



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.eipro.bg

## **„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ**

### **МЕЖДИНЕН 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

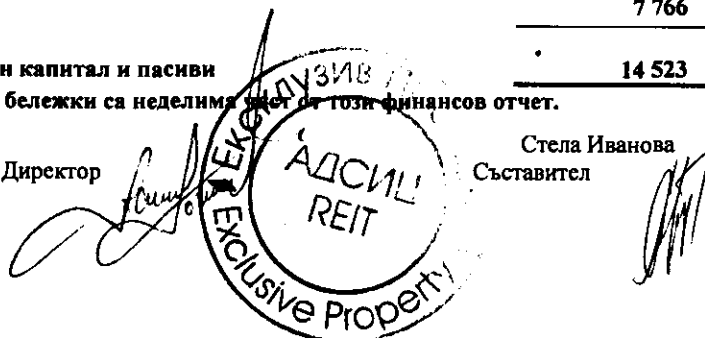
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
към 31 декември 2009 г.

		31 декември 2009	31 декември 2008	01 януари 2008
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Активи</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи	4.1.	21	24	26
Инвестиционни имоти	4.2.	14 427	14 171	22 101
Актив по отсрочени временни разлики	4.4.2	5		
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>14 523</b>	<b>14 195</b>	<b>22 127</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материали		-	-	1
Търговски и други вземания	4.4.1	45	16	227
Парични средства и парични еквиваленти	4.3.	24	135	463
Предплатени разходи		1	3	3
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>70</b>	<b>154</b>	<b>694</b>
<b>Общо активи:</b>		<b>14 523</b>	<b>14 349</b>	<b>22 821</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>				
<b>Собствен капитал</b>				
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)		(373)	(6 958)	2 923
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>6 757</b>	<b>7 130</b>	<b>13 971</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по дългосрочни банкови заеми (нето)		-	-	7 034
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 034</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Текуща част на дългосрочни банкови заеми			7 041	1 756
Задължения по лихви			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	4.12.2	7588	3	-
Други задължения	4.11.	112	133	1
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>7 766</b>	<b>7 219</b>	<b>1 816</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>7 766</b>	<b>7 219</b>	<b>8 850</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>14 523</b>	<b>14 349</b>	<b>22 821</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев  
Изпълнителен Директор

Стела Иванова  
Съставител



## ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

към 31 декември 2009 г.

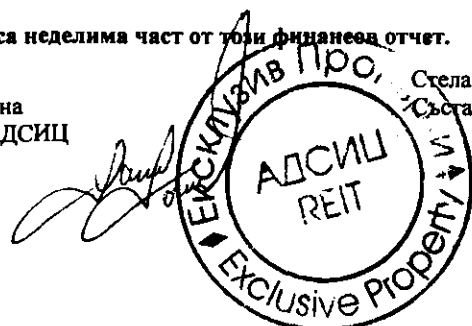
(като един отчет, с класификация на разходите по икономическа същност)

	Бел.	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
<b>Приходи от дейността</b>			
Приходи от продажба на услуги	4.13.	4	10
<b>Общо приходи от дейността:</b>		<b>4</b>	<b>-</b>
<b>Финансови приходи</b>			
Приходи от лихви	4.7.	5	5
<b>Общо финансови приходи:</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
		<b>9</b>	<b>15</b>
<b>Разходи за дейността</b>			
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.	(3)	(4)
Други оперативни разходи	4.10.	(89)	(129)
<b>Общо разходи за дейността:</b>		<b>(262)</b>	<b>(351)</b>
<b>Финансови разходи</b>			
Разходи за лихви	4.14.	(105)	(615)
Отрицателни курсови разлики		-	(1)
Разходи за преоценка инвестиционни имоти		-	(5975)
Други финансови разходи		(20)	(31)
<b>Общо финансови разходи:</b>		<b>(125)</b>	<b>(6622)</b>
		<b>(387)</b>	<b>(6973)</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>(378)</b>	<b>(6958)</b>
Разход за текущи корпоративни данъци върху печалбата		-	-
Разход /икономия/ на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	4.15	5	-
<b>Печалба (загуба) за периода</b>		<b>(373)</b>	<b>(6958)</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Печалби (загуби) от преоценка на имоти		-	-
<b>Сума на всеобхватния доход за периода</b>		<b>(373)</b>	<b>(6958)</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев  
Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

Стела Иванова  
Съставител



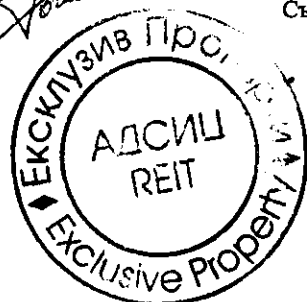
# ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Бел.	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
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)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност:</b>	<b>(519)</b>	<b>(5)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Продажба на инвестиции	7582	-
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност:</b>	<b>7582</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от сметиране на ценни книжа, нетно	-	2 085
Получени/платени засми	(7041)	(1 760)
Платени лихви, комисиони и др. подобни	(133)	(648)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>(7174)</b>	<b>(323)</b>
<b>Нетно изменение на паричните средства през периода</b>	<b>(111)</b>	<b>(328)</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>135</b>	<b>463</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>4.3. 24</b>	<b>135</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев  
Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

Стела Иванова  
Съставител



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
към 31 декември 2009 г.**

	Осно- вен капитал	Нерегист- риран капитал	Пре- мийни резерви	Резерв от преценка на имоти	Натрупа на печалба (загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2008	7 998		15	3 035	2 923	13 971
Премия от емисия на акционерен капитал			631			631
Загуба към септември 2008					(832)	(832)
Сума на всеобхватния доход за периода					(832)	(832)
Емисия на акционерен капитал	1 454					1 454
Салдо към 31 декември 2008	9 452		646	1 067	(4 035)	7 130
Загуба на 31.12. 2009					(373)	(373)
Сума на всеобхватния доход за периода					(373)	(373)
Салдо към 30 септември 2009	4.5., 4.6. 9 452		646	1 067	(4 408)	6 757

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев  
Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

Стела Иванова  
Съставител



## **ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 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»).

#### **База за оценяване**

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

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

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

Към датата на одобряване на този финансов отчет са издадени следните стандарти и изменения на съществуващи стандарти, които са задължителни за прилагане за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. и които са взети предвид при изготвянето на настоящия междинен финансов отчет:

*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 баланс (отчет за финансовото състояние) 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.

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.

*МСС 40 Инвестиционни имоти* (и последващи промени в МСС 16) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишния проект за подобрения на МСФО, 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. Очаква се това да доведе до отчитането на значителни нереализирани печалби или загуби от оценяване по справедлива стойност в отчета за всеобхватния доход вместо в собствения капитал (резерв от преоценка) в съответствие със досегашната счетоводна политика.

### **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 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ** към 31 декември 2009 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*

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 и имотите в процес на изграждане или разработване за бъдещо ползване като инвестиционни имоти към 31 декември 2009 е 14 427 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). 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.

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

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

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

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

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.

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

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.

### **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 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.

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

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

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 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:

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

б) скорошни 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; 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 подобен имот на същото местоположение и в същото състояние, използване на дисконтови норми, 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 (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 стойност 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.

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*.

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

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

### **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. Отчетът за паричните потоци е изготвен по прекия метод.

### **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.

Банковите заеми се взимат 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 отчета за доходите на база ефективния лихвен процент.

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.

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите 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., незабавното отчитане на такива разходи по заеми в отчета за доходите се премахва.

### **Дивиденди**

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

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2009 г.

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.

### 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 компенсация 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 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 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 2009 г., Дружеството има създадена временна разлика във връзка с начислени, но не изплатени възнаграждения на Съвета на Директорите, които пораждат актив по отсрочен данък.

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

**4. Пояснителни бележки**

**4.1. Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи**

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Дълготрайни материални активи,</b> в т. ч.	<b>15</b>	<b>18</b>
Трайни насаждения	2	2
Офис обзавеждане	13	16
Компютърна техника	-	-
<b>Нематериални активи,</b> в т. ч.	<b>6</b>	<b>6</b>
Лицензи	4	4
Фирмен сайт	2	2
<b>Общо</b>	<b>21</b>	<b>24</b>

4.1.1. Трайни насаждения - представляват озеленяване на имот, находящ се на ул. „Никола Мирчев”, на стойност 2 хил. лв.

4.1.2. Към 31.12. 2009 г. дружеството притежава нематериални активи с неограничен срок на ползване, представляващи:

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

Нематериалните активи не се амортизират, тъй като са с неограничен живот.

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

До 31 декември 2009 г. разходите за амортизация на дълготрайните материални активи са 3 хил. лв.

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

4.2. Към 31.12.2009 г. дружеството притежава актив, който представлява земя и бизнес сграда за отдаване под наем в гр. София, ул. “Никола Мирчев” и е класифициран като инвестиционен имот. Справедливата му стойност е в размер на 8 694 хил. лв. към датата на отчета.

На 04.12.2008 Съветът на директорите на „Ексклузив Пропърти” АД СИЦ прие решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на 20.01.2009 г., на което да бъде взето 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” АД СИЦ 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 4 500 000 евро на Консорциум „Изгрев”, свързано с Дружеството лице по смисъла на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*.

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 5 477 хил. лв. и заедно с допълнително натрупаните разходи в размер на 256 хил. лв. 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 г. – 7 432 хил. лв.).

Към края на годината. не са реализирани приходи от наеми на инвестиционни имоти.

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.

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

4.4. Към 31.12.2009 г. Дружеството има вземания, както следва:

4.4.1. ДДС за възстановяване в размер на 45 хил.лв.

4.4.2. Възстановими данъчни временни разлики 5 хил. лв. отнасящи се до начислени, но неизплатени възнаграждения по договори за управление и контрол.

4.5. „Ексклузив Пропърти” АД СИЦ 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.

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2009 г.

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 премиения 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

"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, формиран от промяната в справедливата стойност на притежаваните от Дружеството имоти за разработване в размер на 1 067 хил. лв.

4.7. Приходите от лихви, реализирани през отчетния период са в размер на 5 хил.лв.

От тях 3 хил. лв. представляват лихвени трансфери, заверени по депозитни сметки и 2 хил. лв от олихвяване на разплащателна сметка. Приходите от лихви са реализирани от инвестирането на средствата при лихвени нива от 5% - 5,5% на годишна база.

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

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

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

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

Към края годината 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 89 хил. лв. и са разпределени както следва:

Данък недвижими имоти	27 хил. лв.
Такса битови отпадъци	62 хил. лв.

4.11. Към 31.12.2009 г. Дружеството има задължение по начислени, но неплатени разходи за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци в размер на 89 хил. лв.

През месец януари 2010 г. всички задължения за данък недвижим и такса битови отпадъци за имот Тодор Александров са платени изцяло. За имот Н. Мирчев през м. януари е платен само данък недвижим имот на стойност 16 хил. лв.

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

4.12.1. Задължения към доставчици – 9 хил. лв. От тях 3 хил. лв. са към обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз” АД

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 6 702 хил. лева, които до окончателното извършване на сделката са осчетоводени като получени аванси и са представени като задължение към клиента.

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2009 г.

4.13. 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” АД.

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 към 30.09.2009 г. – 57 хил. лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Към края на годината неуредените салда със свързани лица са в размер на 3 хил.лв.

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.

На 30.10.2009 договорът е анексиран 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. Към датата на междинния финансов отчет има икономия на отсрочени корпоративни данъци свързани с начислени, но не изплатени възнаграждения на Съвета на директорите неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на имущественото и финансовото състояние на дружеството.

4.16. Финансовият резултат на Дружеството към 30.12.2009 г. е загуба в размер на 371 хил. лв.

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

### 4.17. 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 биха оказали влияние върху верността и пълнотата на представената във финансовия отчет информация.

4.18. Междинният финансов отчет не е заверен от регистриран одитор, дипломиран експерт – счетоводител и не му е извършван одиторски преглед.

### 4.19. 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 оперативно 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*

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 е свързан с възможността за набавяне на парични средства за погасяването на банковите заеми. Досега начин за справяне с този риск са постъпленията на средства от емитирането на акции, както и сключения предварителен договор за продажбата на недвижим имот. 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 и под наем.

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

*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.

21 Януари 2010 г.

Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ  
Филип Фотев



Съставител:

Стела Иванова