"Хайтман България" ЕООД

Индивидуален финансов отчет
за годината приключваща на
31 декември 2007

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Изготвен на 15.02.2008г, гр.София

Отчет за доходите

За годишния период към 31 декември 2007 година

В хиляди лева	Бележка	31.12.2007	31.12.2006
Приходи от оперативна дейност	1	1953	613
Приходи от лихви		1	1
Приходи от валутни операции		5	0
		1959	614
Разходи за материали и услуги	2	(313)	(164)
Амортизация	3	(686)	(228)
Други разходи	4	(43)	0
		(1042)	(392)
Разходи за лихви	5	(1102)	(452)
Разходи по валутни операции		(4)	0
Други разходи по финансови операции		(6)	0
		(1112)	(452)
Разходи за данъци	6	(9)	0
Печалба след данъци		(204)	(230)
Нетна загуба за периода		(195)	(230)

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет представен на страници от 5 до 12.

Счетоводна кантора
Съставител: К и К София
"Счетоводна кантора К и К" ЕООД с
Ръководител Катя Кръчева

Ръководител: „ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
/Отис Лий Спенсър/
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

Отчет за промените в капитала

В хиляди лева	Основен капитал	Хедж резерв	Неразпределена печалба/(загуба)	Общо
Баланс към 1 януари 2007	1971	76	(230)	1817
Хеджиране на паричен поток, в т.ч.:	0	168	0	168
Увеличение	0	168	0	168
Финансов резултат за текущия период			(204)	(204)
Баланс на 31.12.2007	1971	244	(434)	1781

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет представен на страници от 5 до 12.

Съставител: *Счетоводна кантора*
"Счетоводна Кантора К" ООД
Ръководител Катя Кръчева
Ръководител:
/Отис Лий Спенсър/

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

Счетоводен баланс

към 31 декември 2007 година

В хиляди лева	**Бележка**	**31.12.2007**	**31.12. 2006**
Активи			
Инвестиционни имоти (нетно)	7	16489	17140
Деривативни финансови инструменти	8	244	76
Търговски и други вземания	10	11	82
Пари и парични еквиваленти	12	577	336
Общо активи		17321	17634
Пасиви			
Капитал и резерви			
Регистриран капитал	13	1971	1971
Хедж резерв	8	244	76
Натрупана печалба (загуба)		(230)	0
Текущ резултат		(204)	(230)
Обща сума на капитал и резерви		1781	1817
Заеми към свързани лица	9,11	4356	4727
Банкови заеми	8	10938	10928
Задължения към свързани предприятия	9,11	19	33
Търговски и други задължения	14	227	129
Общо капитал и пасиви		17321	17634

Счетоводният баланс следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет представени на страници от 5 до 12.

Съставител:
"Счетоводна кантора К и К" ЕООД
Катя Крънчева

Ръководител:
/Отис Лий Спенсър/

Счетоводна кантора К и К ЕООД Ръководител

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

Отчет за паричния поток

За годината, приключваща на 31 декември 2007 година

В хиляди лева	Бел.	31 декември 2007	31 декември 2006
Основна дейност			
Постъпления от клиенти		2792	162
Плащания на доставчици		(673)	(84)
Постъпления от лихви, комисионни		1	0
Плащания за лихви, комисионни		(1066)	0
Постъпления от положителни и отрицателни валутни курсови разлики		1	0
Плащания за положителни и отрицателни валутни курсови разлики		(2)	0
Платен ДДС и еднократни данъци		(402)	0
Други плащания за основната дейност		(4)	0
Парични постъпления от основна дейност		647	78
Нетен паричен поток от основна дейност		647	78
Инвестиционна дейност			
Увеличение на инвестиционни имоти		(35)	(17368)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(35)	(17368)
Финансова дейност			
Увеличение на капитала		0	1971
Постъпления от заеми		0	20819
Плащания по заеми		(371)	(5164)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(371)	17626
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и парични еквиваленти		241	336
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		336	0
Парични средства и парични еквиваленти към	12	577	336

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет представен на страници от 5 до 12.

Счетоводна кантора К и К

Съставител: "Счетоводна кантора К и К" ЕООД, Ръководител Катя Крънчева

Ръководител: „ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД /Отис Лий Спенсър/ „HEITMAN BULGARIA" EOOD

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

Статут и предмет на дейност

"Хайтман България" ЕООД, гр. София, (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище в България, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело №1 от 10 юли 2006 год.

С решение №2 от 20.09.2006г са направени следните промени:

- вписва увеличение на капитала на дружеството от 500хил.лв на 1971хил.лв;

- вписва по партидата на търговско дружество "Хайтман България" ЕООД договор за особен залог от 25.08.2006г – първи по ред особен залог върху 19 710 дяла, притежавани от ХЕПП III ЛЮКСЕМБУРГ МАСТЕР С.А.Р.Л. в "Хайтман България" ЕООД в полза на Банк Аустрия Кредитанщалт АГ, Виена, Австрия. Договорът е сключен на 25.08.2006г, между залогодателя ХАЙТМАН ЮРЪП ПРОПЪРТИ ПАРТНЕРС III ЛЮКСЕМБУРГ МАСТЕР С.А.Р.Л. и заложния кредитор Банк Аустрия Кредитанщалт АГ, Виена, Австрия.

Предмет на дейност на "Хайтман България" ЕООД е покупка, строителство, обзавеждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба или отдаване под наем, както и всякакви други дейности, които не са забранени със закон.

Адресът на управление на Дружеството е гр.София, р-н Средец, бул. "Патриарх Евтимий" 19А,ет.2.

Значими счетоводни политики

(а) Изразяване за съответствие

Настоящите финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните Стандарти за Финансова Отчетност (МСФО), приети от Съвета по Международни Счетоводни Стандарти (СМСС) и публикуваните тълкувания на Комитета по интерпретациите на МСФО (КИМСФО) или бившия Постоянен Комитет по Разясненията (ПКР) и приети от СМСС.

(б) База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие и текущо начисляване при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

Отчетната валута на Дружеството е българския лев.

Финансовите отчети са представени в български лева, закръглени до хиляда. Те са изготвени в съответствие с принципа на историческата цена.

(в) Операции с чуждестранна валута

Сделките, осъществявани в чуждестранна валута са преизчислявани в лева по валутния курс на централната банка в деня на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2007 година. Произтичащите от преизчислението курсови разлики са признати в отчета за доходите.

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

(г) Инвестиционни имоти

Собствени активи

Инвестиционните имоти на Дружеството се притежават с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг (наем). След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат съгласно модела на себестойността – себестойност минус натрупани амортизации и всякакви натрупани загуби от обезценка на актива определени от ръководството.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Последващи разходи

Последващи разходи,свързани с вече признат инвестиционен имот, от които предприятието е вероятно да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия имот, се прибавят към балансовата му стойност. Всички други последващи разходи се признават в отчета за доходи в момента на възникване.

Амортизация

Амортизацията се начислява на база линейния метод по установени норми, отразяващи очаквания срок на ползване на актива.

Земята не се амортизира. Годишната амортизационна норма за сградите е 4%.

(д) Деривативи

Деривативните финансови инструменти, включително суап споразуменията първоначално се признават по себестойност (включително разходите по извършване на сделката) и впоследствие се оценяват по тяхната справедлива стойност. Информация за справедливата стойност се получава от пазарни котировки или модели на дисконтирани парични потоци. Деривативи, определени като ефективно хеджиращи паричните потоци се отразяват като активи, когато справедливата им стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата им стойност е отрицателна. Промените в тяхната справедлива стойност се признават в собствения капитал.

(е) Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по себестойност намалени със загуби от обезценка на база калкулираната им възстановима стойност.

(ж) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, депозити и банкови сметки с оригинален падеж до три месеца.

(з) Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

(и) Задължения по получени заеми

Получените заеми първоначално се отразяват по стойност на възникване, намалена със съответните транзакционни разходи. След първоначално отразяване, получените заеми са представени по амортизирана стойност, като всяка разлика между стойността на възникване и последващата оценка се отразяват в отчета за доходите през периода на възникване на заема на база ефективния лихвен процент.

(й) Търговски и други задължения

Търговските задължения и задълженията към свързани предприятия са посочени по тяхната амортизирана стойност. Поради текущия характер на тези задължения, тяхната амортизирана стойност не се различава съществено от цената им на придобиване.

(к) Приходи

Признаване на приходи от оперативна дейност

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
HEITMAN BULGARIA" EOOD
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Наемите и административните такси за управление на инвестиционните имоти се признават като приходи към момента, когато станат дължими, съгласно договорите за наем и договорите за управление на имотите.

Признаване на приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви на всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за доходите по метода на ефективния лихвен процент. Проходи от лихви включват лихвите по банкови сметки. Разходите за лихви включват лихвите по банкови заеми и заеми от свързани лица. Таксите по подготовка и управление на банкови заеми се разсрочват за срока на заемите и се признават в отчета за доходите за периода на заемите като част от ефективния лихвен процент.

(л) Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината включва текущи и отсрочени данъци. Данък върху печалбата се признава в отчета за приходи и разходи, освен ако не е свързан със статии, които се отнасят директно в капитала, като в този случай данъка също се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на счетоводния баланс.

1. Приходи от оперативна дейност

Дружеството притежава два имота в гр.София, кв. "Иван Вазов", намиращи се на ул. "Димитър Манов" №10 и на ул."Емил Берсински" №12.

Дружеството е сключило дългосрочни договори за наем, последният, от които изтича през 2011г. Договорите за наем включват наказателни клаузи за предсрочно прекратяване и изисквания за банкова гаранция.

Дружеството е сключило дългосрочни договори за управление на имот с наемателите на двата имота в гр. София, последният, от които изтича през 2011г. Договорите за управление на имот, включват наказателни клаузи за предсрочно прекратяване и изисквания за гаранция.

Приходи от оперативна дейност

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Приходи от наем	1906	598
Приходи от управление на имот	47	15
	1953	613

2. Разходи за материали и услуги

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Разходи за външни услуги	313	164
	313	164

3. Амортизация

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Разходи за амортизация	686	228
	686	228

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

4. Други разходи

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Разходи за компенсация по д-р с НЕРР III Люксембург	42	0
Разходи без документ	1	0
	43	0

5. *Разходи за лихви*

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Разходи за лихви по банкови заеми	423	273
Разходи за лихви към свързани предприятия	679	179
	1102	452

6. Разходи /приходи/ за данъци

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Корпоративен данък върху печалбата	9	0
	9	0

7. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земи	Сгради	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2007	240	17128	17368
Придобити	0	35	35
Отписани	0	0	0
Салдо 31.12.2007	240	17163	17403
Амортизации и загуби от обезценка			
Салдо към 1 януари 2007	-	228	228
Амортизация за годината	-	686	686
Салдо 31 декември 2007		914	914
Балансова стойност			
Към 1 януари 2007	240	16900	17140
Към 31 декември 2007	240	16249	16489

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

8. Банкови заеми

Заем от Банк Аустрия Кредитанщалт АГ

На 23 август 2006г Дружеството и Банк Аустрия Кредитанщалт АГ е сключило споразумение за заем, с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR и 2.05%) , съгласно което Дружеството може да усвои 7.32 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционни имоти, намиращи се в град София. Едноличният собственик на капитала ХЕПП III ЛЮКСЕМБУРГ МАСТЕР С.А.Р.Л. е заложил притежаваните от него 19 710 дяла в Хайтман България ЕООД, както и търговското предприятие на Хайтман България ЕООД в полза на Банк Аустрия Кредитанщалт АГ.

Сумата по договора е в размер на 5.62 милиона евро. Плащанията по главницата са дължими съгласно погасителен план до 2013г. Неизплатената част от главницата, намалена с неамортизираната част от платената такса по подготовка на заема към 31.12.2006г е в размер на 10 928 лева, а към

31.12.2007г е в размер на 10 938 лева. Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

На 6 септември 2006г Дружеството и Банк Аустрия Кредитанщалт АГ сключват рамково споразумение за лихвен суап с номинална сума 5.62 милиона евро с цел фиксиране на лихвения процент . Съгласно това споразумение Дружеството заплаща на Банк Аустрия Кредитанщалт АГ лихва от 3.925% върху номиналната сума за срока на рамковото споразумение и Банк Аустрия Кредитанщалт АГ заплаща на Хайтман България ЕООД лихва на база на съответния 3 месечен EURIBOR. Падежът на суап споразумението е 30 септември 2011г. От същата дата влиза в сила капитализационна сделка с падеж 26 август 2013г. в съответствие с погасителния план на заема. Капитализационният процент е 5 % годишно. Остатъкът по номиналната сума към 31.12.2007г е 5.62 милиона евро (10 997 лева). Промяната в справедливата стойност на деривативите от 76 лева към 31.12.2006г на 244 лева към 31.12.2007г е призната в собствения капитал. Приходът от и разходът за лихви се признават в отчета за доходите за периода, в който възникват.

9. Заеми от свързани лица

Заеми с ХЕПП III Люксембург Файненс С.А.Р Л.

На 25 август 2006г Дружеството и ХЕПП III Люксембург Файненс С.А.Р Л сключват договор за заем с плаваща лихва (6 месечен ЛИБОР + 5%) съгласно, който Дружеството може да усвои 2.57 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционни имоти, намиращи се в град София. Падежът по договора е 25 август 2011г, като срокът на договора може да бъде удължен с една година. Плащания по главницата заедно с натрупаната лихва са дължими на падежа на договора. Неизплатената част от главницата към 31.12.2006г е била 4 727 лева, а към 31.12.2007г е 4 356 лева.

10. Други вземания

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Вземания от режийни разходи	9	82
Ползване на ДДС през 2008г	2	0
	11	82

11. Задължения към свързани лица – Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си дейност. Задълженията към свързани лица са към ХЕПП III Люксембург Файненс С.А.Р.Л.

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Заем от ХЕПП III Люксембург Файненс С.А.Р.Л.	4356	4727
Задължение към ХЕПП III Люксембург Файненс С.А.Р.Л.	19	33
Общо	4375	4760

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

12. Парични средства – паричните средства и паричните еквиваленти са заложени по договор за заем и договор за особен залог на Търговско предприятие с Банк Кредитанщалт АГ.

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Парични средства в каса	0	1
Парични средства по банкови сметки	577	335
Парични средства общо	577	336

13. Капитал и резерви

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Основен капитал	1971	1971

14. Търговски и други задължения

В хиляди лева	31 декември 2007	31 декември 2006
Краткосрочни задължения към доставчици	7	19
Задължения по търговски заеми	2	0
Задължения за получени гаранционни депозити за управление на имоти	72	35
Задължения за получени гаранционни депозити по договори за наем	74	43
Разчети за данък при източника и данък върху разходите	11	3
Данък печалба	9	0
Дължим ДДС	32	29
Разчети по провизии	20	0
	227	129

15. ***Фактори за финансовия риск***

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск, (включително валутен и ценови риск).

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
HEITMAN BULGARIA" EOOD

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми на датата на падежа. Дружеството ограничава кредитния риск чрез сключване на договори за наем с клиенти с добра кредитна история и чрез изискване и осигуряване на гаранции за точно и навременно изпълнение по договорите за наем от дружеството – майка на наемателя.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения. Това намалява значително лихвения риск

като цяло.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно парични средства, за да изпълни задълженията си в резултат на несъответствие между входящите и изходящи парични потоци. Основният ликвиден риск за Дружеството е свързан със зависимостта от събиране на постъпленията от наеми с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Във всеки един момент Дружеството подържа положителен баланс между входящите парични потоци от наемите и изходящите парични потоци по банковите заеми.

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Вземанията за наеми, получените банкови заеми, както и значителна част от разходите за лихви и оперативните разходи са деноминирани в евро. Дружеството не подържа позиции в други валути освен в евро и лева. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите им. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Този риск се намалява още и от непрекъснатия икономически растеж на България, който се очаква да продължи.

„ХАЙТМАН БЪЛГАРИЯ" ЕООД
„HEITMAN BULGARIA" EOOD

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА