

ПОЯСНЕНИЯ И БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ

(представляват 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 – 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

Настоящият финансов отчети не е консолидиран. Обхващат периода от 01.01.2008г. до 31.12.2008г.

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.

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.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ

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.

В хиляди лева

	Имоти	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	В процес на изграждане	Нематериални активи	Общо
Баланс към 31.12.2007	371				234		605
Придобити активи	7				1 556		1 563
Отписани активи							
Баланс към 31.12.2008	378				1 790	0	2 168
Амортизация							0
Баланс към 31.12.2007							0
Амортизация за годината							0
Амортизация на отписаните активи							0
Баланс към 31.12.2008							0
Балансова стойност към 31.12.2007	371				234		605
Балансова стойност към 31.12.2008	378				1 790	0	2 168

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

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

На 28.05.2008г. е сключен договор за кредит Банка Пиреос-България АД. Кредитът е в размер на 1 022 584 евро и е със срок на погасяване до 30.05.2010г. Като обезпечение е учредена в полза на Банка Пиреос-България АД първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с обща площ 5301 кв.м. представляващ четири независими имота намиращи се в гр.София, ж.к. Студентски град. Кредита ще се използва за финансиране на разходите по изграждане основите на административна сграда намираща се в гр.София ж.к. Студентски град.

През четвъртото тримесечие на 2008 година са усвоени суми в размер на 1493 хил.лв. от лимита на кредита.

5. Търговски и други вземания

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

В хиляди лева

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Нетекущи вземания		
Общо	0	0
Текущи вземания		
Търговски вземания от трети лица – платен аванс на доставчик	146	146
Данъци (ДДС) за възстановяване	200	43
Други		
Общо	346	189

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 30 Септември 2008г.

7. Задължения по получени заеми от банки

В хиляди лева

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Инвестиционен заем от банка Пиреос България АД	1493	0
Общо	1493	0

8. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

В хиляди лева

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Задължения към доставчици	182	71
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Задължения към персонала	2	
Общо	186	72

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 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.

10. 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 четвъртото тримесечие на 2008 година дружеството няма приходи.

11. 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 и осигуровки на членовете на Съвета на директорите – 24 хил.лв.
- получени услуги по повод:
 - обслужване на дружеството – 23 хил.лв.
- лихви по банкови заеми – 47 хил.лв.
- банкови такси и комисионни – 17 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 е отпуснат и е започнало усвояване. Разходите ще се разпределят пропорционално на срока на заема.

12. Данък върху печалбата

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

13. Свързани лица

Обслужващото дружество „Ейч Би Джи асетс мениджмънт“ ООД е свързано лице понеже се контролира от „Хепи“ ЕАД .

Дата: 27.01.2008г..

Съставил:.....

/Иван Игнев– главен счетоводител/

Ръководител:.....

/Теодора Попова – изпълнителен директор/