



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
Вс.1, ет.1, ап.6 www.expro.bg

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2008 г.

Ръководство

Съвет на директорите:

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

Адрес

София, бул. „Васил Левски” № 49

Банка Депозитар

„Уникредит Булбанк” АД

Обслужващи дружества

„Ексклузив Сървисиз” ООД
„Милимот” ООД

Одитор

„Одит - 77” ООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2008 г.

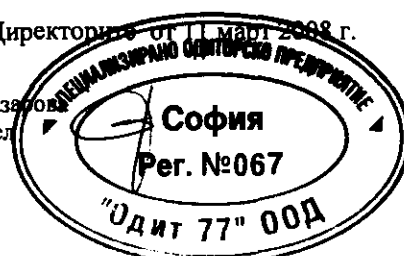
	Бел.	31 декември 2008	31 декември 2007
		хил. лв.	хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи	4.1.	5 501	7 458
Инвестиционни имоти	4.2.	8 694	14 669
Общо нетекущи активи:		14 195	22 127
Текущи активи			
Материали		-	1
Търговски и други вземания	4.4.	16	227
Парични средства и парични еквиваленти	4.3.	135	463
Предплатени разходи		3	3
Общо текущи активи:		154	694
Общо активи:		14 349	22 821
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Регистриран капитал	4.5.	9 452	7 998
Премийни резерви	4.6.	646	15
Резерв от преоценка на имоти	4.6.	1 067	3 035
Натрупана печалба		2 923	-
Текуща печалба (загуба)		(6 958)	2 923
Общо собствен капитал:		7 130	13 971
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по дългосрочни банкови заеми (нето)	4.13.	-	7 034
Общо нетекущи пасиви		-	7 034
Текущи пасиви			
Текуща част на дългосрочни банкови заеми	4.13.	7 041	1 756
Задължения по лихви	4.13.	26	41
Задължения към обслужващото дружество	4.12.	7	18
Задължения по договори за управление	4.8.	9	-
Задължения към доставчици		3	-
Други задължения	4.11.	133	1
Общо текущи пасиви		7 219	1 816
Общо пасиви		7 219	8 850
Общо собствен капитал и пасиви		14 349	22 821

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 11 март 2009 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
"АДСИЦ АД" - "Ексклузивна имотна инвестиция" АДСИЦ

Татяна Лазарова
Съставител



2009-03-12

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

	Бел.	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Приходи от дейността			
Приходи от продажба на услуги / стоки	4.12.	10	35
Общо приходи от дейността:		10	35
Финансови приходи			
Приходи от лихви	4.7.	5	23
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти		-	3 610
Общо финансови приходи:		5	3 633
		15	3 668
Разходи за дейността			
Разходи за материали		(1)	(2)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	4.8.	(79)	(54)
Разходи за външни услуги	4.9.	(138)	(170)
Разходи за амортизация	4.1.4.	(4)	(2)
Балансова стойност на продадените стоки		-	(29)
Други оперативни разходи	4.10.	(129)	(45)
Общо разходи за дейността:		(351)	(302)
Финансови разходи			
Разходи за лихви	4.13.	(615)	(401)
Отрицателни курсови разлики		(1)	(1)
Разходи за преоценка инвестиционни имоти	4.2.	(5 975)	-
Други финансови разходи		(31)	(41)
Общо финансови разходи:		(6 622)	(443)
		(6 973)	(745)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(6 958)	2 923
Разход за данъци		-	-
Печалба (загуба) за периода		(6 958)	2 923
Основна нетна печалба (загуба) на акция (лв.)	4.15	(0.811)	0.495

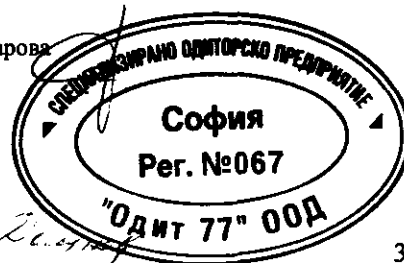
Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 11 март 2008 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ



Татяна Лазарова
Съставител



Заверил ЕОД дата на заверка

2009-03-12

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 11 март 2008 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ



Лятяна Лазарова
Съставител

Заверил ГФО дата на заверка

2009-03-12



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

	Осно- вен капитал	Пре- мийни резерви	Резерви от преоценка	Натру- пана печалба (загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2007	500	(5)		-	495
Премии от емисия на акционерен капитал		20			20
Печалба от преоценка на имоти			3 035		3 035
Печалба за 2007				2 923	2 923
Обща сума на признати приходи и разходи за периода	-	20	3 035	2 923	5 978
Емисия на акционерен капитал	7 498				7 498
Салдо към 31 декември 2007	7 998	15	3 035	2 923	13 971
Премии от емисия на акционерен капитал		631			631
Загуба от преоценка на имоти			(1 968)		(1 968)
Загуба за 2008				(6 958)	(6 958)
Обща сума на признати приходи и разходи за периода		631	(1 968)	(6 958)	(8 295)
Емисия на акционерен капитал	1 454				1 454
Салдо към 31 декември 2008	4.5., 4.6. 9 452	646	1 067	(4 035)	7 130

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 11 март 2008 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ



Татяна Лазарова
Съставител

Заверил ГФО дата на заверка

2009 -03- 1 2



ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

1. Корпоративна информация

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

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

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

Капиталът на Дружеството е съставен изцяло от обикновени безналични акции, регистрирани за търговия на 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. В резултат на пълноправното членство на страната в Европейския съюз, считано от 01.01.2007 г., отпада утвърждаването на приложимите МСФО от правителството на Република България съгласно Закона за изменение и допълнение на Закона за счетоводството (обн., ДВ, бр. 105 от 28 декември 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) и те стават ефективни с акта на приемането им от Европейската комисия («Комисията»).

При изготвянето на настоящия финансов отчет е използван актуалният текст на МСФО на български език, приложими за финансовите отчети за 2008 г. и публикувани в Официалния вестник на ЕС (L 320) съгласно Регламент (ЕО) № 1126/2008 на Комисията от 3 ноември 2008 година.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2008 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 и имотите за разработване /разходите за придобиване на материални активи/, които се отчитат по справедлива стойност.

Промени в счетоводната политика, произтичащи от прилагането на нови разяснения в сила от 1 януари 2008 г.

КРМСФО 11 „МСФО 2 Операции с акции в рамките на групата и с обратно изкупени собствени акции” разяснява дали сделки, които включват изкупени собствени акции или акции на друго дружество от същата група, следва да се отчитат като сделки, платими с капиталови инструменти или сделки, платими с парични средства. КРМСФО 11 не оказва влияние върху отчета на Дружеството, тъй като то не е извършвало сделки от такъв характер.

КРМСФО 12 „Споразумения за концесионни услуги” разграничава два вида споразумения за концесионни услуги: първи вид, при който оператор получава финансов актив – безусловно договорно право за получаване на парични средства или друг актив от правителството в замяна на построяването или модернизирването на актив на публичния сектор. При втория вид концесионни споразумения операторът получава нематериален актив – не повече от правото да таксува потребителите на използвания актив на публичния сектор. Правото да се таксуват потребителите не е безусловно право за получаване на парични средства, тъй като сумите зависят от степента, до която обществото използва услугата. КРМСФО 12 не оказва влияние върху отчета на Дружеството, тъй като то не е извършвало сделки от такъв характер.

КРМСФО 14 „МСС 19 - Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие”, дава насоки за преценка на границата в МСС 19 на сумата на превишението, която може да бъде призната като актив. Той също разяснява как пенсионният актив или задължение могат да бъдат повлияни от законови или конструктивни изисквания за минимално финансиране. КРМСФО 14 не оказва влияние върху отчетите на Дружеството, защото то не участва в планове за дефинирани доходи.

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 изменения на съществуващи стандарти, които са задължителни за прилагане за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. или за по-късни периоди, но не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане:

МСФО 8 Оперативни сегменти, който заменя *МСС 14 Отчитане по сегменти*. Този стандарт променя начина, по който информацията по сегменти се оценява и оповестява на базата на вътрешни отчети, които се преглеждат редовно от вземащите оперативни решения в предприятието. Дружеството не оповестява информация по сегменти и затова МСФО 8 няма да има ефект върху финансовите му отчети.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (променен). 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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

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 ще приложи променения МСС 1 от 1 януари 2009 г. и вероятно ще изготвя един отчет за всеобхватния доход.

МСС 23 Разходи по заеми (променен) (в сила от 1 януари 2009 г.). Според него предприятията трябва да капитализират 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) като част от разходите за този актив. Вариантът с незабавното отчитане на такива разходи по заеми в отчета за доходите се премахва. МСС 23 (променен) към момента е неприложим за Дружеството, защото то няма активи, отговарящи на условията за капитализиране на разходи по заеми.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (променен) (в сила от 1 януари 2009 г.). Поправката разглежда условията на придобиване или прекратяване. Поправката пояснява, че условията за придобиване включват само предоставяне на услуги или постигане на резултати. Останалите характеристики на плащанията, базирани на акции, не са условия за придобиване. Като такива тези характеристики трябва да бъдат включени в справедливата стойност на датата на споразумяването за сделки с наети лица и други предоставящи подобни услуги. МСС 2 (променен) е също неприложим за Дружеството, тъй като то няма към момента сделки с плащания на базата на акции и други инструменти на собствения капитал.

МСС 32 Финансови инструменти: представяне (променен) и *МСС 1 Представяне на финансови отчети* (променен) – разглеждат финансови инструменти с опция на притежателя им да ги върне на емитента и задължения, произлизащи от ликвидация (в сила от 1 януари 2009 г.). Поправките в стандартите изискват Дружествата да класифицират инструменти с право на връщане („упражняеми инструменти“) и инструменти, или компоненти от инструменти, които налагат задължение на дружеството за предаване на друга страна пропорционален дял от нетните активи на Дружеството само при ликвидация като собствен капитал, ако финансовите инструменти притежават определени характеристики и се спазват определени условия. Дружеството не е издавало инструменти с опция на притежателя да ги предостави обратно за изкупуване от емитента, поради което поправките в МСС 32 и МСС 1 няма да окажат влияние върху отчетите на Дружеството.

МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (променен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.) засяга консолидираните финансови отчети, изготвяни от предприятието майка. Промененият МСС 27 допуска отрицателна величина на малцинственото участие в консолидирания баланс и изисква ефекта от всички сделки с неконтролиращите акционери, 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.

МСФО 3 Бизнес комбинации (променен) (в сила от 1 юли 2009 г.). Измененият стандарт продължава да изисква прилагане на метода на придобиването към бизнес комбинациите с някои важни промени. Измененият МСФО 3 ще позволи на дружествата да избират за всяко едно придобиване дали да оценяват неконтролиращото участие по справедлива стойност или по пропорционален дял от справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Разходите, свързани с придобиването, ще се признават като текущи в печалбата или загубата. Дружеството не е участвало и не възнамерява да участва в

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

бизнес комбинации, поради което промененият МСФО 3 не се очаква да окаже влияние върху финансовите му отчети.

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. Не се очаква тези промени да засегнат финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности (променен) и последващи промени към *МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане* (в сила от 1 юли 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Според промените предприятие, което е твърдо ангажирано с план за продажба, включващ загуба на контрол върху дъщерно дружество, следва да класифицира всички активи и пасиви на дъщерното дружество като държани за продажба. В случай, че има преустановена дейност, трябва да бъде направено и съответното оповестяване за това дружество. Съответните изменения на МСФО 1 уточняват, че тези промени трябва да бъдат приложени за бъдещи периоди, считано от датата на прилагане за първи път на съответния МСФО от предприятието. Не се очаква тези промени да повлияят върху финансовите отчети на Дружеството, тъй като към момента то не разполага с такива отчетни позиции.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (променен, и последващи поправки към *МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване* и *МСС 32 Финансови инструменти: представяне*) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Поправката пояснява, че инвестиция в асоциирано предприятие се третира като отделен актив за целите на проверката за обезценка и не се разпределя загуба от обезценка към конкретни активи, включващи се в инвестицията, например репутация. Възстановяванията на загуби от обезценка се отразяват като корекция на балансовата стойност на инвестицията до степента, до която се увеличава възстановимата стойност на асоциираното дружество. Промяната в стандарта няма да окаже влияние върху финансовите отчети поради липсата на инвестиции в асоциирани предприятия.

МСС 36 Обезценка на активи (променен, в сила от 1 януари 2009 г.). Промяната е част от годишният проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Изисква се по-подробно оповестяване на основните предположения, при които възстановимата стойност на единици, генериращи парични потоци (или група от единици), е базирана на справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, определена, с използването на бъдещи дисконтирани парични потоци. Дружеството ще приложи МСС 36 (променен) и ще прави необходимите оповестявания на проверката за обезценка от 1 януари 2009 г.

МСС 19 Доходи на наети лица (променен, в сила от 1 януари 2009 г.). Промяната е част от годишният проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Промяната пояснява, че намаляването на степента, до която бъдещите увеличения на заплатата са свързани с плащания за минал трудов стаж, е съкращение на план за доходи на персонала, докато промяна в плана, който променя доходите, отнасящи се за минал трудов стаж, води до отрицателни доходи за минал трудов стаж ако в резултат на нея настоящата стойност на задължението за доходи намалее. Разликата между краткосрочните и дългосрочните задължения за доходи на наети лица ще се основава на това, дали ще бъдат дължими за плащане след по-малко или повече от 12 месеца след отработването от служителя. *МСС 37*

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.**

Провизии, условни активи и пасиви изисква условните пасиви да се оповестяват, а не да се признават. МСС 19 е променен, за да бъде съвместим. Дружеството ще приложи МСС 19 (променен) от 1 януари 2009 г., но не се очаква това да окаже влияние върху финансовите му отчети.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (променен, в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Досегашното съдържание на този стандарт изискваше всички финансови активи и пасиви, държани за търгуване, да се класифицират като текущи (в съответствие с МСС 39). МСС 1 се променя, като се позволява и класифициране като нетекущи за някои от тези активи и пасиви. Дружеството ще започне да прилага МСС 39 (променен) от 1 януари 2009. Не се очаква това да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Има някои несъществени изменения в *МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване*, *МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*, *МСС 10 Събития след отчетния период*, *МСС 18 Приходи*, *МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване* и *МСС 34 Междинно финансово отчитане*, които са част от годишният проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. (неспоменати по-горе). Тези изменения не се очаква да окажат влияние върху счетоводството на Дружеството и поради това не са анализирани в детайли.

Разяснения и изменения на съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не се отнасят към дейността на Дружеството

КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти“ (в сила от 1 юли 2008 г.). КРМСФО 13 разяснява, че когато стоки и услуги се продават заедно с цел поощряване на лоялните клиенти (например точки за лоялност или безплатни продукти), тази сделка представлява многоелементна сделка и сумата, която се получава от клиента, се разпределя между нейните компоненти на базата на справедливите им стойности. КРМСФО 13 не е приложим за Дружеството, тъй като то няма програми за лоялни клиенти.

КМСФО 15 „Споразумения за изграждане на недвижими имоти“ (в сила от 1 януари 2009). Разяснението изяснява дали *МСС 18 Приходи* или *МСС 11 Договори за строителство* трябва да се прилагат към определени сделки. Ефектът от разяснението е, че МСС 18 ще се прилага към по-широк кръг от сделки. КМСФО 15 не е приложим към сделките на Дружеството, тъй като то не изгражда недвижими имоти, предназначени за продажба.

КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност“ (в сила от 1 октомври 2008 г.). Разяснението изяснява счетоводното отчитане на хеджирането на нетни инвестиции. Не се очаква то да окаже влияние върху финансовия отчет на Дружеството, тъй като то няма чуждестранни дейности.

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (променен) (и последващи поправки към *МСС 7 Отчети за паричните потоци*) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Според изменения стандарт дружества, чиято обичайна дейност включва отдаване под наем и последваща продажба на активи, са длъжни да класифицират такива активи като материални запаси от момента, в който активът престане да бъде отдаван под наем и стане държан за продажба, като постъпленията от продажбата трябва да бъдат признати като приход. Последващо изменение на МСС 7 обяснява, че паричните потоци от покупка, отдаване под наем и продажба на тези активи, трябва да бъдат класифицирани като парични потоци от оперативната дейност. Промяната няма да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството, защото то не извършва дейности за продажба на отдавани под наем активи в обхвата на този стандарт.

МСС 20 Отчитане на безвъзмездни средства, предоставени от държавата, и оповестяване на държавна помощ (променен, в сила от 1 януари 2009 г.). Ползата от правителствени

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

заеми с лихвен процент, по-нисък от пазарния лихвен процент, се измерва като разлика между първоначалната справедлива стойност на заема според *МСС 39, Финансови инструменти: признаване и оценяване* и постъпленията, които са получени и отчетени според *МСС 20*. Промяната няма да има отражение върху дейността на Дружеството, тъй като то няма получени заеми от държавата.

МСС 27 Консолидирани и индивидуални отчети (променен, в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Според промяната компанията майка, която счетоводно отразява инвестиция в дъщерно дружество според *МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване* в индивидуалните си отчети, ще продължи да оценява тази инвестиция в съответствие с *МСС 39*, дори когато инвестицията се класифицира като държана за продажба в съответствие с *МСФО 5*. Това изменение няма да окаже влияние върху дейността на Дружеството, защото то няма дъщерни дружества.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (променен, и последващи поправки към *МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване* и *МСС 32 Финансови инструменти: представяне*) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Изменението пояснява, че когато инвестиция в асоциирано дружество е осчетоводена според *МСС 39 Финансови инструменти: признаване оценяване* не всички, а само част от оповестяванията, изисквани от *МСС 28*, трябва да бъдат направени в допълнение на тези, изисквани от *МСС 32 Финансови инструменти: представяне* и *МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване*. Изменението няма да окаже влияние върху финансовия отчет на Дружеството, тъй като то няма инвестиции в асоциирани дружества.

МСС 31 Дялове в съвместни предприятия (променен, и последващи поправки към *МСФО 7* и *МСС 32*) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Когато дял в съвместно предприятие е отчетен в съответствие с *МСС 39*, трябва да бъдат направени само част от оповестяванията, изисквани от *МСС 31*, в допълнение на оповестяванията, изисквани от *МСС 32 Финансови инструменти: представяне* и *МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване*. Тъй като Дружеството не притежава дялове в съвместни предприятия, това изменение няма да окаже влияние върху финансовите му отчети.

МСС 38 Нематериални активи (променен) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Клаузата, че има "рядко, ако изобщо има" предпоставка за използването на амортизационен метод, с който се отчита по-нисък разход за амортизация спрямо този, определен по линейния метод, е премахната от стандарта. Изменението към момента няма да окаже влияние върху дейността на Дружеството, тъй като всички нематериални активи се амортизират по линейния метод.

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 ще започне да 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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2008 г.

всеобхватния доход вместо в собствения капитал (резерв от преоценка) в съответствие със сегашната счетоводна политика.

МСС 41 Земеделие (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2008 г. Според преработения стандарт следва да се използва пазарен дисконтов лихвен процент, когато справедливата стойност е определена на базата на дисконтирани парични потоци. Забраната да се вземат предвид биологичните трансформации, когато се изчислява справедливата стойност, е премахната. Изменението няма да окаже влияние върху дейността на Дружеството, защото то не извършва земеделска дейност.

Другите несъществени допълнения към *МСС 20 Отчитане на безвъзмездни средства, предоставени от държавата, и оповестяване на държавна помощ*, *МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики*, *МСС 40 Инвестиционни имоти* и *МСС 41 Земеделие*, които са част от годишния проект за подобряване, публикуван през май 2008 г. не са посочени по-горе. Тези допълнения няма да имат отражение върху финансовите отчети на Дружеството, както е описано по-горе.

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 и имоти за разработване /разходи за придобиване на дълготрайни активи/

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

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

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

Сделки в чуждестранна валута

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2008 г.

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

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

Приходи и разходи

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

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

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

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

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

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

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

Нематериални активи

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2008 г.

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 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).

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

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.

Всячки 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2008 г.

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

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

Обезценка на активите на Дружеството

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

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2008 г.

сделка. „Желаеш 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.

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

Ако при изключителни обстоятелства, когато Дружеството за първи път придобива инвестиционен имот (или когато съществуващ имот за първи път става инвестиционен имот в резултат на завършването на неговото изграждане или строителство, или при промяна в употребата му) има ясни доказателства, че справедливата 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*.

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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2008 г.

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Финансови пасиви

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

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

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

Банковите заеми се взимат с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Първоначално те се отразяват по 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.

Дивиденди

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

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

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

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

Пенсионни и други задължения към персонала

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения след напускане, или под формата на компенсаци 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 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.

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

4. Пояснителни бележки

4.1. Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Дълготрайни материални активи,		
в т. ч.	5 495	7 454
Трайни насаждения	2	2
Офис обзавеждане	16	19
Компютърна техника	-	1
Имоти в процес на разработване	5477	7432
Нематериални активи,		
в т. ч.	6	4
Лицензии	4	4
Фирмен сайт	2	-
Общо	5501	7458

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

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

Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на имотите за разработване. Оценката е извършена към 4 декември 2008 година и е с валидност шест месеца. Справедливите стойности на имотите са определени на база на действителното състояние и условия на пазара на недвижими имоти и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при честна сделка между несвързани лица - желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази дата.

Направената преоценка на имота е в размер на 1 968 хил. лв. и е отчетена директно в собствения капитал – преоценъчен резерв.

4.1.2. Биологични активи - представляват озеленяване на имот, находящ се на ул. „Никола Мирчев”, на стойност 2 хил. лв.

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

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

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

4.1.4. Към 31.12 .2008 г. дружеството притежава офис обзавеждане и компютърна техника в размер на 16 хил. лв. (31.12.2007: 19 хил. лв.)

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

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

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

За 2008 г. разходите за амортизация на дълготрайните материални активи са 4 хил. лв.

Ръководството на Дружеството преценява, че към 31.12.2008 г. не съществуват индикации, че балансовите стойности на компютърното оборудване и офис обзавеждането са обезценени.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

	Трайни насаждения хил. лв.	Компютърно оборудване хил. лв.	Офис обзавеждане хил. лв.	Имоти в процес на разработване хшл. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност към 1 януари 2008	2	2	20	7432	7456
Новопридобити	-	-	-	13	13
Отписани	-	-	-	(1968)	(1968)
Отчетна стойност към 31 декември 2008	2	2	20	5477	5501
Натрупана амортизация към 1 януари 2008	-	(1)	(1)	-	(2)
Начислена амортизация	-	(1)	(3)	-	(4)
Отписана амортизация към 31 декември 2007	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 31 декември 2008	-	(2)	(4)	-	(6)
Балансова стойност към 31 декември 2008	2	-	16	5477	5495
Балансова стойност към 31 декември 2007	2	1	19	7432	7454

Към 31.12.2008 г. Дружеството е заложило следния актив като обезпечение на получения заем:

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

4.2. Към 31.12.2008 г. дружеството притежава актив, 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.

Дружеството възложи на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливата стойност на целия инвестиционния имот, а и по отделни елементи – бизнес сградата с прилежащия и терен и земята. Оценката е извършена на 3 декември 2008 г. и е с валидност шест месеца. Справедливите стойности на имотите са определени на база на действителното състояние и условия на пазара на недвижими имоти и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при честна сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази дата.

На 04.12.2008 Съветът на директорите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ 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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

продажба, тъй като МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности* не се прилага за инвестиционни имоти, отчетани по модела на справедливата стойност съгласно МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

Направената отрицателна преоценка на имота е в размер на 5 975 хил. лв. и е отчетена в загубата за периода (разходи за преоценка на инвестиционни имоти).

	Инвестиционни имоти в хил. лв.
Салдо на 01.01.2008 г.	14 669
Преоценка (отрицателна)	5 975
Салдо на 31.12.2008 г.	8 694

През 2008 г. не са реализирани приходи от наеми на инвестиционни имоти.

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

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

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

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

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

4.4.2. Търговски вземания от клиенти, представляващи:

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

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

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

На свое заседание от 17.04.2008 г. Съветът на директорите на дружеството взе решение за увеличаване капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. ЗППЦК. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с решение № 544-Е от 26 май 2008 г. Началната дата за записване на нови акции е 19.06.2008 г. Крайната дата за записване на акции от увеличението е 28.07.2008 г.

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

Емитирани са и са изцяло записани 1 454 196 броя нови обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лев всяка една. Премията от емисия на акции е отнесена в премиения резерв (вж. т. 4.6.) Към 31.12.2008 г. регистрираният акционерен капитал на "Ексклузив Пропърти " АД СИЦ 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	2008 г.	2007 г.
- в началото на годината	7 998 144	500 000
- емитирани през периода	1 454 196	7 498 144
Брой акции, платени напълно към края на периода	9 452 340	7 998 144

Към 31.12.2008 г. капиталовата структура на Дружеството е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие %
„Тера Билд“	1 806	19,11
„Фимико ” АД	1 418	15,00
Петрана Лазарова Николова	649	6,87
Avincoet Development S.A.	587	6,21
Филип Стефанов Фотев	600	6,35
ДФ „ДСК Растеж“	443	4,69
ДФ „ДСК Баланс“	424	4,48
ДПФ „Лукойл Гарант България“	355	3,75
Bank of New York – omnibus account	285	3,01
УПФ „ДСК Родина“	258	2,73
Нобел Адвайзърс ООД	256	2,71
ИД „Бенчмарк Фонд-2“ АД	255	2,70
Стефан Петров Тодоров	236	2,50
УПФ Бъдеще	142	1,50
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%	848	8,97
Общо	9 452	100

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

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

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

- премиен резерв от продажбата на права за записване на акции, формиран при увеличението на капитала през 2007 г., в размер на 15 хил. лв.
- 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. и представляват лихвени трансфери, заверени по разплащателната сметка на Дружеството.

Приходите от лихви са реализирани от инвестирането на средствата при лихвени нива от 0,2 до 2,25% на годишна база.

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

Възнаграждения по трудови и граждански договори	21 хил. лв.
Възнаграждения на Съвета на директорите*	54 хил. лв.
Осигурителни вноски	4 хил. лв.
Общо:	79 хил. лв.

*За дейността им през 2007 г. на членовете на Съвета на директорите е изплатено възнаграждение в размер на 31 хил. лв.

Към 31.12.2008 г. Дружеството няма задължения към служителите и към осигурителни предприятия. Няма неизползван платен годишен отпуск, в резултат на което няма начислени задължения по компенсируеми отпуски на персонала.

Задълженията към членовете на Съвета на директорите за неизплатени възнаграждения по договори за управление и контрол, съгласно решение на Съвета на директорите, са в размер на 9 хил. лв.

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

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

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

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

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

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

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

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Неуредените салда със свързани лица към 31.12.2008 г. са:

- Задължение към обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз“ ООД за възнаграждение за месец декември 2008 г. – 7 хил. лв.
- Вземане от „Ексклузив Сървисиз“ ООД по договор за наем за месеците ноември и декември 2008 г. – 2 хил. лв.
- Вземане от „Ексклузив Сървисиз“ ООД като подизпълнител по договор за изготвяне на проект за укрепване на изкоп – 6 хил. лв.

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

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

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

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

4.15. Основната нетна печалба/загуба на акция се изчислява, като печалбата/загубата за годината се раздели на среднопретегления брой акции в обръщение за годината.

Основната нетна печалба (загуба) на акция на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ се изчислява на база на следните данни:

		лева
1.	Загуба за 2008 г.	6 958 205
2.	Среднопретеглен брой обикновени акции	8 578 233
3.	Основна нетна загуба на акция (1:2) (лв./бр.)	- 0.811

Нетна печалба на акция с намалена стойност не се изчислява, тъй като Дружеството не е издавало потенциални обикновени акции.

4.16. Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2008 г. е загуба в размер на 6 958 хил. лв. Съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ финансовият резултат се увеличава с разходите за последваща оценка на недвижими имоти в размер на 5 975 хил. лв. и към 31.12.2008 г. Дружеството няма печалба за разпределение.

		лева
1	Финансов резултат за 2008 г. (загуба)	6 958 205
2	Разходи за последващи оценки на недвижими имоти	5 975 061
3	Финансов резултат за разпределение (-1 + 2)	- 983 144

4.17. Събития след датата на финансовия отчет

На 20 януари 2009 г. бе проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2008 г.

На 06.02.2009 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ сключи предварителен договор за продажбата на следния свой недвижим имот: 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*.

На 10.02.2009 г. и на 11.02. 2009 г. с авансово получените от Консорциум „Изгрев” суми Дружеството погаси предсрочно общо 2 600 000 /съответно 2 207 000 и 393 000/ евро от отпуснатия от Райфазенбанк /България/ ЕАД кредит в размер на 3 600 000 евро и с падеж на главницата – 10.11.2009 г.

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

4.18. Годишният финансов отчет е заверен от регистриран одитор, дипломиран експерт – счетоводител на 12 март 2009 г.

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 оперативен 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 както на дългосрочните, така и на краткосрочните му 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

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

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. 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.

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 обмен 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.

4.20 Оповестяване във връзка с управление на капитала

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

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

Общо оповестяване

Съществуващата световна финансова криза, която започна от средата на 2007 г., доведе и до по-ниска ликвидност в банковия сектор и до по-високи лихвени проценти на междубанковите заеми, както и до много голяма променливост на стоковите пазари. Несигурността на световните финансови пазари доведе до несъстоятелност и фалит на банки, а същевременно и до спасяването на банки в САЩ, Западна Европа, Русия и др. Степента на влияние на финансовата криза се оказа невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните защитни мерки.

Ръководството на Дружеството не е в състояние да прецени надеждно последиците върху финансовото му състояние от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички необходими мерки за поддържане на стабилността и развитието на бизнеса на Дружеството в настоящата обстановка.

Влияние върху ликвидността:

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008 г.

Обемът на финансирането за корпоративни клиенти от страна на търговските банки в страната през последното тримесечие на 2008 г. започна да намалява. Това обстоятелство може да повлияе върху способността на Дружеството да получи нови заеми и да рефинансира отпуснатите до момента заеми при срокове и условия, подобни на предишните.

Оценка на имотите, отчитани по справедлива цена

Пазарът в страната за много видове различни недвижими имоти беше сериозно повлиян от последните събития на световните финансови пазари. Пазарът на недвижими имоти в страната през 2008 г. започна също да се ограничава, което доведе до спад в пазарните им цени. В резултат на това балансовата стойност на земите и сградите, отчитани по справедлива цена, е актуализирана, за да отрази пазарните условия към датата на финансовия отчет.

Повече информация е оповестена в приложение 3 „Обобщение на съществените счетоводни политики” относно земите и сградите, отчитани по модела на преоценката, и относно инвестиционните имоти, отчитани по модела за справедливата стойност.