

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. Милена Владимирова Димитрова – член на Съвета на директорите
3. Цвета Костадинова Влайкова – 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 31.12.2013 г. 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 2014г. и 2015 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 2014 г. и 2015 г., 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 отчетяване (МСФО), които 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

Финансов отчет, изготвен по МСФО, пояснителни бележки, 31 Декември 2013г

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.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2012г. не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени – в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно трансфер на финансови активи (в сила за годишни периоди от 01.07.2011 г. – приет от ЕК от 01.07.2011 г. – за РБългария практически приложим от 01.01.2012 г.). Тези промени са свързани с разширяване на изискванията за оповестяване на данни относно трансферирани финансови активи и операцията с тях, вкл. в зависимост от обстоятелството дали към датата на финансовия отчет отчитащото се предприятие продължава да има участие и отговорност към съответния финансов актив чрез носене на определени рискове, права и ползи, и независимо дали трансферираният актив са отписани или не от отчета му за финансовото състояние. Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2012 г., няколко стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от Дружеството. Едни от тях са приети за действащи през 2012 г., но за годишни периоди, започващи след 1 януари 2012 г., а други – за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2013 г.

От тях ръководството е преценило, че в бъдеще потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Дружеството за следващи периоди биха имали:

Приети за периоди, започващи поне на 1 януари 2013 г.

МСФО 13 Измерване на справедлива стойност (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК). Този стандарт се явява единен източник с методологически насоки, съдържащ прецизирано определение на понятието „справедлива стойност“, правила и методика за нейното измерване, както и по-широки изисквания за оповестяване относно справедливата стойност и нейното измерване за целите на всички МСФО. Той покрива както финансовите инструменти, така и нефинансовите активи и пасиви, за които МСФО изискват или разрешават прилагането на справедлива стойност.

МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне (в сила за годишни периоди от 01.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и финансови пасиви. Тези промени са свързани с уточнение относно приложението на правилата за нетиране на финансови инструменти. Основно те са в четири насоки: а) изясняване на значението на разбирането за „текущо законосъобразно приложимо право за нетиране“; б) приложението за едновременна реализация и споразумение за уреждане; в) нетиране на суми предоставени като гаранция; г) мярката за прилагането на изискванията за нетиране.;

МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК). Тези промени са свързани с разширяването на оповестяванията за всички финансови инструменти, които ще се нетират (компенсират) в съответствие с МСС 32 (пара. 42), както и според допълнителни споразумения за нетиране, които са извън обхвата на МСС 32.;

Подобрения в МСФО (м.май 2012 г.) - подобрения в МСС 1, 16, 32, 34, МСФО 1, (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложението и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията. Основно промените са насочени към следните обекти или операции – разходи по заеми за отговарящи на условията активи, за които датата на започване на капитализация е преди датата на преминаване по МСФО (МСФО 1), разяснения по изискванията за представяне на сравнителна информация (МСС 1), разяснения по класификацията на обслужващо оборудване (МСС 16), отчитането на данъчния ефект от разпределения към притежателите на инструменти на собствения е според изискванията на МСС 12 (МСС 32), междинно отчитане на сегментна

Финансов отчет, изготвен по МСФО, пояснителни бележки, 31 Декември 2013г

информация на общите активи за постигане на последователност с МСФО 8 (МСС 34). Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2012 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството:

МСС 1 (променен) Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.07.2012 г. – приет от ЕК). Промяната въвежда изискване за представяне на компонентите на други всеобхватни доходи в отчета за всеобхватния доход в две отделни групи, в зависимост от това дали те потенциално в бъдеще биха могли последващо да се рекласифицират или не към отчета за доходи в текущите печалби и загуби,

вкл. и техния данъчен ефект. Допълнително, променено е и наименованието на самия отчет за всеобхватния доход – отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход;

МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК). Промяната е свързана с изричното пояснение, че оценката на отсрочените данъци (актив или пасив), свързани с определен актив, следва да се направи през призмата на намеренията на съответното предприятие как ще възстановява инвестираните средства в балансовата стойност на този актив – чрез продажба или през продължаваща употреба. Конкретни правила са дадени в случаите на нетекущи активи, преоценени по реда на МСС 16, но най-вече за инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност по МСС40, вкл. придобити по реда на бизнес-комбинации – т.е. приема се презумцията, че те ще се възстановяват през продажба за целите на определяне на отсрочените данъци;

МСС 19 (променен) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК). Промените са свързани с плановете с дефинирани доходи и доходите при напускане. Фундаменталната промяна е отпадането на метода на „коридора” и въвеждането на правилото за признаване на всички последващи оценки (до сега наричани – актюерски печалби или загуби) на задълженията по дефинирани доходи и на плановете от активи в момента на възникването им, през компонент на „друг всеобхватен доход”, както и ускореното признаване на разходите за минал стаж;

МСС 27 (изменен 2011 г.) Индивидуални финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Стандартът е преиздаден с променено наименование, като частта от него, която засягаше консолидирани финансови отчети е изцяло обособена в нов стандарт – МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. По този начин в стандарта са останали включени само правилата за отчитане на инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия на ниво индивидуални отчети;

МСС 28 (изменен 2011 г.) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Стандартът е с променено наименование и включва правила за отчитане по метода на собствения капитал както на инвестициите в асоциираните, така и в съвместните предприятия, които досега са били под обхвата на МСС 31 Съвместни предприятия в съответствие на новите МСФО 11 и МСФО 12. МСС 31 спира да бъде приложим от 01.01.2013 г.;

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).

Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт заменя в значителната му част МСС 27 (Консолидирани и индивидуални финансови отчети) и ПКР Разяснение 12 (Консолидация – предприятия със специално предназначение). Основната му цел е да се установят принципите и начина на изготвяне и представяне на финансови отчети когато едно предприятие контролира едно или повече други предприятия. Той дава ново определение на понятието „контрол”, съдържащо три компонента, определя контролът като единства база за консолидация и дава по-подробни правила за оценяване на наличието на отношения чрез контрол. Стандартът установява и основните задължителни правила по изготвянето на консолидирани финансови отчети.;

МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.) Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия), вкл. и ПКР 13 Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от контролиращите съдружници. Той въвежда само два типа съвместни споразумения – съвместни дейности и съвместни дружества, като установеният критерий за класификация не е правната форма, а видът на правата и задълженията на всяка страна в конкретното споразумение, т.е. дали са права върху активите и пасивите, респ. финансов отчет, изготвен по МСФО, пояснителни бележки, 31 декември 2013г

разходите и приходите от съвместното споразумение /съвместна дейност/, или са права върху нетните активи от съвместното споразумение /съвместно дружество/. Стандартът премахва опцията за прилагане на метода на пропорционална консолидация и налага ползването на метода на собствения капитал при консолидация на съвместно контролирани дружества.; **МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия** (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт въвежда изисквания за оповестяване и към информацията в оповестяванията във финансовите отчети относно всички видове участия на отчитащото се предприятие в други дружества и предприятия, вкл. и ефектите и рисковете от тези участия.;

КРМСФО 20 Разходи за откритка в производствена фаза на открита мина – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1.01.2013 г. – прието от ЕК).

Това тълкуване дава разяснение относно разграничението на счетоводното третиране на разходи за отстраняване на инертна маса с цел производство и разходи с цел за подобряване на достъпа до други количества минна маса за производство в бъдещи периоди. Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2012 г., няколко стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно: **МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване** (в сила за годишни периоди от 01.01.2015 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Въвеждат две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до евентуални промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск).;

МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2015 г. – не е приет от ЕК).;

Подобрения в МСФО (м. май 2012) - подобрения в МСС 1, 16, 32, 34, МСФО 1, (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции – разходи по заеми за отговарящи на условията активи, за които датата на започване на капитализация е преди датата на преминаване по МСФО (МСФО 1), разяснения по изискванията за представяне на сравнителна информация (МСС 1), разяснения по класификацията на обслужващо оборудване (МСС 16), отчитането на данъчния ефект - от разпределения към притежателите на инструменти на собствения е според изискванията на МСС 12 (МСС 32), междинно отчитане на сегментна информация на общите активи за постигане на последователност с МСФО 8 (МСС 34). 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.

2. База за изготвяне

Финансовият отчет се изготвя 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 изрично не е указано.

3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една преходна 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 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).

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 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 третираят 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 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 преходни 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-временния 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 2013г. дружеството приключва с финансов резултат - загуба 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 2013г.

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 дивиденди 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 котираат 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 31.12.2013 г. 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 31.12.2013 г. 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 2013 г. е 10% (2012 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

- Приходи от наеми

През 2013г. дружеството е реализирало приход от наеми.

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Приходи от наеми	37	22
• Други приходи от дейността		
Другите доходи и загуби от дейността включват:	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Приходи от продажба/замяна на имоти	88	-
Балансова стойност на продадени/заменени имоти	<u>(28)</u>	<u>-</u>
Печалба от продажба/заменени имоти	<u>60</u>	<u>-</u>
Общо	<u>60</u>	<u>-</u>

2. Разходи

- Разходи за материали

	в хил.лева	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Режийни разноси имоти		3	1
Общо		3	1

- Разходи за външни услуги

	в хил.лева	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Възнаграждение на обслужващо дружество, счетоводни, одиторски услуги		62	61
Консултантски услуги; преводи, легализации, и др.		1	1
Абонаментна поддръжка		1	-
Застраховки		1	-
Юрид. услуги; съдебни, нотариални и такси централен депозитар		4	4
Общо		69	66

- Разходи за персонала

	в хил.лева	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите		18	18
Текущи възнаграждения на персонала		10	8
Вноски за социални осигуровки		6	5
Общо		34	31

- Други разходи от дейността:

	в хил.лева	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Такса битови отпадания		7	4
Данък недвижими имоти		4	1
Други такси		2	-

Финансов отчет, изготвен по МСФО, пояснителни бележки, 31 Декември 2013г

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Общо	13	5
• Разходи за лихви		
	в хил.лева	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Разходи за лихви по заем от Уникредит Булбанк	-	16
• Други финансови приходи /(разходи), нетно		
	в хил.лева	
	<u>2012</u>	<u>2012</u>
Банкови такси	1	3
Валутни курсови разлики	-	1
Общо	1	4

3. Данък върху печалбата

Дружеството не облага финансовия си резултат и други доходи за 2013 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 (2013г.: 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	Под			Общо
	Инвести- ционни имоти	строителство ("груб строеж")	Немате- риални активи	
Баланс към 31.12.2012г.	1 443	8 892	-	10 335
Строителство	-	136		136
Отписани активи		(28)		(28)
Преоценка на активи	(65)	710		645
Баланс към 31.12.2013г.	1 378	9 710	-	11 088
Амортизация				-
Баланс към 31.12.2012г.				-
Амортизация за годината				-
Амортизация на отписаните активи				-
Баланс към 31.12.2013г.				-
Баланс към 31.12.2012г.	1 443	8 892	-	10 335
Балансова стойност към 31.12.2013г.	1 378	9 710	-	11 088

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 31.12.2013 г.

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

1) за инвестиционния имот в процес на изграждане "Сграда със смесено предназначение" в местността "Студенски град" град София "Метода на пазарните аналози", изготвен въз основа на

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ

съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект и отчитайки информацията за пазарната цена на еталонните имоти;

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа 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 за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър разгънатата застроена площ. Изборът на този показател е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот. Изчисленията се извършват по следната принципна схема: **Продажна цена на сравняемия имот плюс/минус ценова корекция = стойност на оценявания имот**

За изготвяне на настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. София, както и интернет порталите imot.bg 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 оценявания.

Определяне на пазарната стойност на оценяваните имоти

№	Наименование на обекта	Обща площ (кв.м.)	Сравнителна стойност (евро)	Корекция за съответствие	Пазарна стойност към момента (евро)
1	Първи сутерепен етаж - 84бр. Паркоместа	3 001,32	5 109 €	1,0	429 127 €
2	Първи сутерепен етаж - обслужващ блок ресторанти	1 428,21	568 €	0,5	405 634 €
3	Бар на кота +0,00	824,38	568 €	1,0	468 273 €
4	Ресторант НАРРУ - 1 на кота +0,00	839,00	568 €	1,0	476 578 €
5	Ресторант НАРРУ - 2 на кота +0,00	1 002,39	568 €	1,0	569 389 €
6	Открыта тераса на кота +0,00	1 460,00	568 €	0,2	165 865 €
7	БАР 3 НАРРУ +WC и тераса на кота +3,90	831,43	568 €	0,9	425 050 €
8	БАР 2 НАРРУ на кота +3,90	1 092,04	568 €	0,9	558 281 €

Финансов отчет, изготвен по МСФО, пояснителни бележки, 31 Декември 2013г

"Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ

9	Ресторант 3 HARRY на кота +3,90	953,74	568 €	0,9	487 578 €
10	VIP ресторант HARRY на кота +7,80	222,63	522 €	1,0	116 216 €
11	Офис HARRY № Б1 на кота +7,80	164,03	522 €	1,0	85 626 €
12	Офис HARRY № Б2 на кота +7,80	511,31	522 €	1,0	266 911 €
13	Офис HARRY № Б3 на кота +7,80	219,84	522 €	1,0	114 760 €
14	Апартамент № Б46 на кота +20,60	52,01	522 €	1,0	27 150 €
15	Апартамент № Б47 на кота +20,60	52,18	522 €	1,0	27 239 €
16	Апартамент № Б48 на кота +20,60	71,12	522 €	1,0	37 126 €
17	Апартамент № Б49 на кота +20,60	42,68	522 €	1,0	22 280 €
18	Апартамент № Б50 на кота +23,80	183,76	522 €	1,0	95 925 €
19	Тераса към Ап. № Б50	325,20	522 €	0,3	50 928 €
20	Апартамент № Б51 на кота +23,80	52,01	522 €	1,0	27 150 €
21	Апартамент № Б52 на кота +23,80	52,18	522 €	1,0	27 239 €
22	Апартамент № Б53 на кота +23,80	71,12	522 €	1,0	37 126 €
23	Апартамент № Б54 на кота +23,80	43,86	522 €	1,0	22 896 €
24	8бр. Паркоместа	96,00	5 109 €	0,5	20 435 €
	ОБЩО	13 592,44			4 964 779 €

2) за инвестиционния имот "Поземлен имот" в местността "Манол чешме" кв.Галата град Варна "метода на пазарните аналози" (сравнителен метод), подходящ при оценката на земя, отчитайки информацията за действително извършени продажби или оферти за продажби, с характеристики близки до оценявания имот.

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. С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент, световна икономическа криза и състоянието на пазара, оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на база **Остатъчния метод** на бъдещата построена в имота сграда и **Метода на пазарните аналози**, притеглени в съотношение 30 % : 70 %.

Пазарна стойност на земята на база пазарни аналози :							
Местоположение и описание	Офертна цена, EUR	Площ, кв.м	Ед.цена, EUR/кв. м	Коеф. за мест-ние	Коеф. за статут и инфра-ра	Коеф. за подобре-ния	Коригир-ана ед.цена, EUR/кв .м

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

ПАРЦЕЛ м-ст Фичоза / Прибой/ -парцел 800м2 на втора линия от морето. Урбанизирана територия, влязъл в сила ПУП - ПРЗ. Параметри на застрояване кинг -0, 8, плътност 25 %, височина 10 м.	80 200	802	100.00	1.00	1.00	1.00	100.00	
ПАРЦЕЛ м-ст Прибой- 4000 м2. подходящ за построяване на къща комплекс от къщи нап жилищна кооперация. Парцела се намира на 150 метра от главният асфалтов път с много голямо лице на три улици. Делим. С лека депвелация	324 000	4 000	81.00	1.20	1.00	1.00	97.20	
ПАРЦЕЛ площ от 63376 кв.м. до кв. Галата Регулиран имот на 200 м от плажа с градоустройствени параметри: плътност 28%, Кинг 0, 8.	6 020 720	63 376	95.00	1.00	1.10	1.00	104.50	
Осреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м,							EUR/кв. м.	100.57
Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация,							%	-10.0%
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята,							EUR/кв. м.	90.51
Площ на Поземлен имот 1							кв.м.	3 027.00
Площ на Поземлен имот 2							кв.м.	4 616.00
Корекц. коеф за прилежащ терен							-	0.70
Пазарна стойност на 1							EUR	273 974
Пазарна стойност на 2							EUR	292 456
Пазарна стойност на земята на ПИ,							ЛЕВА	1 107 800
Пазарна стойност на земята на ПИ,							EUR	100.57

Пазарна стойност на земята

Метод	Пазарна стойност	Пазарна стойност	Теглови коефици.
	EUR	Лева	
Метод на инвестиционния проект	383 100	749 300	0.30
Метод на сравнителните продажби	566 400	1 107 800	0.70
Пазарна стойност на земята	511 400	1 000 000	
Ликвидна стойност на земята	454 123	888 000	0.8880

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

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.

В хил. лева	Отчет за финансово състояние	Котираны цени (ниво 1)	Значими други наблюдаеми Входящи данни (ниво 2)	Значими ненаблюдаеми Входящи данни (ниво 3)
Инвестиционни имоти	1378	-	-	1378
Инвестиционни имоти под строителство	9710	-	-	9710
Баланс към 31.12.2013г.	11 088	-	-	11 088
Инвестиционни имоти	1443	-	-	1443
Инвестиционни имоти под строителство	8892	-	-	8892
Баланс към 31.12.2012г.	10 335	-	-	10 335

5. Търговски и други вземания

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

В хиляди лева	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Текущи вземания		
Вземания от свързани лица	7	10
Търговски вземания	10	8
ДДС за възстановяване	1	-
Общо	18	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.

В хиляди лева	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Парични средства в брой	4	4
Парични средства по банков сметки в лева	22	3
Парични средства по банков сметки във валута	1	2
Общо:	27	9

7. Банкови заеми

В хиляди лева	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Инвестиционен заем от банка Уникредит Булбанк АД	-	96

Финансов отчет, изготвен по МСФО, пояснителни бележки, 31 декември 2013г

"Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ

Общо	-	96
------	---	----

Заемът от банка Уникредит Булбанк АД е в размер на 770 хил.евро и е със срок на погасяване до 04.02.2013г. Обезпечението на заема е чрез солидарен длъжник - дружество Хенд ЕООД, което е свързано лице. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет заемът е напълно погасен.

8. Търговски и други задължения

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

В хиляди лева	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Задължения към свързани предприятия	1 854	1604
Задължения към персонала	53	49
Задължения към осигурителни предприятия	1	-
Търговски задължения	2	-
ДАС за внасяне	-	10
Общо	1 910	1663

9. Акционерен капитал

- Основен акционерният капитал "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ по актуалната му съдебна регистрация към 31.12.2013г. 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. (31.12.2012г. : 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 31.12.2013г.	За годината, завършваща на 31.12.2012г.
Нетна печалба/загуба за годината – хил.лв.	(23)	(101)
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Загуба на акция за нетен резултат за годината (BGN)	(0.03)	(0.15)

Финансов отчет, изготвен по МСФО, пояснителни бележки, 31 Декември 2013г

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Печалба/загуба от общ всеобхватен доход за годината – хил.лв.	622	(1 011)
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба/загуба на акция за общ всеобхватен доход за годината (BGN)	0.91	(1.48)

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 2013г. е извършено по следния начин:
 $(682\,500 \text{ акции} \times 365 \text{ дни} / \text{от } 01.01.2013\text{г. до } 31.12.2013 \text{ г.} / : 365) = 682\,500 \text{ акции}$

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 (Приложение В.4).

BGN

Наименование на имота	Мярка	Площ	Справедлива цена към 31.12.2012	Нето разходи водещи до увеличение на стойността	Разлика при преоценка	Справедлива цена към 31.12.2013
УПИ 10135.551.139 по плана на КЗ Прибой землище Галата, гр.Варна	кв.м.	7 650	1 065 000		(65 000)	1 000 000
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			374 996
Разлика в площта при урегулиране на имот	кв.м.	76	3 207			3 207
ОБЩО ЗЕМИ:		12 951	1 443 204		(65 000)	1 378 203

Всичко инвестиционен имот-сграда на етап "груб строеж"	лв.		8 892 558	107 919	709 786	9 710 263
--	-----	--	-----------	---------	---------	-----------

ВСИЧКО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

10 335 762 107 919 644 786 11 088 467

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 парадайз ЕООД;
- Контраст инвест АД – контролирано и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

- Дружества, чийто капитал е 100% собственост Контраст инвест АД; Хена Бургас ООД, Хена 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;

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

Наименование на свързаното лице	Сделки през годината					Хил.лв.	
	Покупки	Продажи	Пред. заеми	Пол. заеми	Лихви	Към 31.12	
						Вземания	Задължения
2	4	5	6	7	8	10	11
ЕЙЧ БИ ДЖИ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ООД	65						268
ХЕПИ ЕАД		13				2	
ПРИВИЛИДЖ ЕООД		24				5	
ХБГ ПАРК ЕООД		348					1386
КОНТРАСТ ИНВЕСТ ГАЛАТА ЕООД							200
Общо:	65	385				7	1854

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 2013 г.	на виждане					Общо BGN'000
	до 1 м. BGN'000	2-12 м. BGN'000	1 - 3 г. BGN'000	над 3 г. BGN'000	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

31 декември 2012 г.	на виждане					Общо BGN'000
	до 1 м. BGN'000	2-12 м. BGN'000	1 - 3 г. BGN'000	над 3 г. BGN'000	BGN'000	
Финансови активи						

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Вземания от свързани предприятия	-	-	10	-	-	10
Търговски вземания	-	-	8	-	-	8
Парични средства и парични еквиваленти	9	-	-	-	-	9
Общо	9	-	18	-	-	27
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	-	96	-	-	96
Задължения към свързани лица	-	-	1 604	-	-	1604
Търговски задължения	-	-	49	-	-	49
Общо	-	-	1 749	-	-	1 749

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:

	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Оперативен сегмент						
Инвестиционни имоти	-	-	1378	1443	1378	1443
Инвестиционни имоти под стоителство, отдадени под наем	7	10	9712	8892	9719	8902
Общи на ниво предприятие	38	17	-	-	38	17
Общо	45	27	11090	10335	11135	10362

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.

	Сегментен дълг		Инвестиции	
	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Оперативен сегмент				
Инвестиционни имоти	200	200	-	212
Инвестиционни имоти под стоителство, отдадени под наем	1387	1136	163	2
Общи на ниво предприятие	323	423	-	-
Общо	1910	1759	163	214

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ

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

	Приходи от наеми и др.		Преоценка		Други доходи, нето	
	2013 BGN'000	2012 BGN'000	2013 BGN'000	2012 BGN'000	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Оперативен сегмент						
Инвестиционни имоти	-	-	(65)	(202)	-	-
Инвестиционни имоти под стоителство, отдадени под наем	37	22	710	(708)	-	-
Общи на ниво предприятие	-	-	-	-	60	-
Общо	37	22	645	(910)	60	-

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обектите и респективно по клиенти. През 2013г. и 2012г. няма извършени междусегментни продажби и трансфери. В други доходи, нето (брuto приходи минус балансова стойност) се представят доходите от продажба на инвестиционни имоти.

	Разходи		Обезценка		Финансов резултат	
	2013 BGN'000	2012 BGN'000	2013 BGN'000	2012 BGN'000	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Оперативен сегмент						
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	-
Инвестиционни имоти под стоителство, отдадени под наем	(4)	(20)	-	-	33	2
Общи на ниво предприятие	(116)	(103)	-	-	(56)	(103)
Общо	(120)	(123)	-	-	(23)	(101)

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 поддръжане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Финансов отчет, изготвен по МСФО, пояснителни бележки, 31 Декември 2013г

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 задължияност, съдебна регистрация и регистрация по БУАСТАТ.

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 матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

Допълнително, дружеството има сключен договор за инвестиционен заем за финансиране строителството на Страда 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 изменението 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

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ

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:

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Общо дългов капитал, т.ч.:	1 910	1 759
Банкови заеми	-	96
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(27)	(9)
Нетен дългов капитал	1 883	1 750
Общо собствен капитал	9 225	8 603
Общо капитал	11 135	10 362
Съотношение на задлъжнялост	16.91%	16.88%

15. Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение А.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2013 г. 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“ АД СИЦ, които да окажат негативно влияние върху бъдещото развитие на дружеството.

Дата: 14.03.2014г.

Съставил:
/Иван Игнев /

Ръководител:
/Теодора Попова – изпълнителен директор/

