

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**(представляват неразделна част от финансовия отчет)**

## **“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ**

### **1. Предмет на дейност и информация за дружеството.**

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” е 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.

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

Одитен комитет в състав:

1. Магдалена Славчева Стоянова
2. Антоанета Андонова
3. Веселин Иванов Лоринков

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към края на периода акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса–София” АД.

Финансовият отчет за отчетният период е одобрен и приет от Съвета на директорите на 11.03.2020г.

Към 31.12.2020г. Дружеството има назначени по трудов договор едно лице. Средносписъчният брой на персонала за периода е три човека.

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

### **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет.**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Настоящият финансов отчет е първи финансов отчет на Дружеството по МСФО.

Ефекта от прехода и равненията са оповестени в пояснение 5 към настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е индивидуален.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на

Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще може да осигури достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще.

### **3. Промени в счетоводната политика.**

#### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 01.01.2020г.**

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 01.01.2020 г.:

##### **3.1.1. МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и

„основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

##### **3.1.2. Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

МССС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятията ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

**3.1.4.МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС**

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

**3.1.5.Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

**3.1.6.Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС**

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

Не се очаква тези изменения да имат значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначално прилагане и следователно оповестяванията не са направени.

#### **4.Счетоводна политика.**

##### **4.1.Общи положения.**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазването на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на настоящия финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2.Представяне на финансовия отчет.**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Съгласно новите разпоредби на Закона за счетоводството, Дружеството е задължено да прилага Международните счетоводни стандарти от 01.01.2019 г. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

##### **4.3.Сделки в чуждестранна валута.**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

##### **4.4.Приходи.**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

При сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки), Дружеството прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;

- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **4.4.1. Предоставяне на услуги.**

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на финансовия отчет.

Основните приходи през текущия период, които Дружеството генерира са свързани с отдаването под наем на недвижими имоти, която се състои от едно задължение за изпълнение. Приходите от предоставените услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

#### **4.4.2. Приходи от лихви и дивиденди.**

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми от Дружеството и се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5. Активи и пасиви по договори с клиенти.**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.6. Оперативни разходи.**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### **4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми.**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна ред „Финансови разходи“.

#### **4.8. Нематериални активи.**

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Разходите за амортизация се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Нематериалните активи включват вещни права, които не се амортизират.

#### **4.9.Имоти, машини и съоръжения.**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява на база на линейния метод индивидуално за всеки актив върху оценения полезен живот, както следва:

Вид активи	Амортизационна норма
Сгради	4%
Машини, оборудване, съоръжения	30%
Транспортни средства	25%
Стопански инвентар	15%
Програмни продукти, софтуер	50%
Права върху интелектуална собственост	15%
Други дълготрайни нематериални активи	15%

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.10.Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения.**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя



подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.11.Инвестиционни имоти.**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.6.

#### **4.12.Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба.**

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната

справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

### **4.13. Материални запаси.**

Като материални запаси в Дружеството се отчитат придобитите материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Към 31.12.2019 г., в Отчета за финансовото състояние, на ред "Незавършено производство", са отчетени 187 хил.лв., представляващи разходи във връзка със строителството на жилищна сграда.

### **4.14. Отчитане на лизинговите договори.**

#### **4.14.1. Счетоводна политика приложима след 1 януари 2019г.**

##### **Дружеството като Лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.
- Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

##### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател.**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние.

Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване. Прилагайки модела на цената на придобиване, Дружеството оценява актива с право на ползване по цена на придобиване:

- а) минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка; и
- б) коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, отразяваща преоценките или измененията на лизинговия договор или отразяваща коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

През отчетния и сравнителните периоди дружеството не е било Лизингополучател по лизингови договори.

**Дружеството като Лизингодател по договори за оперативен лизинг.**

Дружеството признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Дружеството прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив.

Дружеството признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Дружеството прибавя първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативен лизинг, към балансовата стойност на основния актив и ги признава като разход през срока на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на Дружеството по отношение на подобни активи. Активите отдавани по договори за оперативен лизинг са класифицирани ка инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.

Към 31.12.2020г. (31.12.2019г.; 31.12.2018г.) Дружеството е лизингодател по договори за оперативен лизинг.

Към 31.12.2020г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг.

**4.15. Финансови инструменти.**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

**4.15.1. Признаване и отписване.**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

**4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи.**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Класификацията на финансовите активи на Дружеството се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в нетния лихвен доход с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи.**

**В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи съгласно МСФО 9 се класифицират в една от следните категории:**

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

##### Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството класифицира в тази категория всички свои финансови активи - пари и паричните еквиваленти, предоставените заеми и търговски и други вземания.

*Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в хода на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са сравнително бързо ликвидни.*

#### **4.15.4. Обезценка на финансовите активи.**

Прилага се модела за „очакваните кредитни загуби“.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- Финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (**фаза 1**). Тук се включват стабилни финансови активи, които не са в просрочие („редовни“) и се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск.
- Финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (**фаза 2**). Тук се включват активи, за които от момента на първоначално признаване е настъпило влошаване на кредитното им качество, но то не трябва да се свързва с индивидуално обезценяване на конкретни активи (настъпили са събития, пряко свързани с възможни бъдещи загуби по портфейла, но не и по конкретни кредити). Обичайно в тази фаза се класифицират активи с просрочие повече от 30 дни.

- **„Фаза 3“** обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Тук се включват активи, за всеки от които в бъдеще се очакват загуби. Настъпило е влошаване на кредитното качество, но това влошаване е свързано с конкретни активи. Обичайно в тази фаза се класифицират активи в неизпълнение с просрочие повече от 90 дни. На тази фаза очакваните кредитни загуби ще се създават за целия оставащ срок на кредита, но загубите ще се оценяват индивидуално по конкретни активи при просрочие над 180 дни.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за всички финансови активи във фаза 1, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за финансовите активи във фаза 2 и фаза 3. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Политиката на Дружеството за определяне на очакваните кредитни загуби относно предоставените вземания включва следните изходни параметри:

	LGD (Загуба при неизпълнение)		PD (Вероятност от неизпълнение)
	Обезпечени	Необезпечени	
Фаза 1 – „редовни вземания“ (без просрочия)	10%	45%	5%
Фаза 2 – „Забавяне в събираемостта на вземания“ (просрочие над 30 дни)	10%	45%	50%
Фаза 3 – „Вземания несъбираеми“ (просрочие над 90 дни)	10%	45%	100%

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по формулата:

**А. За финансови активи във фаза 1 – признават се очаквани кредитни загуби за 12 месеца**

**ECL-12m = PD x LGD x EAD x D12m, където**

*PD* – вероятност от неизпълнение

*LGD* – загуба при неизпълнение

*EAD* – експозиция при неизпълнение

**Б. За финансови активи във фаза 2 и фаза 3 - признават се очаквани кредитни загуби за целия срок на заема**

LT

$$ECL-LT = \sum_{t=1} PD_t \times LGD_t \times EAD_t \times Dt$$

**Вероятността от неизпълнение е вероятността от неизпълнение през определен времеви хоризонт. Този показател предоставя оценка на вероятността кредитополучателят да не е в състояние да изпълни задълженията си. Вероятността от неизпълнение нараства с нарастване на просрочието.**

**Загубата при неизпълнение се пресмята като разлика между дължимите договорени парични потоци и потоците, които Дружеството очаква да получи включително потоците от реализация на обезпечението. Дефинира като очаквания размер на загубата в момента на настъпване на неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Използвания % на**

## **“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ**

загубата при неизпълнение се определя според вида на обезпечението по кредита и при необезпечените кредити се базира на Регламент 575/2013г.

**Експозиция при неизпълнение** е общата стойност, на която е изложено Дружеството при неизпълнение на заема. Експозицията при неизпълнение е равна на текущата неизплатена сума към края на отчетния период при фиксирани експозиции, като срочни заеми, каквито са заемите на Дружеството.

### **4.15.5.Търговски и други вземания.**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството използва опростен подход при последващо отчитане на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка в размер на очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовия актив. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби според възрастовата структура на вземанията като ползва т.нар. „матрица на провизиите“.

### **4.15.6.Класификация и оценяване на финансовите пасиви.**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

### **4.16.Данъци върху дохода.**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 0.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. Преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.17.Пари и парични еквиваленти.**

Към 31.12.2020г. паричните средства на Дружеството се състоят от пари в брой и по банкови сметки.

#### **4.18.Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди.**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

##### **4.18.1.Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции).**

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в перото "Изкупени собствени акции".

Резервите се състоят от законови резерви и резерв от емисия акции (вж. пояснение 16.2).

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.19.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите.**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала към 31 декември 2020 г. включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.



#### **4.20.Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 28.

#### **4.21.Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика.**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

##### **4.21.1.Приходи.**

През 2020г. Дружеството реализира приходи от предоставяне на услуги – отдаване под наем на сгради, класифицирани като инвестиционни имоти.

##### **4.21.2.Отсрочени данъчни активи.**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.22.Несигурност на счетоводните приблизителни оценки.**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.22.1. Обезценка на нефинансови активи.**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 0). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Дружеството не е претърпяло загуби от обезценка на нетекущи активи през 2020г.

#### **4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи.**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31.12.2020г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

#### **4.22.3. Определяне на очакваните кредитни загуби.**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

### **5. Прехода от НСС към МСФО.**

Прехода от национални /НСС/ към международни /МСФО/ счетоводни стандарти бе осъществен през 2019г., вследствие на промяна в Закона за счетоводството.

### **6. Бележки към финансовия отчет.**

#### **6.1. Приходи.**

## “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ

### 6.1.1. Приходи от наеми.

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Приходи от наеми	713	671
Приходи от такси за обслужване на недвижими имоти	182	154
<b>Общо</b>	<b>895</b>	<b>825</b>

### 6.1.2. Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност.

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност (нетно)	439	3 515
<b>Общо</b>	<b>439</b>	<b>3 515</b>

### 6.1.3. Други доходи от дейността.

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Продажби на недвижими имоти	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 6.1.4. Предплатени приходи.

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Предплатени наеми	13	31
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>31</b>

## 6.2. Разходи.

### 6.2.1. Разходи за материали.

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Режийни разноси имоти	146	130
<b>Общо</b>	<b>146</b>	<b>130</b>

### 6.2.2. Разходи за външни услуги.

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Счетоводни, одиторски услуги	62	62
Услуги Почистване, Сметоизвозване, Депаратизация ...	1	14
Търг. отстъпки, Комисионни, Бонуси	-	33
Застраховки	5	6
Юрид. услуги; съдебни, нотариални и ведомствени такси	4	4
Абонаментна поддръжка	2	1
Интернет и компютърни услуги	1	1
Консултантски услуги; Преводи, легализации; Обяви	1	1
Ремонтни услуги	2	-
<b>Общо</b>	<b>78</b>	<b>122</b>

**6.2.3. Разходи за персонала.**

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18
Текущи възнаграждения на персонала	11	10
Вноски за социални осигуровки	8	7
<b>Общо</b>	<b>37</b>	<b>35</b>

**6.2.4. Други разходи от дейността.**

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Такса битови отпадъци	10	6
Данък недвижими имоти	6	6
Отчетна стойност на продадени активи	-	-
Други	-	-
Отписани вземания	3	-
<b>Общо</b>	<b>19</b>	<b>12</b>

**6.2.5. Предплатени разходи.**

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Имуществени застраховки	4	3
<b>Общо:</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

**6.3. Данък върху печалбата.**

Дружеството не облага финансовия си резултат и други доходи за 2019 година с преки корпоративни данъци, предвид специалния данъчен режим за акционерните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за корпоративното подоходно облагане.

**6.4. Инвестиционни имоти.**

Инвестиционните имоти на дружеството включват 2 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем.

През 2019г. се получава разрешение за ползване на Сграда със смесено предназначение в Студенски град в гр.София. Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

BGN'000

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Преценена стойност (4+5-6)	Амортизация			Балансова стойност в края на периода (7-14)	
	в началото на периода	на постъпилите през годината	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	Увеличени	Намаляние		в началото на периода	начислена през периода	в края на периода (8+9-10)		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
II. Дълготрайни материални активи											0	
1. Земи и сгради, в т.ч.:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- земи	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0

## “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

- сгради	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	48	0	0	48			48	43	2	0	45	3
3. Съоръжения и други	24	2	0	26			26	7	4	0	11	15
Общо за група II:	72	2	0	74	0	0	74	50	6	0	56	18
III. Дългосрочни финансови активи											0	
5. Дългосрочни инвестиции	16 432		0	16 432	439	0	16 871				0	16 871
Общо за група III:	16 432	0	0	16 432	439	0	16 871	0	0	0	0	16 871
Общо нетекущи активи (I+II+III+IV)	16 504	2	0	16 506	439	0	16 945	50	6	0	56	16 889

### 6.4.1. 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 31.12.2020 г.

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

**6.4.1.1. Инвестиционен имот "Сграда със смесено предназначение" в квартал "Студенски град" град София.**

**6.4.1.1.2. Подход на базата на доходите.**

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

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

Необходимите оперативни разходи, разходи за стопанисване, данъци и такси са определени експертно като процент от brutния приход и са обичайните разходи по поддръжката на сгради на подобна възраст и сходна големина. Рискът от неотдаване под наем или отпадане на наема е определен по същия начин и се основава на направени проучвания на заетостта в подобни обекти. Нормата на капитализация се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидност на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти. Тя се определя след задълбочено проучване и анализ на пазарни свидетелства за наеми на подобни имоти, в рамките на един разумен период от време преди датата на експертната оценка. Коефициентът на капитализация е в пряка зависимост от възвращаемостта на инвестицията в подобни имоти, изчислена на базата на капиталните стойности от сравнителни пазарни аналози. При наличие на съпоставима и надеждна информация са направени собствени проучвания за търсената доходност на пазара на съответните имоти чрез съпоставка на офертни пазарни и наемни цени на едни и същи имоти. След съответните проучвания е определена норма на капитализация както следва: за търговски обекти на партер - 11%; за търговски и офис площи (вкл. Апартаменти) на надпартерни нива - 8,5%; за складови помещения в сутерен - 10%; за надземни и подземни паркоместа - 8,5%.

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

Обобщените резултати са показани в следващата таблица.

# “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

рег. № L01210102

дата:

9.1.2021

## РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Обект на оценка:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, находящи се в СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, изградена 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

Подход на оценка	Разходен подход		Приходен подход		Пазарен подход	
	Метод на вещната стойност		Метод на капитализираните бъдещи приходи		Метод на посредствено сравнение	
Метод на оценка	лева	Тегло	лева	Тегло	лева	Тегло
Обект на оценка / Мярка						
81бр. Паркоместа			965 107 лв.	100%	1 322 133 лв.	0%
Обсл. блок ресторанти			749 355 лв.	100%	1 003 954 лв.	0%
Бар			1 979 853 лв.	100%	1 877 901 лв.	0%
Ресторант HAPPY - 1			1 965 450 лв.	100%	1 864 240 лв.	0%
Ресторант HAPPY - 2			2 348 198 лв.	100%	2 227 278 лв.	0%
Приобщени			480 281 лв.	100%	368 995 лв.	0%
Открита тераса			353 433 лв.	100%	402 280 лв.	0%
БАР 3 HAPPY +WC и тераса			1 004 151 лв.	100%	1 211 859 лв.	0%
БАР 2 HAPPY			1 725 927 лв.	100%	2 198 654 лв.	0%
Ресторант 3 HAPPY			1 507 341 лв.	100%	1 920 197 лв.	0%
Приобщени			335 508 лв.	100%	346 196 лв.	0%
VIP ресторант HAPPY			283 033 лв.	100%	360 555 лв.	0%
Офис HAPPY № Б1			199 918 лв.	100%	254 676 лв.	0%
Офис HAPPY № Б2			623 193 лв.	100%	793 884 лв.	0%
тераса № Б2			192 489 лв.	100%	306 514 лв.	0%
Офис HAPPY № Б3			267 938 лв.	100%	341 325 лв.	0%
Апартамент № Б50			363 013 лв.	100%	488 133 лв.	0%
Апартамент № Б51			46 018 лв.	100%	65 136 лв.	0%
Апартамент № Б52			46 171 лв.	100%	65 353 лв.	0%
Апартамент № Б54			38 837 лв.	100%	54 972 лв.	0%
Апартамент № С55			62 580 лв.	100%	88 578 лв.	0%
Коридори			12 564 лв.	100%	14 405 лв.	0%
5бр. Паркоместа			35 745 лв.	100%	54 409 лв.	0%
<b>ОБЩО ЗА ОБЕКТИТЕ</b>			<b>15 586 103 лв.</b>		<b>17 631 624 лв.</b>	

## ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ / Стойност при принудителна продажба /

Срок за реализация /мес.	12	Разходи по продажба	-3%
Дисконтова норма	8,5%	Разходи за посредничество	-3%
Дисконтов фактор	0,922	Пазарна адекватност	-6%
Корекция за срок	-7,8%	<b>ОБЩА КОРЕКЦИЯ за ликвидност:</b>	<b>-20%</b>

## “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

### 6.4.1.1.3. Крайна оценка.

Крайната оценка на недвижимите имоти представлява претеглена стойност от резултатите, получени по двата метода. Оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на сравнителната стойност и на базата на доходите съответно 30%:70%. Получената по този начин справедливата стойност на Заведения за хранене, офиси, апартаменти, подземни и надземни паркоместа, находящи се в СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, 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 27.02.2020г. възлиза на:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТ						
СТОЙНОСТ	Справедлива стойност в степен на завършеност		Справедлива стойност при 100% завършеност		Ликвидационна стойност към датата на оценка	
	лева	лв/кв.м	лева	лв/кв.м	лева	лв/кв.м
<b>Обект на оценка / Мярка</b>						
81бр. Паркоместа	965 100 лв.	407 лв.				
Обсл. блок ресторанти	749 400 лв.	546 лв.				
Бар	1 979 900 лв.	2 421 лв.				
Ресторант HAPPY - 1	1 965 400 лв.	2 421 лв.				
Ресторант HAPPY - 2	2 348 200 лв.	2 421 лв.				
Приобщени	480 300 лв.	2 421 лв.				
Открита тераса	353 400 лв.	242 лв.				
БАР 3 HAPPY +WC и тераса	1 004 200 лв.	1 217 лв.				
БАР 2 HAPPY	1 725 900 лв.	1 633 лв.				
Ресторант 3 HAPPY	1 507 300 лв.	1 633 лв.				
Приобщени	335 500 лв.	1 281 лв.				
VIP ресторант HAPPY	283 000 лв.	1 281 лв.				
Офис HAPPY № Б1	199 900 лв.	1 281 лв.				
Офис HAPPY № Б2	623 200 лв.	1 281 лв.				
тераса № Б2	192 500 лв.	588 лв.				
Офис HAPPY № Б3	267 900 лв.	1 281 лв.				
Апартамент № Б50	363 000 лв.	876 лв.				
Апартамент № Б51	46 000 лв.	1 094 лв.				
Апартамент № Б52	46 200 лв.	1 095 лв.				
Апартамент № Б54	38 800 лв.	1 094 лв.				
Апартамент № С55	62 600 лв.	1 095 лв.				
Коридори	12 600 лв.	610 лв.				
5бр. Паркоместа	35 700 лв.	372 лв.				
<b>ОБЩО ЗА ОБЕКТИТЕ</b>	<b>15 586 000 лв.</b>					
<b>Обосновка за избор на стойност:</b>	Крайният резултат е формиран от 100% резултата по приходен подход. Пазарният метод е ползван контролно.					
<b>Забележка:</b>	Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.					
<b>Резултати от оценката</b>	Справедлива стойност:		15 586 000 лв.		7 969 000 €	

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

#### 6.4.1.2.1. Подход на сравнителната стойност .



## “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

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

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

**ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА “ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ, валидна по предназначението си - за изготвяне, проверка и заверка на годишния счетоводен отчет, към 31.12.2020 г. определяме на:**

№	РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА	стойност	стойност
		EUR	Лева
1	Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.822 с площ от 3027 кв.м.	242 008	473 330
2	Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.823 с площ от 4616 кв.м.	221 428	433 080

### 6.5. Търговски и други вземания.

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

#### 6.5.1. Текущи вземания.

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Вземания от свързани лица	212	74
Търговски вземания	9	25
ДДС за възстановяване	-	2
<b>Общо</b>	<b>221</b>	<b>101</b>

### 6.6. 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.

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Парични средства в брой	35	39
Парични средства по банкови сметки в лева	193	176
Парични средства по банкови сметки във валута	-	-
<b>Общо:</b>	<b>228</b>	<b>215</b>

### 6.7. Банкови заеми.

## **“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ**

През 2020г. и 2019г. дружеството няма банкови заеми.

### **6.8. 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.

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Задължения към свързани предприятия	1 422	1 561
Задължения към персонала	3	2
Задължения към осигурителни предприятия	2	-
Търговски задължения	132	160
Данъчни задължения	8	9
<b>Общо</b>	<b>1 567</b>	<b>1 732</b>

### **6.9. Акционерен капитал.**

#### **6.9.1. Основен акционерен капитал.**

АДСИЦ по актуалната му съдебна регистрация към 31.12.2020г. 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.

#### **6.9.2. 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.

#### **6.9.3. Дивиденди.**

През 2020г. дружеството приключва с финансов резултат - печалба в размер на 1193 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.

Общото събрание на акционерите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, проведено на 30.09.2020 година взе решение за разпределение от чистата печалба за 2019 г. сума в размер на 442 159.88 лева (четирисотин четиридесет и две хиляди сто петдесет и девет лв. и 88ст.) за изплащане на дивиденди.

Брутна сума на дивидента: 0.647853лв. на акция.

Нетна сума на дивидента след приспадане на 5% данък: 0.615461лв. на акция.

## “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ

Начало на изплащане на дивидента – 15.10.2020 г.

Срок за изплащане на дивидента – до 31.12.2020г.

Изплащането на дивидента ще стане съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и другите приложими норми на действащото законодателство – по договор с Централен депозитар АД и чрез клоновете на Райфайзен банк АД в областните градове.

Право да получат дивидент за 2019 година имат лицата, вписани в книгата на акционерите най-късно до 14.09.2020 година, както следва:

BGN

№.	Акционер	Брутна сума на дивидента в лева	Удържан данък по чл.38,ал.1 ЗДДФЛ	Нетна сума на дивидента в лева
1	„ДЖУЛАЙ“ ЕООД	81 265.42	0.00	81 265.42
2	„ХЕСТИЯ – 77“ ЕООД	145 766.99	0.00	145 766.99
3	ОРЛИН ИВАНОВ ПОПОВ	159 857.80	7 992.89	151 864.91
4	ТЕОДОРА ИВАНОВА ПОПОВА	44 742.05	2 237.10	42 504.95
5	ПЕТЯ ВЕСЕЛИНОВА МИТЕВА	10 527.62	526.38	10 001.24
<b>ОБЩО:</b>		<b>442 159.88</b>	<b>10 756.37</b>	<b>431 403.51</b>

### 6.9.3.1. Преобразуване на финансовият резултат за 2019г. съгласно чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

BGN

<b>1. Финансов резултат за годината:</b>	<b>4 006 327.18</b>
<b>2. Увеличения по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:</b>	<b>2 100.00</b>
-разходите от последващи оценки на недвижими имоти	2 100.00
-загуби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	0.00
-положителната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
-загуби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	0.00
-положителна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг	0.00
<b>3. Намаления по чл.10 от ЗДСИЦ в т.ч.:</b>	<b>3 517 138.43</b>
-приходи от последващи оценки на недвижими имоти	3 517 138.43
-печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	0.00
-отрицателна разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	0.00
-печалби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	0.00
-отрицателна разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума, в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг	0.00
<b>4. Финансов резултат след преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ - печалба</b>	<b>491 288.75</b>
<b>5. Минимална печалба за разпределяне (90% от т.4)</b>	<b>442 159.88</b>

## “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ

6.9.3.2. Изискване на чл.247а от Търговския закон за размера на чистата стойност на имуществото на дружеството след плащане на дивидент.

Показател	хил.лв.
1.Стойност на правата на дружеството съгласно баланса му	16 773
2.Стойност на задълженията на дружеството съгласно баланса му	1 763
<b>3.Чиста стойност на имуществото( ред.1-ред.2)</b>	<b>15 010</b>
4.Основен капитал	683
5.Законови резерви	1 076
6.Фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав	0
<b>7. Капитал , фонд "Резервен", други фондове образувани по закон или устав (р.4+р.5+р.6)</b>	<b>1 759</b>
8.Размер на дивидентите за плащане	442
<b>9.Чиста стойност на имуществото след плащане на дивиденти ( ред.3-ред.8)</b>	<b>14 568</b>

### 6.9.4.Основен доход на акция.

Показател	31.12.2020	31.12.2019
Нетна печалба/загуба за годината – BGN'000	1 193	4 005
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба / Загуба на акция за нетен резултат за годината-BGN	1.75	5.87
Печалба/загуба от общ всеобхватен доход за годината – BGN'000	1 193	4 005
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба/загуба на акция за общ всеобхватен доход за годината -BGN	1.75	5.87

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 2020г. е извършено по следния начин: (682 500 акции x 365 дни /от 01.01.2020г. до 31.12.2020 г./ : 365) = 682 500 акции.

### **6.10. Свързани лица.**

Дружеството има отношение на свързано лице със следните лица:

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

## “Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

- Дружества 100% собственост на акционера Орлин Попов: Дин ЕООД, Хестия ЕООД-100% собственост на Дин ЕООД;
- Дружества 100% собственост на акционера Теодора Попова: Прешъс ЕООД; Прешъс хоум ЕООД, Прешъс пропърти ЕООД, Харвест ЕООД, Голяма могила инвестмънт ЕООД.

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

BGN'000

№ по ред	Наименование на свързаното лице	Стоки, продукция, имоти или др. активи		Услуги		Други в т.ч. лихви		Към края на периода с вкл. ДДС	
		покупки	продажи	покупки	продажи	покупки	продажи	Вземания	Задължения
1	ЕЙЧ БИ ДЖИ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	0	0	60	0	-1	0	0	306
2	ХЕПИ ЕАД	0	0	0	24	0	0	41	0
3	ПРИВИЛИДЖ ЕООД	0	0	0	22	0	0	142	0
4	ХБГ ПАРК ЕООД	0	0	50	382	0	15	29	916
5	КОНТРАСТ ИНВЕСТ ГАЛАТА ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	200
	Общо:	0	0	110	428	-1	15	212	1422

### 6.11. 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.

#### 6.11.1. 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.

#### 6.11.2. Ценови риск.

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите ще

се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) ще се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задължнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

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

#### **6.11.3.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.

#### **6.11.4.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 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.

#### **6.11.5.Капиталов риск.**

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

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

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

Съотношенията на задлъжнялост на база структурата на

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Общо дългов капитал, т.ч.:	1 567	1 732
• Банкови заеми	0	0
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(228)	(215)
Нетен дългов капитал	1 339	1 517
Общо собствен капитал	15 762	15 010
Общо капитал	17 329	16 742
Съотношение на задлъжнялост	7.73%	9.06%

**6.12. Ключов управленски персонал.**

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в т.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетният период е 18 хил. лв.

**6.13. Пандемия от коронавирус.**

Ефектът от пандемията от новия коронавирус и наложените ограничителни мерки за борба с нея доведоха до рязко свиване на икономическата активност във всички водещи глобални икономики. Последователността на разпространение на заразата предопредели момента на началото на проявяванията на кризата. Избраният подход за справяне със здравния аспект на пандемията, както и структурните различия в отделните икономики преди кризата предпоставят различен по интензитет шок върху стопанската активност.

Кризата, породена от глобалната пандемия, рязко промени динамиката на икономическата активност в българската икономика считано от месец март 2020 г.

През 2020г. негативно влияние върху приходите на дружеството вследствие на пандемията нямаше. Напротив приходите от наеми се увеличиха, благодарения на отдаване под наем на незаети площи от сградата на дружеството в гр.София.

Високото ниво на неизвестност относно бъдещото развитие на пандемията, както и ефективността на различните алтернативни мерки за ограничаването на неблагоприятните здравни последици от нея, поставят стопанските субекти в страната в среда на изключителна несигурност.

На този етап е много трудно да се оцени пълното въздействие на сътресението, предизвикано от COVID-19.

Въпреки че продължителността и сериозността на епидемията от COVID-19 е свързана с голяма несигурност, базисното допускане е, че вирусът ще бъде овладян през следващите няколко месеца и това ще позволи растежът да се нормализира

Ситуацията с коронавируса ще продължи и през 2021 г., но очакванията на аналитиците са това да е без да се налага нова карантина на стопанския живот.

Очакванията на ръководството са, че през 2021г. пандемията няма да окаже съществено влияние върху приходите на дружеството.

**6.14. Събития след датата на баланса.**

Освен гореизложените рискове свързани с пандемията от корона вирус, след датата на баланса, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Дата: 09.03.2021г.

Съставил:

/Иван Игнев /

Ръководител:

/Теодора Попова – изпълнителен директор/

