



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 3183
Вх.1, ет.1, ап.6 www.expro.bg

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2009 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, ул. „Никола Мирчев“ № 33

Банка Депозитар

„Уникредит Булбанк“ АД

Обслужващи дружества

„Ексклузив Сървисиз“ АД
„Милимот“ ООД

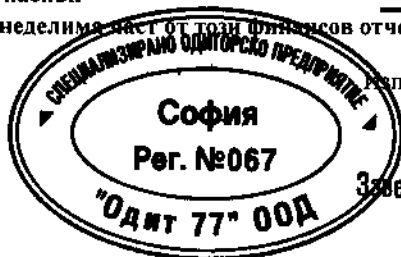
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2009 г.

		31 декември 2009	31 декември 2008	01 януари 2008
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи				
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални и нематериални активи	4.1	20	24	26
Инвестиционни имоти	4.2	14 170	14 171	22 101
Общо нетекущи активи:		14 190	14 195	22 127
Текущи активи				
Материали		-	-	1
Търговски и други вземания	4.4	45	16	227
Парични средства и парични еквиваленти	4.3	24	135	463
Предплатени разходи		1	3	3
Общо текущи активи:		70	154	694
Общо активи:		14 260	14 349	22 821
Собствен капитал и пасиви				
Собствен капитал				
Регистриран капитал	4.5	9 452	9 452	7 998
Премийни резерви	4.6	646	646	15
Резерв от преценка на имоти	4.6	1 067	1 067	3 035
Неразпределена печалба		2 923	2 923	-
Непокрита загуба		(6 958)	-	-
Текуща печалба (загуба)		(637)	(6 958)	2 923
Общо собствен капитал:		6 493	7 130	13 971
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по дългосрочни банкови заеми (нетно)		-	-	7 034
Общо нетекущи пасиви		-	-	7 034
Текущи пасиви				
Текуща част на дългосрочни банкови заеми			7 041	1 756
Задължения по лихви	4.11	15	26	41
Задължения към обслужващото дружество	4.13	3	7	18
Задължения по договори за управление	4.8	63	9	-
Задължения към доставчици и клиенти	4.12	7588	3	-
Други задължения	4.11.2	98	133	1
Общо текущи пасиви		7 767	7 219	1 816
Общо пасиви		7 767	7 219	8 850
Общо собствен капитал и пасиви		14 260	14 349	22 821

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Съставител:

Стела Иванова



Упълнителен Директор:

Филип Фотев

Заверил ГФО дата на заверка

2010-03-22



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

	Бел.	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Приходи от дейността			
Приходи от продажба на услуги	4.13	4	10
Общо приходи от дейността:		4	-
Финансови приходи			
Приходи от лихви	4.7	4	5
Общо финансови приходи:		4	5
Общо приходи:		8	15
Разходи за дейността			
Разходи за материали		(3)	(1)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	4.8	(74)	(79)
Разходи за външни услуги	4.9	(93)	(138)
Разходи за амортизация	4.1.3	(4)	(4)
Други оперативни разходи	4.10	(88)	(129)
Общо разходи за дейността:		(262)	(351)
Финансови разходи			
Разходи за лихви	4.14	(105)	(615)
Отрицателни курсови разлики		-	(1)
Разходи за преоценка на инвестиционни имоти	4.2	(258)	(5975)
Други финансови разходи		(20)	(31)
Общо финансови разходи:		(383)	(6622)
Общо разходи:		(645)	(6973)
Печалба (загуба) преди облагане с данък върху дохода		(637)	(6958)
Разход за данък върху дохода		-	-
Печалба (загуба) за периода		(637)	(6958)
Друг всеобхватен доход			
Печалби (загуби) от преоценка на имоти		-	(1968)
Сума на всеобхватния доход за периода		(637)	(8926)
Нетна печалба (загуба) на акция (лв.)	4.15	(0,07)	(0,81)

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Съставител:

Стела Иванова



Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ;
Филип Фотев



Заверил ГФО дата на заверка

2010-03-22 *Stela Ivanova*

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

	Бел.	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		8	11
Плащания на доставчици		(392)	(193)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(20)	(70)
Платени/възстановени данъци		(118)	244
Получени лихви		5	5
Курсови разлики			(1)
Други плащания		(2)	(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност:		(519)	(5)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Продажба на инвестиции		7582	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност:		7582	-
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа, нетно		-	2 085
Получени/платени заеми		(7041)	(1 760)
Платени лихви, комисиони и др. подобни		(133)	(648)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(7174)	(323)
Нетно изменение на паричните средства през периода		(111)	(328)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		135	463
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	4.3	24	135

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Заверил ГФО дата на заверка

2010-03-22



Съставител:

Стела Иванова

Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

Филип Фотев



**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2009 г.**

	Основен капитал	Премийни резерви	Резерв от преценка на имоти	Натрупана печалба (загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2008 г.	7998	15	3035	2923	13 971
Промени в собствения капитал за 2008 г.					
Емисия на акционерен капитал	1454	631			2085
Сума на всеобхватния доход за периода			(1968)	(6958)	(8926)
Салдо към 31 декември 2008 г.	9 452	646	1 067	(4035)	7 130
Промени в собствения капитал за 2009 г.					
Сума на всеобхватния доход за периода				(637)	(637)
Салдо към 31 декември 2009 г.	9 452	646	1 067	(4672)	6 493

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.


 Изпълнителен Директор на
 „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

Филип Фотев



Съставител:


 Стела Иванова

Заверил ГФО дата на заверка

2010-03-22



ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 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, ул. „Никола Мирчев № 33.

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 Българската Фондова Борса.

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. Те стават ефективни с акта на приемането им от Европейската комисия («Комисията»).

При изготвянето на настоящия финансов отчет е използван актуалният текст на МСФО на български език, приложими за финансовите отчети за 2009 г., и публикувани в Официалния вестник на ЕС съгласно Регламент 1126/2008 на Комисията от 3 ноември 2008 г. (пълна консолидирана версия) и последващи изменения с: Регламент (ЕО) № 1260/2008 от 10 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1261/2008 от 16 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1262/2008 от 16 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1263/2008 от 16 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1274/2008 от 17 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 53/2009 от 21 януари 2009 г., Регламент (ЕО) № 69/2009 от 23 януари 2009 г., Регламент (ЕО) № 70/2009 от 23 януари 2009 г., Регламент (ЕО) № 254/2009 от 25 март 2009 г., Регламент (ЕО) № 460/2009 от 4 юни 2009 г., Регламент (ЕО) № 494/2009 от 3 юни 2009 г., Регламент (ЕО) № 495/2009 от 3 юни 2009 г., Регламент (ЕО) № 636/2009 от 22 юли 2009 г., Регламент (ЕО) № 824/2009 от 9 септември 2009 г., Регламент (ЕО) № 839/2009 от 15 септември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1136/2009 от 25 ноември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1142/2009 от 26 ноември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1164/2009 от 27 ноември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1165/2009 от 27 ноември 2009 г. и Регламент (ЕО) № 1171/2009 от 30 ноември 2009 г.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

База за оценяване

Финансовият отчет е представен в хиляди български лева и е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

Промени в счетоводната политика, произтичащи от прилагането на променени стандарти и нови разяснения, влезли в сила от 1 януари 2009 г.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (променен) (в сила от 1 януари 2009 г.). Преработеният стандарт въвежда отчет за всеобхватния доход вместо отчет за доходите. Стандартът изисква всички приходи и разходи от сделки, несвързани със собствениците, да се представят като обща статия, а не поотделно, в отчета за промените в собствения капитал. Всички промени в капитала, които не са свързани със собствениците, трябва да бъдат показани в другия всеобхватен доход като част от отчета за всеобхватния доход. Дружествата могат да изберат да представят един отчет за всеобхватния доход или два отчета (отделен отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход, включващ другия всеобхватен доход).

Промененият МСС 1 също така въвежда изискването да се представи отчет за финансовото състояние (баланс) към началото на най-ранния сравним период в случаите, когато Дружеството променя сравнителната информация поради прекласификации, промени в счетоводната политика или коригиране на грешки. Дружеството прилага променения МСС 1 и изготвя един отчет за всеобхватния доход. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

В съответствие с промяната на *МСС 40 Инвестиционни имоти*, както е посочено по-долу, Дружеството е прекласифицирало имоти в процес на изграждане от “имоти, машини и съоръжения” (дълготрайни материални активи) към “инвестиционни имоти”. За целта в отчета за финансовото състояние са прекласифицирани сравнителните данни към 31 декември 2008 г. и 1 януари 2008 г. Съгласно преходните разпоредби към изменението на стандарта Дружеството прилага промяната вбъдеще, без да прави преизчисления с обратна сила. Преоценъчният резерв, съответстващ на такива имоти, формиран до 1 януари 2009 г., както е посочено в т. 4.6 по-долу, остава непроменен и ще бъде отписан и отнесен в неразпределената печалба при отписването на тези имоти.

Подобрения на МСФО от май 2008 г. и изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти (и последващи промени в МСС 16) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението на МСС 40 е част от годишния проект за подобрения на МСФО (първи), публикуван през май 2008 г. Имот в процес на изграждане или разработване за бъдещо ползване като инвестиционен имот вече се включва в обхвата на променения МСС 40. В случаите, когато е избран за прилагане методът на справедливата стойност, тези имоти се представят по справедлива стойност. Ако справедливата стойност на инвестиционен имот в процес на изграждане или разработване не може да се определи надеждно, имотът следва да се представи по историческа стойност до по-ранната от датите на завършване на изграждането и разработването или датата, на която справедливата стойност може да бъде надеждно определена. Дружеството разполага с имот в процес на разработване и прилага МСС 40 (променен) от 1 януари 2009 г. в перспектива, така както е посочено в преходните разпоредби на стандарта. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

Променени стандарти и разяснения, които са влезли в сила от 1 януари 2009 г., но не засягат дейността на Дружеството

МСФО 8 Оперативни сегменти (в сила от 1 януари 2009 г.). Този стандарт замества МСС

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

14 Отчитане по сегменти. Стандартът налага “управленски подход” при определянето на сегментите и представянето на информацията по сегменти във финансовите отчети, аналогично на установената вътрешноуправленска отчетност. Стандартът е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

МСС 23 Разходи по заеми (променен) (в сила от 1 януари 2009 г.). Този стандарт в променения си вариант определя разходите за заеми, с които се финансира придобиването или строителството на отговарящи на условията активи да бъдат капитализирани като компонент от цената им на придобиване (себестойността) за срока на придобиването или строителството. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

МСФО 2 Плащане на база акции (променен) (в сила от 1 януари 2009 г.) – относно условия за придобиване и откази. С изменението на стандарта се пояснява дефиницията за условия за придобиване (на права за придобиване на инструменти на собствения акпитал), въвежда се концепцията за условия, които не са условия аз придобиване (на права на инструменти на собствения капитал) и се изисква последните да бъдат отразени по справедлива стойност на датата на споразумяването. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (в сила от 1 януари 2009 г.). Промените в стандартите позволяват на тези, които прилагат МСФО за първи път, да използват справедливата стойност или балансовата стойност според предишната счетоводна база като приета стойност за оценка на първоначалната стойност на инвестициите в дъщерни дружества, съвместно контролирани дружества или асоциирани дружества в индивидуалните финансови отчети. Промяната също премахва дефиницията за метода на цената на придобиване от МСС 27 и го заменя с изискването дивидентите да се представят като приход в индивидуалния финансов отчет на инвеститора. Промените са приети за приложение в ЕС от Европейската комисия.

МСС 32 Финансови инструменти: представяне (променен) и МСС 1 Представяне на финансови отчети (променен) – относно упражняеми финансови инструменти (с пут опция) и задължения, възникнали при ликвидация (в сила от 1 януари 2009 г.). Промените в тези стандарти изискват упражняемите финансови инструменти (с пут опция), както и инструменти, които налагат на предприятието задължение да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните му активи само в случай на ликвидация, да бъдат класифицирани като компоненти на собствения капитал, ако са налице определени условия. Промените в стандартите са приети за приложение в ЕС от Европейската комисия.

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване (променен) – относно подобряване на оповестяванията за финансовите инструменти (в сила от 1 януари 2009 г.). С изменението на стандарта се въвежда тристепенна йерархия (ранища) на оповестяване на справедливата стойност за финансовите активи или пасиви, чиято последваща оценка е справедливата стойност, както и оповестяване на анализа на падежите на деривативите финансови пасиви и на издадените договори финансова гаранция. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване (променен) и КРМСФО 9 Преоценка на внедрени деривативи (променено) – относно третиране на внедрени деривативи при прекласификация на финансови инструменти (в сила от 1 януари 2009 г.). С промените се пояснява, че при прекласифицирането на финансов актив извън финансови активи, държани за търгуване (според изменението на МСС 39 от октомври 2008 г., позволяващо такова прекласифициране), всички внедрени деривативи в хибридни инструменти трябва да бъдат идентифицирани и ако е необходимо, да бъдат отчетени отделно. Забранява се прекласификация, ако предприятието не може да оцени отделно внедрения дериватив. В такъв случай хибридният инструмент продължава да бъде отчитан като държан за търгуване.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Промените са приети за приложение в ЕС от Европейската комисия.

Промени в счетоводната политика, произтичащи от прилагането на нови стандарт и разяснения, които все още не са влезли в сила и които Дружеството не е избрало да прилага по-рано

Към датата на одобряване на този финансов отчет са издадени следните стандарти и разяснения, както и изменения на съществуващи стандарти, които са задължителни за прилагане за България за годишни отчетни периоди от 1 януари 2010 г. или за по-късни периоди, но не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане:

МСФО 3 Бизнес комбинации (променен) (в сила от 1 юли 2009 г.) Промененият стандарт възприема неконтролиращото (малцинственото) участие да се оценява по един от двата метода: по справедлива стойност или по пропорционален дял от справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобитото предприятие. Разходите, свързани с придобиването, се признават като текущи в печалбата или загубата. Промените в стандарта не биха засегнали финансовите отчети на Дружеството, доколкото то не е извършвало и няма намерение да осъществява сделки по бизнес комбинации. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (променен) (в сила от 1 юли 2009 г.). Промененият стандарт не допуска отрицателна величина на неконтролиращото участие в консолидирания отчет за финансовото състояние и изисква ефекта от всички сделки с неконтролиращите собственици, които не водят до промяна на контрола, да бъде отразен в собствения капитал, без да се отчитат печалби или загуби. Промяната в стандарта няма да окаже влияние върху финансовите отчети на дружеството, тъй като то не е предприятие майка, а дъщерно дружество. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

Подобрения на МСФО от април 2009 г. - с тези подобрения се правят промени в 12 стандарта и 2 разяснения (повечето в сила от 1 януари 2010 г.): промени в *МСС 1 Представяне на финансови отчети*, *МСС 7 Отчети за паричните потоци*, *МСС 17 Лизинг*, *МСС 18 Приходи*, *МСС 36 Обезценка на активи*, *МСС 38 Нематериални активи*, *МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване*, на *МСФО 2 Плащане на базата на акции*, *МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности*, *МСФО 8 Оперативни сегменти*, както и на *КРМСФО 9 Преоценка на внедрени деривативи* и *КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност*. Според преценката на ръководството на Дружеството тези промени не биха оказали съществено влияние върху финансовите му отчети, в повечето случаи поради липса на отчетни позиции, както и на сделки или операции, които да се засягат от промените. Тези подобрения на МСФО все още не са приети от Европейската комисия към датата на настоящия финансов отчет.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (променен) и *отмяна на КРМСФО 8 и КРМСФО 11* – относно групови сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства (в сила от 1 януари 2010 г.). С промяната се уточнява отчитането на групови сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства. Дружеството не прилага МСФО 2, тъй като няма сделки с плащания на базата на собствени капиталови инструменти. Промените все още не са приети от Европейската комисия.

МСС 32 Финансови инструменти: представяне (променен) – относно класифициране на издадени права (в сила от 1 януари 2010 г.). С промяната се изисква издадени права, срещу които при упражняването им емитентът ще получи фиксирана сума от чуждестранна валута в резултат на продажбата на акции от упражнените права, да се

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

класифицират като инструменти на собствения капитал независимо от валутата, в която е деноминирана цената на упражняване на правата. Промяната на стандарта няма да окаже съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Тя все още не е приета от Европейската комисия.

КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот (в сила от 31 декември 2009 г.). Това разяснение дава пояснения за момента и начина на признаване на приходите и разходите от продажба на недвижими имоти, в случай че споразумението между купувач и строител е сключено преди да е приключило изграждането на имота, като се пояснява, кога следва да се прилагат за такива споразумения *МСС 11 Договори за строителство*, и кога *МСС 18 Приходи*. Разяснението не засяга финансовите отчети на Дружеството, доколкото то не се явява изпълнител на строителството на недвижими имоти. Разяснението е прието за приложение в ЕС от Европейската комисия.

КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност (в сила от 30 юни 2009 г.). Разяснението дава пояснения относно хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, като съдържа насоки за идентифициране на валутните рискове за прилагането на счетоводно отчитане на хеджиране на нетната инвестиция в чуждестранна дейност, както и за начина на определянето на печалбите и загубите, свързани с нетната инвестиция и с хеджиращия инструмент, за целите на признаването им при освобождаването от инвестицията. Разяснението не би оказало влияние върху финансовите отчети на Дружеството, доколкото дейността му не включва такъв тип инвестиции и сделки. Разяснението е прието за приложение в ЕС от Европейската комисия.

КРМСФО 17 Разпределяне на непарични активи на собствениците (в сила от 1 октомври 2009 г.). Разяснението дава пояснения относно признаването на задължение за непаричен дивидент и неговата оценка. То не би засегнало финансовите отчети на Дружеството, доколкото Дружеството няма установена практика на разпределяне на дивиденти във вид на непарични активи. Разяснението е прието за приложение в ЕС от Европейската комисия.

КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти (в сила от 31 октомври 2009 г.). Разяснението дава пояснения за счетоводното третиране на получавани активи от предприятия в сектора за комунални услуги от техни клиенти или трети лица, които осигуряват достъп до/и услуги, свързани със снабдяването с газ, вода, ток и др. под. Разяснението не би оказало влияние върху финансовите отчети на Дружеството, доколкото то не осъществява подобни сделки и операции. Разяснението е прието за приложение в ЕС от Европейската комисия.

КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал (в сила от 1 юли 2010 г.). В разяснението се пояснява, че когато предприятието се договаря с кредитора си да погаси пасиви с инструменти на собствения капитал, издадените инструменти на собствения капитал се оценяват по справедлива стойност, а ако тя не може да се определи надеждно - по справедливата стойност на погасения финансов пасив. Възникналата разлика в оценките се отчита в печалбата или загубата за периода. Разяснението не би оказало влияние върху финансовите отчети на Дружеството, доколкото то не осъществява подобни сделки. Разяснението все още не е прието от Европейската комисия.

МСФО 9 Финансови инструменти (в сила от 1 януари 2013 г.) – стандартът е първа стъпка от проекта за замяна на *МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Той въвежда нови изисквания за класифициране и оценяване на финансовите активи на две категории – отчитани по амортизирана стойност, и отчитани по справедлива стойност, на базата на две класификационни условия: целта на бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и характеристиката на договорните парични потоци. Възприети са единни правила за обезценка на финансовите активи, които не се оценяват по справедлива стойност, и се разрешава

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

възстановяване на загуба от обезценка за всички финансови активи. МСФО 9 засега не променя изискванията за класифициране и оценяване на финансовите пасиви. Стандартът премахва ограничителното условие по отношение на прекласификацията на инвестиции, държани до падеж, както и изискванията за отделяне и самостоятелно отчитане на внедрени деривативи в хибридни финансови инструменти, съдържащи се в настоящия МСС 39. Ръководството на Дружеството счита, че МСФО 9 няма да доведе до съществена промяна в счетоводната политика на предприятието. Стандартът все още не е приет от Европейската комисия.

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.

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

Инвестиционните имоти 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 желаещи и информирани купувачи към тази дата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти, включително и имотите в процес на изграждане или разработване за бъдещо ползване като инвестиционни имоти, към 31 декември 2009 г. е 14 170 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 левове (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). Печалбите и загубите от валутни разлики в резултат на уреждане на тези сделки и от превеждането по заключителни курсове в края на годината за паричните активи и пасива, деноминирани в чуждестранна валута, се признават в Отчета за всеобхватния доход/Отчета за доходите.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане за продажби на стоки или услуги или възмездяване, отчитайки сумите на търговските отстъпки, направени от Дружеството. Приходите са показани нетно от ДДС, възстановявания и отстъпки. 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/измерена;
- вероятно е бъдещи икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Дружеството базира оценките си на исторически резултати, като взима в предвид вида клиент, вида сделка и спецификата на всеки догово

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 всеобхватния доход.

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.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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 (преоценъчен резерв). Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценъчен резерв се прехвърля еднократно към неразпределената печалба.

Справедливата стойност на земите и сградите, отчитани по „модела на преоценката” в съответствие с МСС 16 се определя достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата стойност да не се различава съществено от тази справедлива стойност, която би била определена в края на отчетния период. Ако няма пазарно базирани данни за справедливата стойност, тя се определя използвайки „анализа на дисконтираните парични потоци” (или амортизираните разходи за подмяна).

Последващи разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив или които водят до удължаване на неговия полезен живот. Всички други последващи разходи за ремонт и текуща поддръжка се признават в отчета за всеобхватния доход през периода на възникването им.

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 или разработване на недвижими имоти за използване като инвестиционни имоти се класифицират като “инвестиционни имоти”, както е посочено по-долу.

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.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива, и стойността в употреба, базирана на настоящата стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му живот.

Към всяка отчетна дата 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.

В съответствие с променения обхват на *МСС 40 Инвестиционни имоти*, считано от 1 януари 2009 г., Дружеството класифицира към “инвестиционни имоти” и разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави за бъдещо използване като инвестиционни имоти.

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 отчетната дата.

Справедливата стойност 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 подобен имот, намиращ 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:

- цени на активен пазар на имоти от различно естество, състояние или местоположение, като цените се коригират, за да отразят тези разлики;
- скоростни цени на подобен имот, предлаган 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;
- 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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

текущи пазарни наеми на подобен имот на същото местоположение и в същото състояние, използване на дисконтови проценти, отразяващи текущата пазарна преценка за несигурността на сумата и периода на паричните потоци.

Ако при изключителни обстоятелства, когато Дружеството за първи път придобива инвестиционен имот и има ясни доказателства, че справедливата стойност на инвестиционния имот не може да бъде надеждно определена за продължителен период от време, тогава Дружеството оценява този имот, използвайки модела на цената на придобиване в съответствие с *МСС 16 Имоти, машини и съоръжения*.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват 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 ефективност от използването на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават в печалбата или загубата за периода, през който са възникнали.

В случаите, когато дружеството договори удовлетворяващи цени с потенциални купувачи, имотите остават в групата на инвестиционните имоти, а не се прекласифицират като държани за продажба, тъй като *МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности* не се прилага по отношение на нетекущи активи, осчетоводени по модела за справедлива стойност съгласно *МСС 40 Инвестиционни имоти*.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти са паричните средства в касата и по разплащателни сметки в банки, както 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. Дружеството не разполага с парични еквиваленти, поради което паричните средства в отчета за финансовото състояние се равняват на паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за паричните потоци.

Отчетът за паричните потоци е изготвен по прекия метод въз основа на салдата от сметките за паричните средства в счетоводните регистри на предприятието.

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.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Банковите заеми се вземат с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Първоначално те се отразяват по стойността 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 печалбата или загубата за периода на база ефективния лихвен процент.

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

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

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в печалбата или загубата за периода с изключение на разходите по заеми, свързани с придобиване, строителство или производство на отговарящ на условията актив (актив, изискващ значително време за привеждане в състояние за употреба или продажба), които трябва да се капитализират. С променения МСС 23 *Разходи по заеми*, считано от 1 януари 2009 г., отчитане на такива разходи по заеми в печалбата или загубата за периода се премахва.

Дивиденти

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.

Доходи, пенсионни и други задължения към наети лица

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 края на отчетния период, през който наетите лица са

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Данъци

Дължимите текущи 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 с 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.

4. Пояснителни бележки

4.1. Дълготрайни материални и нематериални активи

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Дълготрайни материални активи,		
в т. ч.	14	18
Трайни насаждения	1	2
Офис обзавеждане	13	16
Компютърна техника	-	-
Нематериални активи,		
в т. ч.	6	6
Лицензии	4	4
Фирмен сайт	2	2
Общо	<u>20</u>	<u>24</u>

4.1.1. Трайни насаждения - представляват озеленяване на имот, находящ се на ул. „Никола Мирчев”, на стойност 1 хил. лв.

4.1.2. Към 31.12. 2009 г. дружеството притежава нематериални активи с неограничен полезен живот, представляващи:

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

Нематериалните активи с неограничен живот не се амортизират.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

4.1.3. Към 31.12.2009 г. дружеството притежава офис обзавеждане в размер на 13 хил. лв. (31.12.2008: 16 хил. лв.) Компютърната техника е напълно амортизирана.

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 и норми</u>
Офис обзавеждане и други трайни активи	15%
Трайни насаждения	15%

През 2009 г. начислените разходи за амортизация на дълготрайните материални активи са 4 хил. лв.

Ръководството на Дружеството преценява, че към 31.12.2009 г. не съществуват индикации, че балансовите стойности на офис обзавеждането и другите трайни активи са обезценени.

Движението на дълготрайните материални активи през годината е следното:

	Трайни насаждения	Офис обзавеждане	Компютърна техника	Общо
Отчетна стойност				
1 януари 2009 г.	2	20	2	24
Придобити Подобрения				
Извадени от употреба				
31 декември 2009 г.	2	20	2	24
Амортизация				
1 януари 2009 г.		4	1	5
Начислена за годината	1	3	1	5
На извадените от употреба				
31 декември 2009 г.	1	7	2	10
Балансова стойност				
31 декември 2009 г.	1	13	0	14
Балансова стойност				
31 декември 2008 г.	2	-	16	18

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

4.2. Към 31.12.2009 г. дружеството притежава два инвестиционни имота:

(а) *Инвестиционен имот, находящ се гр. София, бул. „Тодор Александров“.*

Към 01.01.2009 г. във връзка с променения обхват на МСС 40 *Инвестиционни имоти* дружеството е прекласифицирало имот за разработване в гр. София, бул. „Тодор Александров“ и ул. „Овче поле“ на стойност 5476 хил. лв. и към 31 декември 2009 г. го е показало в групата на инвестиционните имоти. Съответната сравнителна информация за края на предходния период и за началото на най-ранния сравним период е прекласифицирана (прекласифицирани имоти за разработване към 31.12.2008 г. – 5 477 хил. лв. и към 01.01.2008 – 7432 хил. лв.).

В края на 2009 г. е направена експертна оценка от независим лицензиран оценител за определяне на пазарната стойност на недвижимия имот, която е на стойност 5476 хил.лв. /2800 хил. евро/. Във връзка с направената отрицателна преоценка на имота е отчетена загуба от преоценка на инвестиционния имот в размер на 257 хил. лв.

(б) *Инвестиционен имот, находящ се гр. София, ул. „Н.Мирчев“*, който представлява земя и бизнес сграда. Справедливата му стойност е в размер на 8 694 хил. лв. /4 445 хил. евро/ към датата на отчета по направена експертна оценка от независим лицензиран оценител, като е отчетена загуба от преоценка на инвестиционния имот в размер на 1 хил. лв.

На 04.12.2008 Съветът на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ прие решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 20.01.2009 г., на което се взе решение за продажбата на имота. Той не е прекласифициран като актив, държан за продажба, тъй като *МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности* не се прилага за инвестиционни имоти, отчитани по модела на справедливата стойност съгласно МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

На 06.02.2009 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ сключи предварителен договор за продажбата на част от инвестиционния имот, а именно: сграда на два етажа и сутерен, с РЗП 2,938.34 кв.м., заедно с толкова идеални части от правото на собственост върху УПИ – I (едно), находящ се в гр. София, Столична община, район “Изгрев”, ул. “Никола Мирчев” № 33, с площ 2,930 кв. м., от квартал 20, местността “Изток – юг” по плана на София, колкото съответстват на прилежащия на сградата терен за сумата от 8801 хил. лв. /4 500 хил. евро/ на Консорциум “Изгрев”, свързано с Дружеството лице по смисъла на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*.

За 2009 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не е реализирало приходи от наеми на инвестиционните имоти. В сключения предварителен договор и анекса към него между Дружеството и Консорциум “Изгрев” е договорено че, при намиране на наематели, Консорциум “Изгрев” може да сключи договор за отдаване под наем от свое име и да получава приходи от наеми до окончателната продажба на имота.

4.3. Паричните средства на дружеството към 31.12.2009 г. са в размер на 24 хил. лв., разпределени както следва:

Парични средства в брой	22 хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	2 хил. лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

4.4. Към 31.12.2009 г. Дружеството има ДДС за възстановяване в размер на 45 хил.лв., отразени в отчета за финансовото състояние като вземане.

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.

През 2008 г. е осъществено второ увеличение на основния капитал на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. ЗППЦК. 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. Премията от емисия на акции е отнесена в премийния резерв (вж. т. 4.6.)

Към 31.12.2009 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 парични средства.

Брой акции, платени напълно	2009 г.	2008 г.
- в началото на годината	9 452 340	7 998 144
- емитирани през периода	-	1 454 196
Брой акции, платени напълно към края на периода	9 452 340	9 452 340

Към 31.12.2009 г. акционерният състав на Дружеството е следният:

	Брой акции (хиляди)	Участие %
„Фимико” АД	1 418	15,00
Михаил Генев Кръстев	1 201	12,71
Филип Стефанов Фотев	908	9,60
Avincoet Development S.A.	843	8,92
Петрана Лазарова Николова	649	6,87
Стефан Петров Тодоров	536	5,67
ДФ „ДСК Растеж”	443	4,69
ДФ „ДСК Баланс”	424	4,48

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

ДФФ „Лукойл Гарант България”	355	3,75
Bank of New York – omnibus account	286	3,02
УПФ „ДСК Родина”	258	2,73
ИД „Бенчмарк Фонд-2” АД	250	2,65
УПФ Бъдеще	146	1,55
Петко Кръстев Кръстев	127	1,34
Светослав Стефанов Йорданов	118	1,25
Стоян Митев Кръстев	118	1,25
УПФ „Лукойл Гарант България”	118	1,25
ППФ „Лукойл Гарант България”	118	1,25
Р и Ко ЕООД	98	1,03
Helmar Holding S.A.	98	1,03
„Пост Арт” ЕООД	95	1,00
Акционери с участие под 1%	845	8,94
Общо	9 452	100

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

4.6. Към 31.12. 2009 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.
- премиен резерв, формиран при увеличението на капитала през 2008 г. като разлика между номиналната и емисионната стойност на записаните 1 454 196 нови акции, нетно от разходите по увеличението – 631 хил. лв.
- резерв от преоценка на имоти по справедлива стойност, отнасящ се за притежаваните от Дружеството имоти за разработване в размер на 1 067 хил. лв., формиран до 01.01.2009 г.

4.7. Приходите от лихви, реализирани през отчетния период, са в размер на 4 хил.лв. От тях 2 хил. лв. представляват , заверение по депозитни сметки от инвестирането на средствата при лихвени нива от 5% - 5,5% на годишна база. Останалите 2 хил. лв са от олихвяване на разплащателната сметка на Дружеството в края на годината.

4.8. Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват възнаграждения и социални осигуровки. Към 31.12.2009 г. те са както следва:

Възнаграждения по трудови и граждански договори	17 хил. лв.
Възнаграждения на Съвета на директорите	54 хил. лв.
Осигурителни вноски	3 хил. лв.
Общо:	74 хил. лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Към 31.12.2009 г. Дружеството няма задължения към служителите, назначени на трудов договор и към осигурителни предприятия.

Натрупаните задължения към членовете на Съвета на директорите във връзка с неизплатени възнаграждения по договори за управление и контрол, съгласно решение на Съвета на директорите, са в размер на 63 хил. лв.

4.9. Разходите за външни услуги към 31.12.2009 г. са в размер на 93 хил. лв. и са разпределени, както следва:

Възнаграждение на обслужващото дружество	57 хил. лв.
Наем на офис	5 хил. лв.
Одит	5 хил. лв.
Правни услуги	8 хил. лв.
Такси регулаторни власти и други	5 хил. лв.
Застраховки	3 хил. лв.
Други разходи за външни услуги	10 хил. лв.

В други разходи за външни услуги са включени разходи за абонамент, куриерски, за отопление, ел.енергия, вода и др.

4.10. Другите оперативни разходи са в размер на 88 хил. лв. и са разпределени както следва:

Данък недвижими имоти	26 хил. лв.
Такса битови отпадъци	62 хил. лв.

4.11. Към 31.12.2009 г. Дружеството има задължения по начислени лихви, отнасящи се за забавено плащане на неплатени разходи за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци към съответните общини, на стойност 15 хил.лв.

Начислени лихви за данък недвижими имоти	5 хил.лв.
Начислени лихви за такса битови отпадъци	10 хил.лв.

4.11.1 „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ има и други задължения в размер на 98 хил. лв., представляващи задължение по начислени, но неплатени разходи за данък недвижими имоти, и такса битови отпадъци в размер на 89 хил. лв.

Дружеството има и задължение към ДАГ за одобряване на технически проект на сума 4 хил. лв.

Данък недвижими имоти	27 хил. лв.
Такса битови отпадъци	62 хил. лв.
Държавна Агенция по градоустройство	4 хил. лв.
Одит	5 хил.лв.

През месец януари 2010 г. всички задължения за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци за имот, находящ се на бул. “Тодор Александров”, са платени изцяло. За имот, находящ се на ул. “Н. Мирчев”, през м.януари е платен само данък недвижим имот на стойност 16 хил. лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

4.12. Към 31 декември 2009 г. задълженията на Дружеството са както следва:

4.12.1. Задължения към доставчици – 6 хил. лв.

4.12.2. Задължения към клиенти по аванси - по преведени от Консорциум „Изгрев” аванси по предварителния договор за продажба на имот на обща стойност 7582 хил. лв., а именно задатък в размер на 880 хил. лв. и авансови плащания в размер на 6702 хил. лв., които до окончателното извършване на сделката са осчетоводени като получени аванси и са представени като задължение към клиента.

4.13. Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството, съвместен контрол или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения, както и предприятия, в които лица от ключовия ръководен персонал на Дружеството имат дялово участие, позволяващо им да осъществяват контрол, съвместен контрол или значително влияние върху такива предприятия. В тази връзка свързани лица с „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз” АД и Консорциум “Изгрев”.

До 30.12.2009 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Приходи от наем (½ от нает от Дружеството офис) от „Ексклузив Сървисиз” ООД – 4 хил. лв.
- Разходи за възнаграждение на обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз” ООД – 57 хил. лв.
- Получени аванси по предварителен договор за покупко-продажба на имот 6702 хил.лв. и задатък в размер на 880 хил.лв. от Консорциум „Изгрев”

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Към края на годината неуредените салда със свързаното лице „Ексклузив Сървисиз” ООД са в размер на 3 хил.лв.

Както е посочено в т. 4.2 (б), на базата на предварителен договор за продажбата на недвижимия имот, находящ се в гр. София, ул. „Никола Мирчев”, Дружеството е дало съгласието си на Консорциум “Изгрев” да отдава имота под наем преди окончателната продажба, която ще бъде осъществена през 2010 г.

4.14. 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 2009 г., са в размер на 74 хил. лв.

На 10.02.2009 г. договорът е анексиран за приемане на погасителен план за предсрочно погасяване на главницата в срокове както следва:

- Сумата от 2 600 000 евро да се погаси до 15.02.2009 г.
- Сумата от 400 000 евро – до 30. 05.2009 г.
- Сумата от 600 000 евро – до 10.11.2009 г.

В съответствие с постигнатото споразумение на 10 и 11 февруари 2009 г. с авансово получените от Консорциум „Изгрев” суми от главницата по кредита бяха погасени съответно 2 207 000 и 393 000 евро.

След съответно анексиране на договора за промяна крайната дата на погасяване на втората вноска по главницата, но не по-късно от 5 юни 2009 г. , в периода от 1 до 3 юни бяха погасени съответно 250 000, 50 000 и 100 000 евро.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

На 30.10.2009 договорът е анулиран за удължаване на срока му до 20.11.2009 г. за останалата сума в размер на 600 000 евро. На 10 и 17.11.2009 г. всички задължения към Райфайзенбанк (България) АД са издължени - главница и лихва.

Към 31.12.2009 г. дружеството няма банкови кредити и няма учредени ипотечи в полза на други лица.

4.15. Нетната печалба (загуба) на акция (основна) на Дружеството е, както следва (в лв.):

	2009 г.	2008 г.
Нетна печалба (загуба), отнасяща се за обикновените акционери	(636 502,81)	(6 958 204,90)
Среднопретеглен брой обикновени акции	9 452 340	8 578 233
Нетна печалба (загуба) на акция	(0,07)	(0,81)

Нетната печалба (загуба) на акция се изчислява, като печалбата (загубата) за годината се раздели на среднопретегления брой акции в обръщение за годината.

Нетна печалба (загуба) на акция с намалена стойност не се изчислява, тъй като

Дружеството не е издавало потенциални обикновени акции.

4.16. Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2009 г. е загуба в размер на 637 хил. лв.

4.17 Годишният финансов отчет е заверен от регистриран одитор, дипломиран експерт-счетоводител на 22.03.2010 г.

4.18. Събития след датата на финансовия отчет

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.

5. Цели и политика за управление на финансовия риск

Дружеството е изложено на различни рискове – пазарен, лихвен, кредитен, ликвиден, валутен – произтичащи от притежаваните от него активи и свързаните с него задължения.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на базата на която е установен процес за оперативното управление и контрол на сделките с недвижими имоти. Съветът на Директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен преглед на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти и имотите за разработване

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Дружеството е изложено на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти, тъй като основната част от активите му е инвестирана в недвижими имоти. Следователно развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, ценовите равнища на наемите и строителството имат определящ ефект върху финансовите резултати на Дружеството.

Лихвен риск

Експозицията на Дружеството спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързан главно с дългосрочните задължения по заеми с плаващи лихвени проценти. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата стойност на неговите задължения не се отличават съществено от техните балансови стойности.

Ликвиден риск

Дружеството държи свободните си парични средства в ликвидни активи, които могат да бъдат изтеглени при поискване. То може да усвоява и парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди. В същото време инвестиционните имоти, като основна част от активите на дружеството, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България. Основния ликвиден риск за дружеството до м.ноември 2009 г. беше свързан с възможността за набавяне на парични средства за погасяването на банковият заем. За справяне с този риск се използваха постъпленията на средства от емитирането на акции, както и постъпленията на парични средства от авансовите плащания по сключения предварителен договор за продажбата на недвижим имот. През м. ноември 2009 г. заемът към Райфайзенбанк беше изцяло погасен, така че този риск вече не стои пред Дружеството. За в бъдеще стратегията на ръководството ще се основава на реализацията на инвестиционните проекти, свързани със строителството на офис сграда, намираща се в гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“, което ще позволи генерирането на парични потоци от отдаването ѝ под наем.

Валутен риск

Дружеството не разполага със значителни валутни позиции, така че ръководството не счита, че дейността на Дружеството е изложена на съществени валутни рискове.

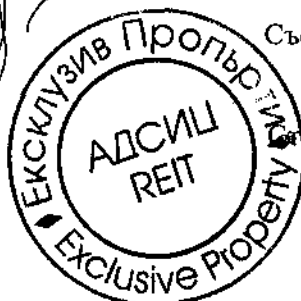
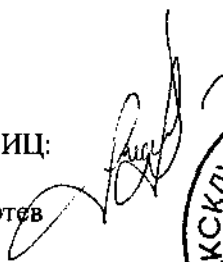
Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с контрагенти, които са с висока кредитна репутация. В тази връзка ръководството на Дружеството не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти, тъй като вземанията на дружеството са в малък размер.

15.03.2010 г.

Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

Филип Фотев



Съставител:

Стекла Иванова

