

ПОЯСНЕНИЯ И БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВЯТ ОТЧЕТ

(представляват неразделна част от финансовите 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) Мариан Таков Таков – член на съвета

През 2007г. в "Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти" АД не са назначавани служители.

Настоящите финансови отчети не са консолидирани. Обхващат периода от 01.01.2007г. до 31.12.2007г. Одобрени са за издаване от Съвета на директорите на 31.03.2008г.

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.

“Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

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.

Дружеството е придобило земя през месец декември 2006г. с покупна цена в размер на 267 хил.лв при извършени допълнителни разходи за покупка в размер на 7 хил.лв. Преди придобиването на имота е направена оценка от лицензиран оценител, която е в размер по висок от действителната цена на придобиване.

В хиляди лева

| | Имоти | Машини и оборудване | Транспортни средства | Стопански инвентар | В процес на изграждане | Нематериални активи | Общо |
|--|------------|---------------------|----------------------|--------------------|------------------------|---------------------|------------|
| Баланс към 1 януари 2007г. | 267 | | | | 18 | | 285 |
| Придобити активи | 104 | | | | 216 | | 319 |
| Отписани активи | | | | | | | |
| Баланс към 31 декември 2007г. | 371 | | | | 234 | | 605 |
| Амортизация | | | | | | | 0 |
| Баланс към 1 януари 2007г. | | | | | | | 0 |
| Амортизация за годината | | | | | | | 0 |
| Амортизация на отписаните активи | | | | | | | 0 |
| Баланс към 31 декември 2007г. | | | | | | | 0 |
| Балансова стойност към 1 януари 2007г. | 267 | | | | 18 | | 285 |
| Балансова стойност към 31 декември 2007г. | 371 | | | | 234 | | 605 |

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

За 2007 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

| | 2007г. | 2006г. |
|--|------------|-----------|
| Нетекущи вземания | | |
| Общо | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Текущи вземания | | |
| Търговски вземания от трети лица – платен аванс на доставчик | 146 | 9 |
| Данъци (ДДС) за възстановяване | 43 | 3 |
| Общо | <u>189</u> | <u>12</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 декември 2007г.

7. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

В хиляди лева

| | 2007г. | 2006г. |
|---|-----------|-----------|
| Задължения към доставчици | 71 | 21 |
| Задължения към осигурителни предприятия | 1 | 1 |
| Общо | <u>72</u> | <u>22</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 2007г. 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 – 18 хил.лв. и следващи се осигурителни вноски – 3 хил.лв.;

- получени услуги по повод:
обслужване на дружеството – 4 хил.лв.
юридически услуги – 12 хил.лв.
държавни такси, местни данъци – 14 хил.лв

-финансови разходи 5 хил.лв. представляващи такси и комисионни за поддръжка на банкови сметки и парични преводи

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 2007г. няма осъществени сделки със свързани лица по предоставени услуги. Обслужващото дружество „Ейч Би Джи асетс мениджмънт“ ООД е свързано лице понеже се контролира от „Севън Холдинг“ АД , контролирано от акционерите Орлин Попов и Теодора Попова.

Дата: 30.03.2008г..

Съставил:.....
/Иван Игнев– главен счетоводител/

Ръководител:.....
/Теодора Попова – изпълнителен директор/