

# **ПОЯСНЕНИЯ И БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ**

**(представяват неразделна част от финансовият отчети)**

## **1. Статут и предмет на дейност**

"Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" е акционерно дружество, 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.

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 – Желязкова – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите
- 2) Анелия Стефанова Грекова – заместник - председател на Съвета на директорите
- 3) Мариян Таков Таков – член на съвета

През първото тримесечие на 2008г. в "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АД не са назначавани служители.

Настоящият финансов отчети не е консолидиран. Обхващат периода от 01.01.2008г. до 31.03.2008г. Одобрени са за издаване от Съвета на директорите на 29.04.2008г.

## **2. Изразяване на съответствие**

Финансовите отчети са изготвени, във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, изготвени от Съвета по Международни счетоводни стандарти.

## **3. База за изготвяне**

Финансовите отчети са изготвени и представени в български лева, закръглени до хиляда.

## **4. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се класифицират като нетекущи активи, когато се държат от предприятието, за да се използват за производство или доставка на стоки или услуги, за отдаване под наем на други лица или за административни цели, очаква се да се използват през повече от един отчетен период, стойността им е надеждно изчислена и предприятието очаква да получи икономически изгоди, свързани с тези активи.

Активи, чиято цена на придобиване е еквивалентна или надвишава 500 лв., се капитализират.

Всеки имот, машина, съоръжение и оборудване, който се признава за актив, първоначално се оценява по цена на придобиване. Цената на придобиване включва всички разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

За оценка след признаване на актива, предприятието прилага модела на преоценка, т.е. след първоначално признаване за актив всеки имот, чиято справедлива стойност може да се оцени надеждно, се отчита по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката без всички последвали натрупани амортизации, както и загуби от обезценка.

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

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 ниски от направената оценка.

Притежаваните от дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна на повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлацията, определен от Националния статистически институт.

На 18.03.2008г. дружеството е придобило придоби право на собственост върху недвижим имот представляващ залесена територия намиращ се в землището на гр.Варна, кв.Галата, местност Прибой с площ 7650 кв.м. на стойност 76 500.00 лева.

*В хиляди лева*

	Имоти	Машини и оборудва не	Транспорт ни средства	Стопански инвентар	В процес на изграждане	Нематери ални активи	Общо
<b>Баланс към 1 януари 2008г.</b>	<b>371</b>				<b>234</b>		<b>605</b>
Придобити активи	77				14		91
Отписани активи							
<b>Баланс към 31 март 2008г.</b>	<b>448</b>				<b>248</b>		<b>696</b>
<b>Амортизация</b>							0
<b>Баланс към 1 януари 2008г.</b>							<b>0</b>
Амортизация за годината							0
Амортизация на отписаните активи							0
<b>Баланс към 31 март 2007г.</b>							<b>0</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2008г.</b>	<b>371</b>				<b>234</b>		<b>605</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2008г.</b>	<b>448</b>				<b>248</b>		<b>696</b>

Активите в процес на изграждане представляват извършени разходи за строителство на недвижим имот.

За първото тримесечие на 2008 година няма корекция за обезценки на дълготрайните активи.

През 2007г. е учредена договорна ипотека на поземлените участъци на дружеството и строящата се сграда на тях в полза на Банка Пирос България АД за обезпечаване на заем в размер на 3 милиона евро. Заемът не е отпуснат към датата на изготвяне на настоящия отчет. Поради увеличаване мащаба на проекта в процес на договаряне е нов заем.

### 5. Търговски и други вземания

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

*В хиляди лева*

	<b>Към 31.03.2008</b>	<b>Към 31.12.2007</b>
<b>Нетекущи вземания</b>		
<b>Общо</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Текущи вземания</b>		
Търговски вземания от трети лица – платен аванс на доставчик	332	146
Данъци (ДДС) за възстановяване	<u>52</u>	<u>43</u>
<b>Общо</b>	<u>384</u>	<u>189</u>

### 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. Дружеството не притежава парични средства, деноминирани в чуждестранна валута към 31 Март 2008г.

### 7. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

*В хиляди лева*

	<b>Към 31.03.2008</b>	<b>Към 31.12.2007</b>
Задължения към доставчици	74	71
Задължения към осигурителни предприятия	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Общо</b>	<u>75</u>	<u>72</u>

### 8. 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 650 000 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.

През 2007г. дружеството увеличи капитала си от 500 хил.лв. на 650 хил.лв., като емитира 150 000 нови акции. Правата за закупуване на акциите бяха продадени чрез Българска фондова борса. Постъпленията от продажбите на права са в размер на 699 хил.лв., които 150 хил.лв. представляват увеличение на капитала на дружеството а 549 хил.лв. са отчетени като резерви. Целта на увеличението на капитала и резервите е да се финансира дейността на дружеството.

### **9. 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. През първото тримесечие на 2008 година дружеството няма приходи.

### **10. 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:

- възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – 5 хил.лв. и следващи се осигурителни вноски – 1 хил.лв.;

- получени услуги по повод:  
обслужване на дружеството – 3 хил.лв.

Дружеството има отчетени разходи за бъдещи периоди в размер на 12 хил.лв., които представляват такси по обслужване на банков заем. Към датата на изготвяне на финансовият отчет заемът не е отпуснат. Разходите ще се разпределят пропорционално на срока на заема.

### **11. Данък върху печалбата**

Дружеството не е облагаемо с корпоративен данък по ЗКПО и не дължи корпоративен данък.

### **12. Свързани лица**

През първото тримесечие на 2008 година “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ придоби недвижим имот (залесена територия) от Бар ООД контролирано от Севън холдинг АД. Севън холдинг АД е едноличен собственик на „Ареа” ЕООД и „Джулай” ЕООД, чрез които, притежава непряко 350 000 броя акции, представляващи 53.84 % от капитала на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

Обслужващото дружество „Ейч Би Джи асетс мениджмънт” ООД е свързано лице понеже се контролира от „Севън Холдинг” АД .

Дата: 29.04.2008г..

Съставил:.....

/Иван Игнев– главен счетоводител/

Ръководител:.....

/Теодора Попова – изпълнителен директор/