	-	-	12 259

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Инвестиционни имоти	1 378	-	-	1 378
Инвестиционни имоти под строителство	9 710	-	-	9 710
Баланс към 31.12.2013г.	11 088	-	-	11 088

5. Търговски и други вземания

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

Текущи вземания	Към 31.12.2014 BGN '000	Към 31.12.2013 BGN '000
Вземания от свързани лица	52	7
Търговски вземания	10	10
ДДС за възстановяване	8	1
Общо	70	18

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 31.12.2013г. дружеството притежава парични средства, деноминирани в чуждестранна валута по разплащателните сметки в евро в Уникредит Булбанк АД и Райфайзенбанк АД. Същите са преоценени към 31.12.2013г. по фиксинга на БНБ.

	Към 31.12.2014 BGN '000	Към 31.12.2013 BGN '000
Парични средства в брой	5	4
Парични средства по банкови сметки в лева	133	22
Парични средства по банкови сметки във валута	-	1
Общо:	138	27

7. Банкови заеми

През 2014г. и 2013г. дружеството няма банкови заеми.

8. Търговски и други задължения

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

	Към 31.12.2014 BGN '000	Към 31.12.2013 BGN '000
Задължения към свързани предприятия	1 727	1 854
Задължения към персонала	67	53
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Търговски задължения	320	2
Глоба към Комисия за фин.надзор	2	-
Общо	2 117	1 910

9. Акционерен капитал

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

АДСИЦ по актуалната му съдебна регистрация към 31.12.2014г. 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. (31.12.2013г. : 683 хил.лева), (31.12.2011г. : 650 хил.лева).

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

През 2013г. дружеството приключва с финансов резултат - загуба в размер на 23 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 годината, завършваща на 31.12.2014г.	За годината, завършваща на 31.12.2013г.
Нетна печалба/загуба за годината – хил.лв.	84	(23)
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба / Загуба на акция за нетен резултат за годината (BGN)	0.12	(0.03)
Печалба/загуба от общ всеобхватен доход за годината – хил.лв.	1 126	622
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба/загуба на акция за общ всеобхватен доход за годината (BGN)	1.65	0.91

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 2014г. е извършено по следния начин:
(682 500 акции x 365 дни /от 01.01.2014г. до 31.12.2014 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.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

BGN

наименование на дълготрайния актив	Мярка	Площ	Справедлива цена към 31.12.2013	Нето разходи водещи до увеличение на стойността	Разлика при преоценка	Справедлива цена към 31.12.2014
УПИ 10135.551.139 по плана на КЗ Прибой землище Галата, гр. Варна	кв.м.	7 650	1 000 000.00		-3 500.00	996 500.00
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		0.00	374 996.20
Разлика в площта при урежулиране на имот	кв.м.	76	3 207.53		0.00	3 207.53
ОБЩО ЗЕМИ:		12 951	1 378 203.73	0.00	-3 500.00	1 374 703.73
Всичко инвестиционен имот-сграда на етап "груб строеж"	лв.		9 710 263.71	89 356.02	1 045 380.27	10 845 000.00

ВСИЧКО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ			11 088 467.44	89 356.02	1 041 880.27	12 219 703.73
-----------------------------------	--	--	----------------------	------------------	---------------------	----------------------

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, чийто капитал е 100% собственост на Хепи ЕАД: Аква ЕООД, Ареа ЕООД, Джулай ЕООД, Хенд ЕООД, Хенд 2 ЕООД, Бар ЕООД, Хепи 2000 ЕООД, Ейч Би Джи асетс мениджмънт ООД, Май ЕООД, О.К.-2 ЕООД, Привилидж ЕООД, Хепи 2 ЕООД, Хепи Лейди ЕООД, Хепи хенд ЕООД, ХБГ парк ЕООД, Темплар ЕООД, Би хепи ЕООД, Хепи стил ЕООД, Суит кафе ЕООД, Хепи парадайс ЕООД;

>Контраст инвест АД – контролирано и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите.

Дружества, чийто капитал е 100% собственост Контраст инвест АД: Хенд Бургас ООД, Хенд Пловдив ООД, Привилидж Сандански ЕООД, Саут Парк ЕООД, Контраст инвест София ЕООД, Контраст инвест Саса ЕООД, Контраст инвест Галата ЕООД;

>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

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

BGN'000

№ по ред	Наименование на свързаното лице	Услуги		Други в т.ч. лихви		Към края на периода в хил.лв с ДДС	
		покупки	продажи	покупки	продажи	Вземания	Задължения
1	ЕЙЧ БИ ДЖИ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	60	0	0	0	0	340
2	ХЕПИ ЕАД	0	13	0	0	18	0
3	ПРИВИЛИДЖ ЕООД	0	24	0	0	34	0
4	ХБГ ПАРК ЕООД	0	30	0	0	0	1 387
5	КОНТРАСТ ИНВЕСТ ГАЛАТА ЕООД	0	0	0	0	0	200
	Общо:	60	67	0	0	52	1 927

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

12. Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2014 г.	на					Общо BGN'000
	виждане BGN'000	до 1 м. BGN'000	2-12 м. BGN'000	1 - 3 г. BGN'000	над 3 г. BGN'000	
Финансови активи						
Вземания от свързани предприятия	-	-	52	-	-	52
Търговски вземания	-	-	18	-	-	18
Парични средства и парични еквиваленти	138	-	-	-	-	138
Общо	138	-	70	-	-	208
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	-	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	1 927	-	-	1 927
Търговски задължения	-	-	190	-	-	190
Общо	-	-	2 117	-	-	2 117

31 декември 2013 г.	на					Общо BGN'000
	виждане BGN'000	до 1 м. BGN'000	2-12 м. BGN'000	1 - 3 г. BGN'000	над 3 г. BGN'000	
Финансови активи						
Вземания от свързани предприятия	-	-	7	-	-	7
Търговски вземания	-	-	10	-	-	10
Парични средства и парични еквиваленти	27	-	-	-	-	27
Общо	27	-	17	-	-	44
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	-	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	1854	-	-	1854
Търговски задължения	-	-	2	-	-	2
Общо	-	-	1856	-	-	1856

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към края на отчетния период задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на баланса. Не са включени очакваните през следващите периоди усвоявания по разрешените заеми и бъдещите лихви, т.е. не са взети предвид очакваните прогнозни парични потоци.

13. Сегметно отчитане

Приходите, разходите, активите, пасивите и финансовия резултат по оперативни сегменти на дружеството са представени по-долу:

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Оперативен сегмент	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Инвестиционни имоти	-	-	1375	1378	1375	1378
Инвестиционни имоти под стоителство, отдадени под наем		7	10 847	9712	10847	9719
Машини и оборудване Общи на ниво предприятие	-	-	39	-	39	-
Общо	208	38	-	-	208	38
Общо	208	45	12261	11090	12469	11135

В нетекущите активи по сегменти са отчетени всички инвестиционни имоти. Текущите активи по сегменти представляват вземания, възникнали по повод на сделки от продажба на наеми и консумативни разходи. Неразпределените активи включват парични средства, предоставени аванси на доставчици и други текущи активи общи за дейността на дружеството.

Оперативен сегмент	Сегментен дълг		Инвестиции	
	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Инвестиционни имоти		200	-	-
Инвестиционни имоти под стоителство, отдадени под наем		1387	163	-
Общи на ниво предприятие		323	-	-
Общо		1910	163	

Сегментния дълг включва задълженията по получени банкови кредити и задължения към доставчици по поддръжка и експлоатацията на имотите, респ. към 31.12.2012г. Неразпределените пасиви към 31 декември и на двата периода включват задълженията за извършени услуги по администрирането и управлението на дружеството.

Инвестициите представляват само извършените през годината капиталови разходи по инвестиционните имоти в сегмента.

Сегментни приходи, разходи и резултати

Оперативен сегмент	Приходи от наеми и др.		Преоценка		Други доходи, нето	
	2014 BGN'000	2013 BGN'000	2014 BGN'000	2013 BGN'000	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Инвестиционни имоти	-	-	(3)	(65)	-	-
Инвестиционни имоти под стоителство, отдадени под наем	254	37	1 045	710	-	-
Общи на ниво предприятие	-	-	-	-	-	60
Общо	254	37	1 042	645	-	60

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обектите и респективно по клиенти. През 2014г. и 2013г. няма извършени междусегментни продажби и трансфери. В други доходи, нето (брuto приходи минус балансова стойност) се представят доходите от продажба на инвестиционни имоти.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Оперативен сегмент	Разходи		Обезценка		Финансов резултат	
	2014 BGN'000	2013 BGN'000	2014 BGN'000	2013 BGN'000	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	-
Инвестиционни имоти под стоителство, отдадени под наем	(169)	(4)	-	-	84	33
Общи на ниво предприятие	(1)	(116)	-	-		(56)
Общо	(170)	(120)	-	-	84	(23)

Общите на ниво предприятие разходи включват разходите по цялостно управление и администриране на дружеството. В разходите са вкл.и финансовите разходи са съответните години.

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 задлъжнялост, 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 задлъжнялост. 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:

	31.12.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000
Общо дългов капитал, т.ч.:	2 117	1 910
• Банкови заеми	-	-
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(138)	(27)
Нетен дългов капитал	1 979	1 883
Общо собствен капитал	10 352	9 225
Общо капитал	12 469	11 135
Съотношение на задлъжнялост	15.87%	16.91%

15. Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение А.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2014г. е 18 хил. лв.

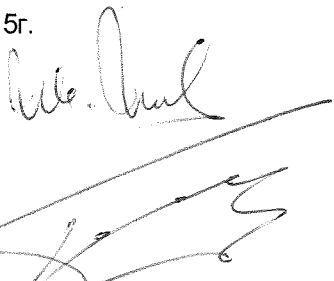
16. Събития след датата на баланса

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.

Дата: 10.03.2015г.

Съставил:
/Иван Игнев /



Ръководител:
/Теодора Попова – изпълнителен директор/

