

**ПОЯСНЕНИЯ И БЕЛЕЖКИ  
КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ  
ЗА ЧЕТВЪРТТО ТИМЕСЕЧИЕ НА 2016Г.**

**(представляват неразделна част от  
финансовия отчет)**

## **А. СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

"Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело №4784/2006г. с решение от 23.11.2006г. Седалището 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" АД 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 се управлява от Съвет на директорите в състав:

1. Теодора Иванова Попова – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите
2. Милена Владимирова Димитрова – член на Съвета на директорите
3. Живко Димитров Ставрев – член на Съвета на директорите

Настоящият финансов отчет не е консолидиран.

## **Б. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

### **1. Изразяване на съответствие**

Финансовите отчети са изготвени, във всички съществени аспекти, в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, изготвени от Съвета по Международни счетоводни стандарти.

### **2. База за изготвяне**

Финансовите отчети се изготвят и представят в български лева, закръглени до хиляда. Те се изготвят при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност.

### **3. Сравнителни данни**

Сравнителната информация се рекласифицира с цел да се осигури сравнимост спрямо текущия период, като характерът, размерът и причините за рекласифицирането се оповестяват. Когато е практически невъзможно да се рекласифицират сравнителните данни, Дружеството оповестява причината за това и каква е същността на промените, които биха били направени, ако сумите бяха рекласифицирани.

**Периода, за който е изготвен финансовия отчет е от 01.01.2016г. до 31.12.2016г.**

### **4. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

Изготвянето на годишен финансов отчет по МСФО изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Реалните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки.

### **5. Инвестиционни имоти**

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.

Като инвестиционни имоти се третират и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по отношение на които се обективира превишение на генерирането на приходи от наем или

за увеличаване стойността на капитала, което ги отличава от имотите, ползвани от предприятието и от имотите, държани за продажба в хода на обичайната икономическа дейност.

В случаите, в които даден инвестиционен имот включва част, предназначена за генерирането на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала и част, предназначена за ползване в дейността и не е налице възможност тези части с различно предназначение да се отчетат поотделно, целият актив се класифицира като инвестиционен или като ползван в дейността съобразно преценка на обстоятелството доколко частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло. За целта са обследвани критериите:

- каква част от актива ще бъде предназначена за отдаване под наем;
- за какво ще се използва актива.

Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

- а) При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.
- б) При придобиване чрез строителство по стопански начин – цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.
- в) При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчетал до момента.
- г) Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка – по справедлива стойност.
- д) Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се осъществява по стойността му, приета от съда и ОС на дружеството.

Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване се прилага под модела на справедливата стойност – по тяхната справедлива (пазарна) стойност, за чието определяне се вземат под внимание фактори, както следва:

- а) при наличие на активен пазар: най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, отчитайки неговата специфика.
- б) при липса на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот се анализират и обследват настоящи цени на активен пазар за имоти от различно естество, които цени се коригират, за да се отразят тези различия; скорошни цени на по-малко активни пазари, които цени се коригират, за да се отразят промените в икономическите условия в периода след датата, на която са се осъществили сделките на тези цени; прогнозиране на дисконтирани парични потоци на базата на настоящите пазарни наемни плащания за подобни имоти с процент на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и в разпределението във времето на паричните потоци.

## **6.Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания се отчетат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загубите от обезценка.

## **7.Финансови пасиви**

При първоначалното признаване на финансови пасиви, предприятието ги отчита по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови пасиви, които не се отчетат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив. Всички редовни покупки и продажби на финансови инструменти се отчетат по метода „датата на уреждане”.

След първоначалното признаване предприятието оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на финансови пасиви, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Всички печалби и загуби, възникнали в резултат от промени в справедливата стойност на финансовите инструменти, класифицирани като отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за доходите.

При финансовите пасиви, отчетени по амортизирана стойност, печалбата или загубата се признава в отчета за доходите, когато финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието премахва финансов пасив (или част от финансовия пасив) от своя баланс, когато и само когато той е погасен – т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

## **8. Пари и парични еквиваленти**

Парични средства са парични средства, налични в брой и депозити на виждане.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

## **9. Обезценка**

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на материалните запаси и отсрочените данъчни активи се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са готови за използване, приблизителната оценка на възстановимата стойност на актива се прави на всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или група активи, генериращи парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включват в Отчета за всеобхватния (съвкупен) доход.

Възстановимата стойност на другите активи е по – високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент, отразяващ текущите оценки на пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск.

Загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност.

Загуба от обезценка се възстановява само до размер на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулираната амортизация, в случай, че не е била признавана загубата от обезценка.

## **10. Акционерен капитал**

Акционерният капитал е представен по неговата историческа цена в деня на регистриране и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

## **11. Дивиденди**

Дивиденди се признават като задължение в периода, в който са декларирани.

## **12. Доходи на персонала**

### ***Планове за дефинирани вноски***

Правителството на Република България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в Отчета за доходите при тяхното възникване.

### ***Платен годишен отпуск***

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им през изминалия отчетен период.

Към датата на текущия финансов отчет Дружеството има наето едно лице по трудов договор.

## **13. Провизии**

Провизия се признава в баланса, когато дружеството има правно или конструктивно задължения в резултат на минало събитие и има вероятност определен изходящ поток, съдържащ икономически

ползи, да бъде необходим за покриване на задължението. Провизията се оценя по най – добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

Към датата на баланса Дружеството не е признало провизии поради липса на условия за това.

#### **14. Търговски и други задължения**

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

#### **15. Приходи**

Приходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централен курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите, свързани със сделки за извършване на услуги, се признават в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на счетоводния баланс, при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Етапът на завършеност на сделката се определя на база частта, която направените до момента разходи представляват от общия обем на предвидените разходи по сделката като само разходите, които отразяват извършените до момента услуги, се включват в направените до момента разходи и само разходите, които отразяват извършените услуги или тези, които ще бъдат извършени, се включват в общия обем на предвидените разходи по сделката.

Приходът, създаден от използването от други лица на лихвоносни активи на предприятието (т.е. приходът от лихви), възнаграждения за права и дивиденди, се признава по метода на ефективната лихва, когато:

- е вероятно предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката; и
- сумата на приходите може надеждно да бъде оценена.

Приходите от лихви за забавени плащания на клиенти се начисляват като финансов приход при ефективно плащане, поради съществена несигурност за възстановяване на дължимата стойност преди реалното заплащане.

#### **16. Разходи**

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

#### **17. Данък върху печалбата**

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

#### **18. Промени в счетоводната политика, корекция на грешки**

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

- прилагане на счетоводна политика за операции, други събития или условия, които се различават по същество от предишните; и
- прилагане на нова счетоводна политика за операции, други събития или условия, които не са се случвали преди или са били незначителни.

Като съществени се определят грешки, установени през текущия отчетен период, които са от такова значение, че финансовите отчети за един или повече предходни периоди вече не могат да се считат за достоверни към датата на тяхното издаване. Възприетото ниво на същественост за третиране на една грешка като фундаментална, съблюдавано от дружеството е, както следва:

- над 3 % от сумата на баланса;
- над 0.5 % от сумата на приходите от дейността.

**Б. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАСОВИЯ ОТЧЕТ**

**1. Приходи**

През отчетният период дружеството е отчетло приходи размер на **492 хил.лв.** в т.ч.:

- от наеми **491 хил.лв.**
- от обезщетения по застраховки **1 хил.лв.**

**2. Разходи**

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

В състава на разходите, включени в настоящите отчети влизат разходи за:

- Получени услуги **90 хил.лв. в т.ч.:**
  - Счетоводни, одиторски услуги – 62хил.лв.;
  - Услуги Почистване, Сметоизвозване, Депаратизация –18хил.лв.
  - Консултантски услуги; Преводи, легализации; Обяви –3 хил.лв.;
  - Застраховки 5 хил.лв.
  - Юрид. услуги, съдебни, нотариални и ведомствени такси – 1 хил.лв.;
  - Интернет и компютърни услуги -1хил.лв
- Материали **23 хил.лв. в т.ч.:**
  - Ел.енергия 22 хил.лв.
  - Канц.материали 1 хил.лв.
- Възнаграждения и осигуровки **34 хил.лв. в т.ч.:**
  - на членовете на Съвета на директорите 21 хил.лв.
  - по трудови договори 13 хил.лв.

**3. Данък върху печалбата**

Дружеството не облага финансовия си резултат и други доходи за 2016 година с преки корпоративни данъци, предвид специалния данъчен режим за акционерните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за корпоративното подоходно облагане. За 2016 година дружеството не отчита отсрочени активи и пасиви.

**4. Инвестиционни имоти**

През периода няма придобивания и преобразувания към инвестиционни имоти.  
През периода няма освобождавания и преобразувания от инвестиционни имоти.  
През периода няма осъществени сделки с инвестиционни имоти.

В хил.лева	Инвестиционни имоти	Инв. имоти под строителство	Нематериални активи	Машини и съоръжения	Общо
Баланс към 31.12.2015г.	1 351	10 627	0	46	12 259
Придобити активи					0
Отписани активи					0
Преоценка на активи					0
Баланс към 31.12.2016г.	1 351	10 627	0	46	12 265
<b>Амортизация</b>					<b>0</b>
Баланс към 31.12.2015г.	0	0	0	16	16
Амортизация за годината				14	14
Амортизация на отписаните активи					0
Баланс към 31.12.2016г.	0	0	0	30	30

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

Балансова стойност към 30.09.2016г. 1 351 10 627 0 16 11 995

### **5. Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загубите от обезценка.

В хиляди лева	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
<b>Текущи вземания</b>		
Търговски вземания от трети лица	155	96
Данъци за възстановяване	3	2
<b>Общо</b>	<b>158</b>	<b>98</b>

### **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 края на периода дружеството притежава парични средства, деноминирани в чуждестранна валута в размер на **0.00 евро** по разплащателните сметки в евро в Уникредит Булбанк АД и Райфайзенбанк АД. Същите са преоценени към края на периода по фиксинга на БНБ.

В хиляди лева	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Парични средства в брой	25	64
Парични средства по банкови сметки в лева	389	77
Парични средства по банкови сметки във валута	0	0
<b>Общо:</b>	<b>414</b>	<b>141</b>

### **7. Задължения по получени заеми от банки**

В хиляди лева	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### **8. Търговски и други задължения**

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

В хиляди лева	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Задължения към свързани предприятия	1 465	1 393
Задължения към доставчици	6	6
Задължения към персонала	2	81
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
ДДС за внасяне	7	8
Други задължения	318	318
<b>Общо</b>	<b>1 799</b>	<b>1 807</b>

### **9. Акционерен капитал**

Акционерният капитал е представен по неговата историческа цена в деня на регистриране и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Цялата стойност на записания капитал е внесена към датата на настоящите отчети.

Всички акции с общ брой 682 500 са с номинал от 1 лев и са обикновени безналични акции.

Всяка акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Дружеството ще разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

## Основен доход на акция

	За тримесечието, завършващо на 31.12.2016	За тримесечието, завършващо на 31.12.2015
Нетна печалба/загуба за годината –лв.	<b>330 000</b>	<b>331 000</b>
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Основен доход на акция – лв.	0.48	0.49

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).

Използването на среднопретегления брой на обикновени акции в обращение през периода отчита възможността сумата на акционерния капитал да варира през периода в резултат на това, че по - голям или по - малък брой акции са в обращение към даден момент. Среднопретегления брой на обикновените акции в обращение за периода е равен на броя на обикновените акции в обращение в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените или новоемитираните обикновени акции през периода, умножен по средновременния фактор. Средновременният фактор е равен на броя на дните, през които конкретните акции са били в обращение, съотнесен към общия брой на дните през периода.

## 10. Преоценъчен резерви

Към края на периода. дружеството не е извършвало преоценка на инвестиционните си имоти.

## 11. Промени в счетоводната политика

През отчетния период не са извършвани промени във възприетата счетоводна политика.

## 12.Провизии

Дружеството не е признало провизии поради липса на условия за това.

## 13. Коригиращи събития след датата на баланса

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

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

## 14. Свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице със следните лица:

- Хепи ЕАД - контролирано от Хепи България ЕАД, контролирано от акционера Орлин Попов. Хепи ЕАД и Хепи България ЕАД са управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите.
- Дружества, чийто капитал е 100% собственост на Хепи ЕАД: Аква ЕООД, Ареа ЕООД, Джулай ЕООД, Хенд ЕООД, Хенд 2 ЕООД, Бар ЕООД, Хепи 2000 ЕООД, Ейч Би Джи асетс мениджмънт ООД, Май ЕООД, О.К.-2 ЕООД, Привилидж ЕООД, Хепи 2 ЕООД, Хепи Лейди ЕООД, Хепи хенд ЕООД, ХБГ парк ЕООД, Темплар ЕООД, Би хепи ЕООД, Хепи стил ЕООД, Суит кафе ЕООД, Хепи парадайс ЕООД, Столово хранене ЕООД 100% собственост на Хепи лейди ЕООД, Хепи гранд ЕООД, Хепи дилайт ЕООД.
- Контраст инвест АД – контролирано и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите.
- Дружества, чийто капитал е 100% собственост Контраст инвест АД: Хенд Бургас ООД, Хенд Пловдив ООД, Привилидж Сандански ЕООД, Саут Парк ЕООД, Контраст инвест София ЕООД, Контраст инвест Галата ЕООД.
- Хотел Орбита ЕАД - контролирано от акционера Орлин Попов и управлявано от акционерите Теодора Попова и Орлин Попов, членове на съвета на директорите
- Дружества 100% собственост на акционера Орлин Попов: Дин ЕООД, Хестия ЕООД-100% собственост на Дин ЕООД
- Дружества 100% собственост на акционера Теодора Попова: Прешъс ЕООД, Прешъс хоум ЕООД.



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

№ по ред	Наименование на свързаното лице	Услуги		Други в т.ч. лихви		Към края на периода с вкл. ДДС	
		покупки	продажби	покупки	продажби	Вземания	Задължения
1	ЕЙЧ БИ ДЖИ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	60	0	0	0	0	78
2	ХЕПИ ЕАД	0	0	0	0	34	0
3	ПРИВИЛИДЖ ЕООД	0	24	0	0	91	0
4	ХБГ ПАРК ЕООД	0	0	0	0	0	1 387
5	КОНТРАСТ ИНВЕСТ ГАЛАТА ЕООД	0	0	0	0	0	200
	Общо:	60	24	0	0	125	1 665

### 15. Капитал

Дружеството изпълнява всички изисквания на Търговски закон и Закона за дружествата със специална онвестиционна цел по отношение на основния капитал и задължителните резерви. Привлеченият капитал представлява дългосрочно финансиране от финансови институции, свързано с основната дейност на дружеството.

### 16. Рискове

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите. Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието. Дружеството използва заемни средства и е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

Дата: 27.01.2017г.

Съставил:  
/Иван Игнев



Ръководител:  
/Теодора Попова  
изпълнителен директор/

