



ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Ексклузив Пропърти АДСИЦ тел. (+359 2) 980 3871
България, София 1142 (+359 2) 980 3875
Бул. "Васил Левски" №49 факс (+359 2) 980 8381
Вх.1, ет.1, ап.6 www.expro.bg

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2008 г.

Ръководство

Съвет на директорите:

Михаил Генов Кръстев, Председател на Съвета на Директорите
Юрий Асенов Станчев, Заместник –председател на Съвета на Директорите
Филип Стефанов Фотев – Изпълнителен Директор

Адрес

София, бул. „Васил Левски” № 49

Банка Депозитар

„Уникредит Булбанк” АД

Обслужващи дружества

„Ексклузив Сървисиз” АД
„Милимот” ООД

Одитор

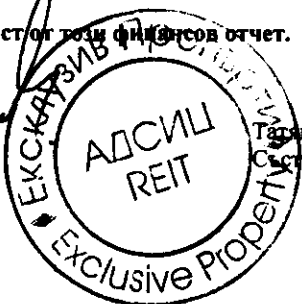
„Одит - 77” ООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2008 г.

	Бел.	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи	4.1.	5 501	7 458
Инвестиционни имоти	4.2.	8 694	14 669
Общо нетекущи активи:		14 195	22 127
Текущи активи			
Материали		-	1
Търговски и други вземания	4.4.	16	227
Парични средства и парични еквиваленти	4.3.	135	463
Предплатени разходи		3	3
Общо текущи активи:		154	694
Общо активи:		14 349	22 821
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Регистриран капитал	4.5.	9 452	7 998
Премийни резерви	4.6.	646	15
Резерв от преоценка на имоти	4.6.	1 067	3 035
Нарупана печалба		2 923	-
Текуща печалба/загуба		(6 958)	2 923
Общо собствен капитал:		7 130	13 971
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по дългосрочни банкови заеми (нетно)	4.13.	0	7 034
Общо нетекущи пасиви		0	7 034
Текущи пасиви			
Задължения по краткосрочни банкови заеми (нетно)	4.13.	0	1 756
Текуща част на нетекущите задължения	4.13.	7067	41
Задължения към обслужващото дружество	4.12.	7	18
Задължения по договори за управление	4.8.	9	-
Задължения към доставчици		3	-
Други задължения	4.11.	133	1
Общо текущи пасиви		7 219	1 816
Общо пасиви		7 219	8 850
Общо собствен капитал и пасиви		14 349	22 821

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ



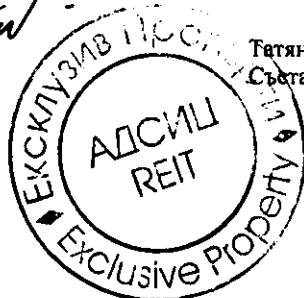
Габриела Лазарова
Съставител

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
Към 31 декември 2008 г.

	Бел.	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Приходи от дейността			
Приходи от продажба на услуги / стоки	4.12.	10	35
Други приходи от дейността		-	-
Общо приходи от дейността:		10	35
Финансови приходи			
Приходи от лихви	4.7.	5	23
Приходи от преценка на инвестиционни имоти		-	3 610
Общо финансови приходи:		5	3 633
		15	3 668
Разходи за дейността			
Разходи за материали		(1)	(2)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	4.8.	(79)	(54)
Разходи за външни услуги	4.9.	(138)	(170)
Разходи за амортизация	4.1.4.	(4)	(2)
Балансова стойност на продадените стоки		-	(29)
Други оперативни разходи	4.10.	(129)	(45)
Общо разходи за дейността:		(351)	(302)
Финансови разходи			
Разходи за лихви	4.13.	(615)	(401)
Отрицателни курсови разлики		(1)	(1)
Разходи за преценка инвестиционни имоти		(5 975)	-
Други финансови разходи		(31)	(41)
Общо финансови разходи:		(6 622)	(443)
		(6 973)	(745)
Печалба/ загуба преди облагане с данъци		(6 958)	2 923
Разход за данъци		-	-
Печалба/ загуба за периода		(6 958)	2 923

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев
 Изпълнителен Директор на
 „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ



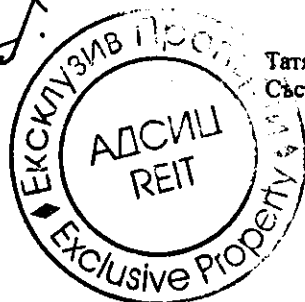
Татяна Лазарова
 Съставител

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	Бел.	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		11	42
Плащания на доставчици		(193)	(420)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(70)	(54)
Платени/възстановени данъци		244	(45)
Получени лихви		5	23
Курсови разлики		(1)	-
Други плащания		(1)	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност:		(5)	(454)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи		-	(15 481)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност:		-	(15 481)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа, нетно		2 085	7 519
Получени/платени заеми		(1 760)	8801
Платени лихви, комисионни и др. подобни		(648)	(413)
Други плащания за финансова дейност		-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		(323)	15 907
Нетно изменение на паричните средства през периода		(328)	(28)
Парични средства в началото на периода		463	491
Парични средства в края на периода	4.3.	135	463

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ



Татяна Лазарова
Съставител

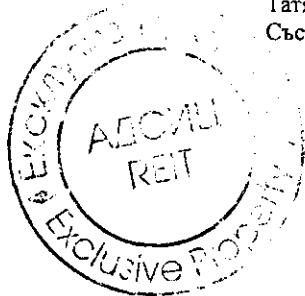
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
Към 31 декември 2008 г.

	Основен капитал	Пре-мийни резерви	Резерви от пре-оценка	Натру-пана печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2007	500	(5)		-	495
Премии от емисия на акционерен капитал		20			20
Печалба от преоценка на имоти			3 035		3 035
Печалба за 2007				2 923	2 923
Обща сума на признати приходи и разходи за периода	-	20	3 035	2 923	5 978
Емисия на акционерен капитал	7 498				7 498
Салдо към 31 декември 2007	7 998	15	3 035	2 923	13 971
Премии от емисия на акционерен капитал		631			631
Загуба от преоценка на имоти			(1 968)		(1 968)
Загуба за 2008				(6 958)	(6 958)
Обща сума на признати приходи и разходи за периода		631	(1 968)	(6 958)	(8 295)
Емисия на акционерен капитал	1 454				1 454
Салдо към 31 декември 2008	9 452	646	1 067	(4 035)	7 130

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев
 Изпълнителен Директор на
 „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

Татяна Лазарова
 Съставител



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ към 31 декември 2008 г.

1. Корпоративна информация

„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ („Дружеството”) е регистрирано на 28.08.2006 г. в Софийски градски съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено без определен срок.

„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти със седалище в Република България. Адресът на управление на дружеството е град София, бул. „Васил Левски” № 49.

Основният предмет на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и аренда и/или продажбата им.

Капиталът на Дружеството е съставен изцяло от обикновени безналични акции, регистрирани за търговия на Българска Фондова Бурса.

Дружеството има един служител – Директор за връзки с инвеститорите. Съветът на директорите се състои от 3 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващи дружества, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвени в съответствие с националното счетоводно законодателство, приложимо в България.

Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г., на територията на Република България действат Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейския съюз.

В резултат на пълноправното членство на страната в Европейския съюз, считано от 01.01.2007 г., отпада утвърждаването на приложимите МСФО от правителството на Република България съгласно Закона за изменение и допълнение на Закона за счетоводството (обн., ДВ, бр. 105 от 28 декември 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) и те стават ефективни с акта на приемането им от Европейската комисия.

Финансовият отчет е представен в хиляди български лева и е изготвен при спазване на принципа за действащото предприятие и на принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти и имотите за разработване /разходите за придобиване на материални активи/, които се отчитат по справедлива стойност.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ към 31 декември 2008 г.

Отчетът за паричните потоци е изготвен по прекия метод.

Промени в счетоводната политика, произтичащи от прилагането на нови МСФО и разяснения и променени МСС, в сила от 1 януари 2007 г.

От началото на 2007 г. е в сила нов стандарт – МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестяване*, както и изменение в МСС 1 *Представяне на финансови отчети – Оповестявания за капитала*. МСФО 7 въвежда нови изисквания за оповестяване и отменя частта от предишния МСС 32 *Финансови инструменти: оповестяване и представяне*, отнасяща се за оповестяването на информация за финансовите инструменти. Основните видове оповестявания според МСФО 7 са оповестяване на количествена и качествена информация за значимостта на финансовите инструменти и за естеството и степента на рисковете, възникващи от финансовите инструменти.

В резултат на новия МСФО 7 е направено изменение и в МСС 1 *Представяне на финансови отчети* относно оповестяванията за капитала. Тези оповестявания осигуряват информация за равнището на капитала на предприятието и как то управлява капитала с оглед оценяването на рисковете, на които е изложено предприятието, и на неговата способност да се справи с неочаквани неблагоприятни събития.

Като се има предвид че дружеството разполага с ограничен кръг финансови инструменти, предимно парични средства в национална валута и търговски вземания и задължения, ръководството преценява, че новият МСФО 7 и изменението в МСС 1 относно оповестяванията за капитала нямат съществен ефект върху финансовия отчет на предприятието.

С оглед спазване изискванията на МСС 1 *Представяне на финансови отчети* дружеството прилага политика по управление на капитала, като текущо анализира информацията от финансовите отчети и следи равнището на ликвидните си средства, съотношенията и цената на капиталовите си ресурси, както и съотношенията между собствения и дългосрочно привлечения капитал. Разглеждат се тенденциите и рисковете, които са имали и които според ръководството ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху дейността на Дружеството.

Към датата на одобряване на този финансов отчет е издаден МСФО 8 *Оперативни сегменти* (в сила от 1 януари 2009 г.), който заменя МСС 14 *Отчитане по сегменти*. Този стандарт променя начина, по който информацията по сегменти се оценява и оповестява на базата на вътрешни отчети, които се преглеждат редовно от вземащите оперативни решения в предприятието. Дружеството не оповестява информация по сегменти и затова МСФО 8 няма да има ефект върху финансовите му отчети.

Приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с приложимите счетоводни стандарти изисква ръководството да прави счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки, които оказват влияние при определяне стойността на активите и пасивите, приходите и разходите към датата на изготвяне на финансовите отчети. Въпреки че тези преценки са базирани на най-пълното познаване на наличната информация за текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ към 31 декември 2008 г.

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти и имоти за разработване /разходи за придобиване на дълготрайни активи/

Инвестиционните имоти и имотите за разработване са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желасци и информирани купувачи към тази дата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти и имотите за разработване /разходите за придобиване на дълготрайни активи/ към 31 декември 2008 е 14,171 хил. лв.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в български лева (лв.) и това е функционалната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване, като към функционалната валута на Дружеството се приложи официалния обменен курс за деня на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Курсовите разлики, които възникват при уреждането или преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, се отразяват в Отчета за доходите.

Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, отчитайки сумите на търговските отстъпки, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- съществените рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

към 31 декември 2008 г.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи, както и приходите и разходите за лихви, се признават в Отчета за доходите в момента на тяхното възникване при спазване принципа на текущото начисляване. Приходите и разходите, свързани с една и съща сделка, се признават едновременно.

Предплатените разходи се отлагат за признаването им като текущи за периода, през който се признават и свързаните с тях приходи.

Разходите за емитиране, обратно изкупуване и други операции с акции, права и други капиталови инструменти се отчитат в намаление на собствения капитал и не намират отражение в отчета за доходите.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. При покупка тя е равна на покупната цена, увеличена с всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да доведат до увеличаване на бъдещата икономическа изгода и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 (седемстотин) лв.

Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията (дълготрайни материални активи) се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по „модела на преоценката“, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценен резерв). Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценен резерв се прехвърля към неразпределената печалба.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

към 31 декември 2008 г.

Справедливата стойност на земите и сградите отчитани по „преоценъчния модел” в съответствие с МСС 16 са подновявани достатъчно регулярно, за да подсиgurят балансовата стойност да не се различава съществено от тази, която би била определена, ако беше справедливата цена в края на отчетния период. Ако няма пазарно базирани данни за справедливата цена, тя се определя използвайки доходния подход (или амортизираните разходи за подмяна).

Ръководството обновява отчетната стойността на земите и сградите, отчитани по преоценъчния модел към отчетната дата чрез използване на пазарно установени доказателства и е удовлетворено, че съществуват достатъчно, които да подкрепят актуализираните справедливи цени.

Последващи разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив.

Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, в който са направени.

Амортизация се начислява от началото на месеца, когато актива е наличен за употреба, като се прилага линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Земите и разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения не се амортизират.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 (седемстотин) лв.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като “Разходи за придобиване на дълготрайни активи”, а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират по себестойност в инвестиционни имоти. В случаите, когато дружеството договори удовлетворяващи цени с потенциални купувачи:

- инвестиционните имоти се трансформират в текущи активи;
- недвижимите имоти в процес на придобиване се представят като незавършено производство;
- новопридобитите недвижими имоти, предназначени за продажба, се представят като текущи активи.

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на годишния финансов отчет, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че балансовата стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива, и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ към 31 декември 2008 г.

прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му живот.

Към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване (себестойност), включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – хонорари за правни услуги, експертни оценки, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет. Справедливата цена на инвестиционните имоти е стойността, на която имотите могат да бъдат продадени между добре осведомени и желаещи да извършат това страни в справедлива сделка. „Желаещ продавач“ не е притиснат продавач, който би продал на каквато и да е цена. Най-добро доказателство за справедливата цена е цената на активен пазар, на подобна собственост, намираща се на същото място и в същото състояние. В случай на липса на текуща цена на активен пазар, Дружеството взема под внимание информация от различни източници, включващи:

а) цени на активен пазар, на собственост от различно естество, състояние или местоположение, като цените се коригират, за да отразят тези разлики.

б) скорошни цени на подобна собственост, предлагана на не толкова активни пазари, като цените са коригирани, за да отразят евентуални промени в икономическите условия след датата, на която е извършена сделката по тези цени; и

в) дисконтирани парични потоци, основани на базата на надеждна оценка на бъдещи парични потоци, подкрепени с условията на съществуващи договори за наем или други договори и (при възможност) подкрепени с външни данни като например текущи пазарни наеми на подобна собственост на същото местоположение и в същото състояние, използване на дисконтови норми, отразяващи текущата пазарна преценка за несигурността на сумата и периода на паричните потоци.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

към 31 декември 2008 г.

Справедливата цена на инвестиционните имоти в съответствие с МСС 40 е актуализирана, за да отрази условията на пазара в края на отчетния период.

Ако, при изключителни обстоятелства, когато Дружеството за първи път придобива инвестиционен имот (или когато съществуващ имот за първи път става инвестиционен имот в резултат на завършването на неговото изграждане или строителство, или при промяна в употребата му) има ясни доказателства, че справедливата цена на инвестиционния имот не може да бъде надеждно определена за продължителен период от време, тогава Дружеството оценява този имот, използвайки модела на историческата цена в МСС 16.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в Отчета за доходите, като се включват в печалбата или загубата за периода, в който са възникнали.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, през който са възникнали.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти са парите в касата и по разплащателни сметки в банки и банковите срочни депозити с падеж до три месеца - в левове и валута. Те се отчитат по номиналната им стойност. Те са също така и компонентите на паричните средства и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, както и търговските и други задължения .

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми се взимат с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Първоначално те се отразяват по стойност на възникване, намалена с разходите по получаването на заема. След първоначалното отчитане банковите заеми се представят по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и последващата оценка се отчита в отчета за доходите на база ефективния лихвен процент.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ към 31 декември 2008 г.

Частта от дългосрочните банкови заеми, която подлежи на погасяване през следващия отчетен период, се класифицира като текущ пасив в баланса.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащанията по уреждане на задълженията.

Дивиденди

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават след одобрението им от Общото събрание на акционерите.

Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашни задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка, Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ към 31 декември 2008 г.

Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникнат в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Данъци

Дължимите текущи /алтернативни/ данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство.

Корпоративен данък

Тъй като „Ексклузив Пропърти” е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане корпоративен данък съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

Данък върху добавената стойност

Дружеството е регистрирано лице по реда на чл. 100, ал. 1 от Закона за данъка върху добавената стойност. То признава приходите и разходите нетно от сумата на данъка върху добавената стойност. Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

Към 31 декември 2008 г. Дружеството няма съществени временни разлики, които да породят активи или пасиви по отсрочени данъци.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
към 31 декември 2008 г.

4. Пояснителни бележки

4.1. Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи

4.1.1. Към 31.12.2008 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на дълготрайни активи /имоти за разработване/ в размер на 5 477 хил. лв., които представляват инвестиционни разходи за придобиване на недвижими имоти (земи) в гр. София, бул. “Тодор Александров” и ул. „Овче поле” . Разходите за имотите в процес на разработване са оценени по справедлива стойност.

4.1.2. Биологични активи (озеленяване на имот, находящ се на ул. „Никола Мирчев”) – 2 хил. лв.

4.1.3. Към 31.12. 2008 г. дружеството притежава нематериални активи с неограничен срок на ползване, представляващи:

- лиценз за извършване на дейност като ДСИЦ в размер на 4 хил. лв.
- фирмен сайт – 2 хил. лв.

Активите не се амортизират.

4.1.4. Към 31.12 .2008 г. дружеството притежава офис обзавеждане и компютърна техника в размер на 16 хил. лв.

Дружеството амортизира тези активи, като прилага линеен метод на амортизация и амортизационни норми, определени въз основа на предполагаемия полезен живот на активите към датата на придобиване.

Годишните амортизационни норми на основните групи дълготрайни материални активи са, както следва:

	<u>Амортизационни норми</u>
Компютърно оборудване	50%
Офис обзавеждане и други трайни активи	15%

Към 31.12.2008 г. разходите за амортизация на дълготрайните материални активи са 4 хил. лв.

Към 31.12.2008 г. Дружеството е заложило следния актив като обезпечение на получените заеми:

- по кредита от 3 600 000 евро от Райфайзенбанк (България) АД – недвижим имот за обезпечаване на коя да е част от задължението - 7 041 хил. лв. заедно със съответните лихви, евентуална наказателна лихва и разноските по справедлива стойност към датата на отчета;

4.2. Към 31.12.2008 г. дружеството притежава актив, класифициран като инвестиционен имот, оценен на 8 694 хил. лв. по справедлива стойност към датата на отчета, представляващ земя и бизнес сграда за отдаване под наем в гр. София, ул. “Никола Мирчев”.

Към 31.12.2008 г. не са реализирани приходи от наеми на инвестиционни имоти.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
към 31 декември 2008 г.

4.3. Паричните средства на дружеството към 31.12.2008 г. са в размер на 135 хил. лв., разпределени както следва:

Парични средства в разплащателни сметки	122 хил. лв.
Парични средства в брой	13 хил. лв.

Няма блокирани суми и други ограничения за ползване на паричните средства на дружеството.

4.4. Към 31.12.2008 г. Дружеството има вземания както следва:

4.4.1. ДДС за възстановяване в размер на 8 хил.лв.

4.4.2. Търговски вземания от клиенти, представляващи:

- Вземания във връзка с предоставени аванси – 6 хил. лв.
- Вземане във връзка предоставена услуга –2 хил. лв. (вж. т. 4.12.)

4.5. „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е регистрирано с основен капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разделени в 500,000 (петстотин хиляди) обикновени безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

През 2007 г.е регистрирано първоначалното задължително увеличение на основния капитал по реда на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ. С Решение на СГС на 13.04.2007 г. е вписано увеличението на капитала със 7 498 144 (седем милиона четиристотин деветдесет и осем хиляди сто четиридесет и четири) обикновени безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една и емисионна стойност 1 лев.

На свое заседание от 17.04.2008 г. Съветът на директорите на дружеството взе решение за увеличаване капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. ЗППЦК. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с решение № 544-Е от 26 май 2008 г.

Началната дата за записване на нови акции е 19.06.2008 г.

Крайната дата за записване на акции от увеличението е 28.07.2008 г.

Емитирани са и са изцяло записани 1 454 196 броя нови обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лев всяка една.

Към 31.12.2008 г. регистрираният акционерен капитал на "Ексклузив Пропърти " АДСИЦ е в размер на 9 452 340 (девет милиона и четиристотин петдесет и две хиляди триста и четиридесет) лева.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Брой акции, платени напълно	2008 г.	2007 г.
- в началото на годината	7 998 144	500 000
- емитирани през периода	1 454 196	7 498 144
Брой акции, платени напълно към края на периода	9 452 340	7 998 144

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

към 31 декември 2008 г.

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не притежава обратно изкупени собствени акции.

4.6. Към 31.12. 2008 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ притежава резерви както следва:

- премиен резерв от продажбата на права за записване на акции, формиран при увеличението на капитала през 2007 г. в размер на 15 хил. лв.
- резерв от преценка на имоти, формиран от промяната в справедливата стойност на притежаваните от Дружеството имоти за разработване в размер на 1 067 хил. лв.
- премиен резерв, формиран при увеличението на капитала през 2008 г. като разлика между номиналната и емисионната стойност на записаните към 30.09.2008 г. 1 454 196 нови акции, нетно от разходите по увеличението –631 хил. лв.

4.7. През отчетния период им реализирани приходи от лихви в размер на 5 хил. лв. , представляващи заверени лихви по разплащателната сметка на Дружеството.

4.8. Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват заплати и социални осигуровки. Към 31.12.2008 г. те са, както следва:

Възнаграждения по трудови и граждански договори	21 хил. лв.
Възнаграждения на Съвета на директорите	54 хил. лв.
Осигурителни вноски	4 хил. лв.

Към 31.12.2008 г. Дружеството няма задължения към служителите и към осигурителни предприятия. Задълженията към членовете на Съвета на директорите за неизплатени възнаграждения по договори за управление и контрол са в размер на 9 хил. лв.

4.9. Разходите за външни услуги към 31.12.2008 г. са в размер на 138 хил. лв. и са разпределени както следва:

Възнаграждение на обслужващото дружество	87 хил. лв.
Одит	9 хил. лв.
Наем на офис	19 хил. лв.
Правни услуги	9 хил. лв.
Застраховки	3 хил. лв.
Такси регулаторни власти	4 хил. лв.
Услуги по сметоизвозване	1 хил. лв.
Други разходи за външни услуги	6 хил. лв.

4.10. Другите оперативни разходи са в размер на 129 хил. лв. и са разпределени както следва:

Данък недвижими имоти	41 хил. лв.
Такса битови отпадъци	87 хил. лв.
Невъзстановен данъчен кредит	1 хил. лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
към 31 декември 2008 г.

4.11. Към 31.12.2008 г. Дружеството има задължение по начислени, но неплатени разходи за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци в размер на 128 хил. лв.

4.12. Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения. В тази връзка свързано лице с „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз“ ООД.

До 31.12.2008 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Приходи от наем (½ от нает от Дружеството офис) от „Ексклузив Сървисиз“ ООД – 9 хил. лв.
- Разходи за възнаграждение на обслужващото дружество към 31.12.2008 г. – 87 хил. лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Неуредените салда със свързани лица към 31.12.2008 г. са:

- Задължение към обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз“ ООД за възнаграждение за месец декември 2008 г. – 7 хил. лв.
- Вземане от „Ексклузив Сървисиз“ ООД по договор за наем – 2 хил. лв.

4.13. На 10.05.2007 г. на дружеството е отпуснат финансов кредит от Райфайзенбанк (България) АД в размер на 3 600 000 евро със срок на издължаване – 30 месеца и с годишна лихва 3-месечен EURIBOR увеличена с 2,7 пункта надбавка - с цел частично финансиране закупуването на недвижим имот. Разходите за лихви, свързани с кредита и признати през годината, са в размер на 532 хил. лв.

Задължението по главницата е в размер на 7 041 хил. лв. , а по начислените, но неплатени лихви по кредита към 31.12. 2008 г. е в размер на 26 хил. лв. Задълженията са включени в състава на текущите пасиви на Дружеството.

На 21.05.2007 г. на дружеството е отпуснат финансов кредит от Райфайзенбанк (България) АД в размер на 900 000 евро със срок на издължаване – 12 месеца и с годишна лихва 3-месечен EURIBOR увеличена с 2,7 пункта надбавка - с цел частично финансиране закупуването на недвижими имоти. През първото полугодие на 2008 г. договорът е анексиран за удължаване срока на издължаване на кредита с още 5 месеца.

На 14.08.2008 г. със средства, набрани при увеличението на капитала на Дружеството, задължението по кредита е погасено. Разходите за лихви, свързани с кредита и признати през периода от началото на годината до погасяването му, са в размер на 83 хил. лв.

4.14. Към датата на междинния финансов отчет няма условни активи и пасиви, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на имущественото и финансовото състояние на дружеството.

4.15. Финансовия резултат на Дружеството към 31.12.2008 г. е загуба в размер на 6 958 хил. лв.

4.16. Събития след датата на финансовия отчет

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
към 31 декември 2008 г.

На 04.12.2008 г. на заседание на Съвета на директорите бе прието решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ, което да бъде проведено на 20.01.2009 г.

Предложение за решения, по точки от дневния ред както следва :

- 1) Да се избере одитен комитет на "Ексклузив Пропърти" АД СИЦ за срок от 3 (три) години в състав от трима души, както следва:
 - ✓ Филип Стефанов Фотев – изпълнителен директор и член на СД,
 - ✓ Михаил Генов Кръстев – председател на СД и
 - ✓ Юрий Асенов Станчев – заместник председател на СД;
- 2) На основание чл.40ж, ал.2 от ЗНФО, Общото събрание на акционерите да избере Юрий Асенов Станчев – заместник председател на СД и независим директор за председател на одитния комитет на "Ексклузив Пропърти" АД СИЦ;
- 3) Дружеството да сключи договор за продажба на недвижим имот, собственост на „Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ, подробно описан в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и да се овласти СД на „Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ да сключи договор за продажба на посочения недвижим имот ,като определи всички условия по сделката, които не са определени от Общото събрание в тази точка и като се съобрази със задължителните изисквания на чл.114а, ал.4 от ЗППЦК и чл.19, ал.5 от ЗДСИЦ, и подробно описаните в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК условия на продажба и с приетите от Общото събрание специфики на сделката.

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на съставянето му не са настъпили други важни или значими събития, които които биха оказали влияние върху верността и пълнотата на представената във финансовия отчет информация.

4.17. Междинният финансов отчет не е заверен от регистриран одитор и не му извършен одиторски преглед.

4.18. Оповестяване във връзка с финансовата криза и скорошната променливост на световния и на местния финансов пазар

Общо оповестяване:

Съществуващата глобална ликвидна криза, която започна в средата на 2007 г. доведе, освен всичко друго, и до по-ниска ликвидност в банковия сектор, а в същото време и до по-високи лихвени проценти на междубанковите заеми и много голяма променливост на стоковите пазари. Несигурността на световните финансови пазари доведе до несъстоятелност и фалит на банки и в същото време до спасяването на банки в САЩ, Западна Европа, Русия и др. Всъщност степента на влияние на финансовата криза се оказа невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните необходими защитни мерки.

Ръководството на Дружеството не е в състояние да прецени надеждно последствията върху финансовата позиция на „Ексклузив Пропърти „ АД СИЦ от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички необходими мерки за поддържане на стабилността и развитие на бизнеса на Дружеството в настоящата обстановка.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ към 31 декември 2008 г.

Влияние върху ликвидността:

Обемът на финансирането на търговията на едро напоследък значително намаля. Тези обстоятелства може да повлияят върху способността на Дружеството да получи нови заеми и рефинансира нейните съществуващи такива при срокове и условия подобни на тези за по-ранните операции.

Влияние върху клиентите/заемополучателите

Длъжниците или заемополучателите на Дружеството може да бъдат повлияни от по-ниската ликвидност, която от своя страна би могла да окаже влияние върху тяхната способност да изплатят дълговете си. Влошените оперативни условия за клиентите (заемополучателите) могат да повлияят и върху прогнозите за паричните потоци на ръководството и оценката на обезценяването на финансовите и нефинансовите активи. Доколко подобна информация е налична, ръководството подходящо е отразило актуализираните преценки за очакваните бъдещи парични потоци в своите оценки за обезценяване.

Влияние върху обезпеченията, особено недвижими имоти

Стойността на провизията за обезценените заеми се основава на преценка от ръководството на тези активи към датата на счетоводния баланс след вземане под внимание на паричните потоци, които могат да бъдат получени от продажба на обезпеченията, намалени с разходите за поемане и продажба на тези обезпечения. Пазарът в страната за много видове обезпечения, особено за недвижимите имоти, беше сериозно повлиян от последните промени в глобалния финансов пазар, което от своя страна доведе до ниски нива на ликвидност за определени видове активи. В резултат на това, действителната реализируема стойност на обезпеченията може да се различава от стойността, която им е приписана при оценката на разходите за обезценката.

Справедлива стойност на финансовите активи и пасиви (без финансови активи и пасиви подложени на директно влияние на финансовата криза, за които се изисква специално оповестяване):

Справедливата стойност на котираните инвестиции на активните пазари се основава на текущите искани цени (за финансови пасиви) и предлаганите цени (за финансовите задължения). Ако няма активен пазар за финансови инструменти, Дружеството определя справедливата стойност, използвайки изчислителни техники. Това включва използването на скорошни сделки, извършени при пазарни условия, анализ на дисконтираните парични потоци, модели за оценка на опции и други техники за оценяване, често използвани от участниците на пазара. Моделите за оценка отразяват текущите пазарни условия към датата на изчислението, които може да не са представителни за пазарните условия нито преди, нито след датата на изчислението. Към датата на баланса ръководството е прегледало моделите си, за да гарантира, че те подходящо отразяват текущите пазарни условия, включително относителната ликвидност на пазара и кредитните спредове.

Оценка на имотите, отчитани по справедлива цена

Пазарът в страната за много видове различни недвижими имоти беше сериозно повлиян от последните събития на световните финансови пазари. В резултат на това балансовата стойност на земите и сградите, отчитани по справедлива цена в съответствие с МСС 16 и/или МСС 40 е актуализирана, за да отрази пазарните условия към датата на отчитане.

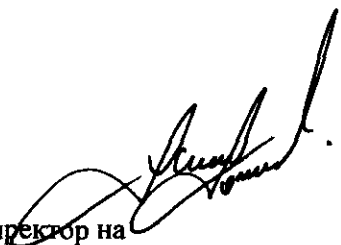
Повече информация е оповестена в приложение 3 **Обобщение на съществените счетоводни политики** относно земите и сградите отчитани по преоценъчния модел в съответствие с МСС

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
към 31 декември 2008 г.

16 и относно инвестиционните имоти, отчитани по модела за справедливата стойност в съответствие с МСС 40.

15 януари 2009 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ



Татяна Лазарова
Съставител

