



**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 8361  
ООО, е.т. а.о.б. www.expro.bg

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**НА**  
**„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ**

**31 ДЕКЕМВРИ 2011 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

Адрес за кореспонденция, София, ул. „Николай Хайтов” 2, вх. ”Г”, ет.8, ап.27

**Банка Депозитар**

„Уникредит Булбанк” АД

**Обслужващо дружество**

„Ексклузив Сървисиз” АД

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
към 31 декември 2011 г.

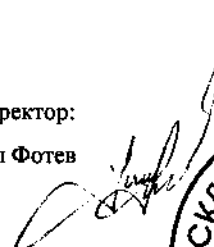
		31 декември 2011	31 декември 2010
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Дълготрайни материални и нематериални активи	4.1	13	16
Инвестиционни имоти	4.2	3 240	2 933
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>3 253</b>	<b>2 949</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	4.4	37	29
Парични средства и парични еквиваленти	4.3	28	25
Депозит в търговска банка	4.3	500	860
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>565</b>	<b>914</b>
<b>Общо активи:</b>		<b>3 818</b>	<b>3 863</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Регистриран капитал	4.5	9 452	9 452
Премийни резерви	4.6	646	646
Неразпределена печалба		2 923	2 923
Непокрита загуба		(9 168)	(7 595)
Текуща печалба (загуба)		(48)	(1 573)
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>3 805</b>	<b>3 853</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към обслужващото дружество	4.8	6	3
Задължения към доставчици и клиенти	4.8	3	5
Други задължения	4.9	3	2
Отсрочени приходи	4.7	1	
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>13</b>	<b>10</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>13</b>	<b>10</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>3 818</b>	<b>3863</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Съставител:  
Стела Иванова




Изпълнителен Директор:  
Филип Фотев



Финансов отчет, по който  
сme издават доклад №  
21.03.2012г.

0603 Мира  
Петрова  
Регистриран одитор




**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
към 31 декември 2011 г.**

	Бел.	31 декември 2011 хил. лв.	31 декември 2010 хил. лв.
<b>Приходи от дейността</b>			
Приходи от продажба на услуги	4.10	24	15
Други приходи			8 801
<b>Общо приходи от дейността:</b>		<b>24</b>	<b>8 816</b>
<b>Финансови приходи</b>			
Приходи от лихви	4.11	45	55
<b>Общо финансови приходи:</b>		<b>45</b>	<b>55</b>
<b>Общо приходи:</b>		<b>69</b>	<b>8 871</b>
<b>Разходи за дейността</b>			
Разходи за външни услуги	4.12	(35)	(61)
Разходи за амортизация	4.1.2	(3)	(3)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	4.13	(15)	(25)
Балансова стойност на продадените активи/инвестиционен имот			(8 696)
Други оперативни разходи	4.14	(64)	(1 657)
<b>Общо разходи за дейността:</b>		<b>(117)</b>	<b>(10 442)</b>
<b>Финансови разходи</b>			
Разходи за лихви		-	(1)
Други финансови разходи			(1)
<b>Общо финансови разходи:</b>		<b>-</b>	<b>(2)</b>
<b>Общо разходи:</b>		<b>(117)</b>	<b>(10 444)</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данък върху дохода</b>		<b>(48)</b>	<b>(1573)</b>
Разход за данък върху дохода		-	-
<b>Печалба (загуба) за периода</b>		<b>(48)</b>	<b>(1573)</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Печалби (загуби) от друг всеобхватен доход /проценка на имоти/		-	(1 067)
<b>Сума на всеобхватния доход за периода</b>		<b>(48)</b>	<b>(2 640)</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Съставител:

Стела Иванова

Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

Филип Фотев

Финансов отчет, по  
който ще издам доклад  
на 21.03.2012г.

0603 Мира  
Петрова  
регистрацион одитор



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**Към 31 декември 2011 г.**

	Бел.	31 декември 2011 хил. лв.	31 декември 2010 хил. лв.
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		26	17
Плащания на доставчици		(47)	(103)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(14)	(88)
Платени/възстановени данъци		(6)	(307)
Платени/Получени лихви		43	50
Други плащания		(52)	(16)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност:</b>		<b>(50)</b>	<b>(447)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Покупка на инвестиционен имот		(307)	
Постъпления от продажба на инвестиционен имот		-	1440
Други постъпления / плащания от инвестиционна дейност			(132)
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност:</b>		<b>(307)</b>	<b>1308</b>
<b>Нетно изменение на паричните средства през периода</b>			
		<b>(357)</b>	<b>861</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>		<b>885</b>	<b>24</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	4.3	<b>528</b>	<b>885</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

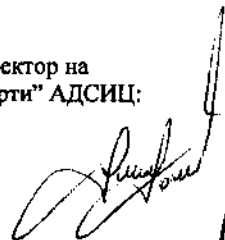
Съставител:

Стела Иванова




Изпълнителен Директор на  
 „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

Филип Фотев




Финансов отчет, по  
 който ще издам доклад  
 на 21.03.2012г.

 0603 Мира  
 Петрова  
 Регистриран одитор

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА**  
към 31 декември 2011 г.

	Основен капитал	Премийни резерви	Резерв от преценка на имоти	Натрупана печалба (загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2010 г.	9 452	646	1 067	(4 672)	6 493
Промени в собствения капитал през 2010 г.					
Сума на всеобхватния доход за периода				(1573)	(1573)
Салдо към 01 януари 2011	9452	646	-	(6 245)	3 853
Промени в собствения капитал през 2011 г.					
Сума на всеобхватния доход за периода				(48)	(48)
Салдо към 31 декември 2011 г.	9 452	646		(6 293)	3 805

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

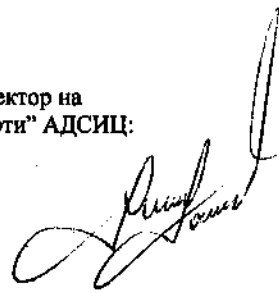
Съставител:

Стела Иванова

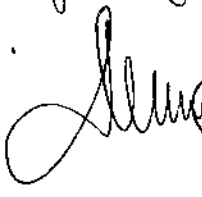


Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

Филип Фотев




Финансов отчет, по който  
сег издат доклад за  
21.03.2012г.

 603  
Мира  
Петрова  
Регистриран одитор

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2011 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.  
Адрес на управление на дружеството е град София, ул. „Николай Хайтов“ 2, вх. ”Г“, ет.8, ап.27

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 в състав:

1. Филип Стефанов Фотев
2. Михаил Генов Кръстев
3. Юрий Асенов Станчев

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

**2. База за изготвяне**

Този финансов отчет е изготвени в съответствие с националното счетоводно законодателство, приложимо в България. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г., на територията на Република България действат Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз.

**Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейския съюз. Те стават ефективни с акта на приемането им от Европейската комисия («Комисията»).

При изготвянето на настоящия финансов отчет е използван актуалният текст на МСФО на български език, приложими за финансовите отчети и публикувани в Официалния вестник на ЕС съгласно Регламент 1126/2008 на Комисията от 3 ноември 2008 г. (пълна консолидирана версия) и последващи изменения с: Регламент (ЕО) № 1260/2008 от 10 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1261/2008 от 16 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1262/2008 от 16

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2011 г.

декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1263/2008 от 16 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1274/2008 от 17 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 53/2009 от 21 януари 2009 г., Регламент (ЕО) № 69/2009 от 23 януари 2009 г., Регламент (ЕО) № 70/2009 от 23 януари 2009 г., Регламент (ЕО) № 254/2009 от 25 март 2009 г., Регламент (ЕО) № 460/2009 от 4 юни 2009 г., Регламент (ЕО) № 494/2009 от 3 юни 2009 г., Регламент (ЕО) № 495/2009 от 3 юни 2009 г., Регламент (ЕО) № 636/2009 от 22 юли 2009 г., Регламент (ЕО) № 824/2009 от 9 септември 2009 г., Регламент (ЕО) № 839/2009 от 15 септември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1136/2009 от 25 ноември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1142/2009 от 26 ноември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1164/2009 от 27 ноември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1165/2009 от 27 ноември 2009 г., Регламент (ЕО) № 1171/2009 от 30 ноември 2009 г., Регламент (ЕО) № 632/2010 от 19 юли 2010 г., Регламент (ЕО) № 633/2010 от 19 юли 2010 г., Регламент (ЕО) № 662/2010 от 23 юли 2010 г и Регламент (ЕО) № 149/2010 от 18 февруари 2011 г

### База за оценяване

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

### Променени стандарти и разяснения, които са влезли в сила от 1 януари 2011 г., но не засягат дейността на Дружеството

*Подобрения на МСФО от април 2009 г.* - с тези подобрения се правят промени в 12 стандарта и 2 разяснения (повечето в сила от 1 януари 2010 г.): промени в МСС 1 *Представяне на финансови отчети*, МСС 7 *Отчети за паричните потоци*, МСС 17 *Лизинг*, МСС 18 *Приходи*, МСС 36 *Обезценка на активи*, МСС 38 *Нематериални активи*, МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, на МСФО 2 *Плащане на базата на акции*, МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности*, МСФО 8 *Оперативни сегменти*, както и на КРМСФО 9 *Преоценка на внедрени деривативи* и КРМСФО 16 *Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност*.

*Подобрения на МСФО от юли 2010 г.* - с тези подобрения се правят промени в МСС 24 *Оповестяване на свързани лица* и в КРМСФО 14 *Предварителни плащания в рамките на минимално изискване за финансиране*

*Подобрения на МСФО от февруари 2011 г.* - с тези подобрения се правят промени в МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане*, МСФО 7 *Финансови инструменти* и МСФО 3 *Бизнес комбинации*, в МСС 1 *Представяне на финансовите отчети*, МСС 34 *Междинно финансово отчитане*, както и в КРМСФО 13 *Програми за лоялност на клиентите*

Според преценката на ръководството на Дружеството тези промени не биха оказали съществено влияние върху финансовите му отчети, в повечето случаи поради липса на отчетни позиции, както и на сделки или операции, които да се засягат от промените.

*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 отчет за всеобхватния доход или два отчета (отделен отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход, включващ другия всеобхватен доход). В сила от 01 януари 2011 г. във този стандарт има направени нови изменения които касаят информацията, която се представя в отчета за промените в собствения капитал и в пояснителните приложения.

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2011 г.

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

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

*МСС 24 Оповестяване на свързани лица: (преработен)* – относно изисквания за оповестяване на придружителите, свързани с държавата. Следва да се оповестят естеството на взаимоотношенията, стойността на сделките между свързани лица, неуредените салда име на държавата и вида на отношенията, естеството и стойността на всяка индивидуално значима сделка и въвежда нови дефиниции за свързани лица (в сила от 01 юли 2010 г.)

*МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия: (преработен)* – измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от *МСС 27 Консолидирани и индивидуални отчети* и по-конкретно за отчитането на инвеститора на инвестициите в асоциирано предприятие при загуба на значително участие.

*МСС 31 Дялове в съвместни предприятия: (променен)* - измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от *МСС 27 Консолидирани и индивидуални отчети* и по-конкретно за отчитане на инвестициите от инвеститора, когато същият престане да притежава съвместен контрол над предприятие.

*МСС 32 Финансови инструменти: представяне (променен)* и *МСС 1 Представяне на финансови отчети (променен)* – относно упражняеми финансови инструменти (с пут опция) и задължения, възникнали при ликвидация (в сила от 1 януари 2009 г.). Промените в тези стандарти изискват упражняемите финансови инструменти (с пут опция), както и инструменти, които налагат на предприятието задължение да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните му активи само в случай на ликвидация, да бъдат класифицирани като компоненти на собствения капитал, ако са налице определени условия. (в сила от 1 януари 2010 г.). С промяната се изисква издадени права, срещу които при упражняването им емитентът ще получи фиксирана сума от чуждестранна валута в резултат на продажбата на акции от упражнените права, да се класифицират като инструменти на собствения капитал независимо от валутата, в която е деноминирана цената на упражняване на правата. Промяната на стандарта няма да окаже съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Промените в стандартите са приети за приложение в ЕС от Европейската комисия.

*МСФО 3 Бизнес комбинации: (променен)* (в сила от 1 януари 2011 г.) Промененият стандарт възприема неконтролиращото (малцинственото) участие, да се оценява по един от двата метода: по справедлива стойност или по пропорционален дял от справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобитото предприятие. Разходите, свързани с придобиването, се признават като текущи в печалбата или загубата. Занапред възможност за избор на метод за оценка остава само за неконтролиращи участия, които са настоящи дялови участия и които дават право на притежателите им на пропорционален дял от нетните активи

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
Към 31 декември 2011 г.

на предприятието в ликвидация. Промените в стандарта не биха засегнали финансовите отчети на Дружеството, доколкото то не е извършвало и няма намерение да осъществява сделки по бизнес комбинации. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

*МСФО 9 Финансови инструменти:* (в сила от 1 януари 2013 г.) – стандартът е първа стъпка от проекта за замяна на *МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Той въвежда нови изисквания за класифициране и оценяване на финансовите активи на две категории – отчитани по амортизирана стойност, и отчитани по справедлива стойност, на базата на две класификационни условия: целта на бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и характеристиката на договорните парични потоци. Възприети са единни правила за обезценка на финансовите активи, които не се оценяват по справедлива стойност, и се разрешава възстановяване на загуба от обезценка за всички финансови активи. *МСФО 9* засега не променя изискванията за класифициране и оценяване на финансовите пасиви. Стандартът премахва ограничителното условие по отношение на прекласификацията на инвестиции, държани до падеж, както и изискванията за отделяне и самостоятелно отчитане на внедрени деривативи в хибридни финансови инструменти, съдържащи се в настоящия *МСС 39*. Ръководството на Дружеството счита, че *МСФО 9* няма да доведе до съществена промяна в счетоводната политика на предприятието.

*МСФО 8 Оперативни сегменти:* (в сила от 1 януари 2009 г.). Този стандарт замества *МСС 14 Отчитане по сегменти*. Стандартът налага “управленски подход” при определянето на сегментите и представянето на информацията по сегменти във финансовите отчети, аналогично на установената вътрешноуправленска отчетност. В сила от 1 януари 2011 г. е промяната относно определяне на приходите от важни клиенти, които са под общ контрол. Стандартът е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

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

*МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване* (променен) – относно подобряване на оповестяванията за финансовите инструменти (в сила от 1 януари 2009 г.). С изменението на стандарта се въвежда тристепенна йерархия (ранища) на оповестяване на справедливата стойност за финансовите активи или пасиви, чиято последваща оценка е справедливата стойност, както и оповестяване на анализа на падежите на деривативите финансови пасиви и на издадените договори финансова гаранция. В сила от 2011 има нови изменения които се отнасят за оповестяването на качествена информация в контекста на количествените данни с цел ползвателите да си изградят цялостна представа за естеството и степента на рисковете, възникващи от финансови инструменти. Промененият стандарт е приет за приложение в ЕС от Европейската комисия.

*КРМСФО 14 предварителни плащания в рамките на минимално изискване за финансиране:* (в сила от 01 януари 2011 г.). тази промяна има ограничено приложение - в

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2011 г.

случаите, когато предприятието трябва да извършва минимални вноски за финансиране в пенсионен фонд с дефинирани доходи и извършва предварителни плащания в отговор на минимално изискване за финансиране. Разрешава се тези предварителни плащания да се отчитат като актив.

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

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

Към датата на одобрение за издаване на този финансов отчет са приети нови стандарти и са направени изменения и подобрения в действащи стандарти, които са приети от Съвета за МСС, но все още не са в сила и не са приети от Европейската Комисия:

*МСФО 9 Финансови инструменти* (сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.), *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети* ( в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г.), *МСФО 11 Съвместни дейности* (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.), *МСФО 12 Оповестяване на интереси в други предприятия* ( в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.), *МСФО 13 Определяне на справедливата стойност* ( в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.), *МСС 27 (изменен) индивидуални финансови отчети* (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.), *МСС 28 (изменен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.)

*Поправки в МСС 12 Отсрочени данъци: възстановяване на стойността на базисния актив* (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2012 г.); *в МСФО 1, свързани с хиперинфлацията и фиксираните дати, при приемането на МСФО за първи път* (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2011 г.); *в МСС 1 Представяне на позиции от друг всеобхватен доход* (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2012 г.); *в МСС 19 Доходи на персонала* (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 г.).

### 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,

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2011 г.**

приходите и разходите към датата на изготвяне на финансовите отчети. Въпреки че тези преценки са базирани на най-пълното познаване на наличната информация за текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

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

*Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани купувачи към тази дата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти, включително и имотите в процес на изграждане или разработване за бъдещо ползване като инвестиционни имоти.

**3. Обобщение на съществените счетоводни политики**

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

**Сделки в чуждестранна валута**

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

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване, като към функционалната валута на Дружеството се приложи официалния обменен курс за деня на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от валутни разлики в резултат на уреждане на тези сделки и от превеждането по заключителни курсове в края на годината за паричните активи и пасива, деноминирани в чуждестранна валута, се признават в Отчета за всеобхватния доход/Отчета за доходите.

**Приходи и разходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане за продажби на стоки или услуги или възмездяване, отчитайки сумите на търговските отстъпки, направени от Дружеството. Приходите са показани нетно от ДДС, възстановявания и отстъпки. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

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

- съществените рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена/измерена;
- вероятно е бъдещи икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
Към 31 декември 2011 г.

- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Дружеството базира оценките си на исторически резултати, като взема в предвид вида клиент, вида сделка и спецификата на всеки договор.

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

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

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

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

### **Нематериални активи**

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

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

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

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

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.

## **ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Към 31 декември 2011 г.

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 преценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценен резерв). Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценен резерв се прехвърля еднократно към неразпределената печалба.

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

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

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

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

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

Разходите за изграждане или разработване на недвижими имоти за използване като инвестиционни имоти се класифицират като „инвестиционни имоти“.

### **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.

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 края на всеки отчетен период ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е в по-малък размер.

### **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:

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2011 г.

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

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

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

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

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

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат, като се използва моделът на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към отчетната дата.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е стойността, на която имотите могат да бъдат продадени между добре осведомени и желаещи да извършат това страни в справедлива сделка. „Желаещ продавач” не е притиснат продавач, който би продал на каквато и да е цена. Най-добро доказателство за справедливата цена е цената на активен пазар на подобен имот, намиращ се на същото място и в същото състояние. В случай на липса на текуща цена на активен пазар Дружеството взема под внимание информация от различни източници, включващи:

- цени на активен пазар на имоти от различно естество, състояние или местоположение, като цените се коригират, за да отразят тези разлики;
- 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;
- 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 проценти, отразяващи текущата пазарна преценка за несигурността на сумата и периода на паричните потоци.

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

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

## **ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Към 31 декември 2011 г.

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

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

### **Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти са паричните средства в касата и по разплащателни сметки в банки, както и банковите срочни депозити с падеж до три месеца - в левове и валута. Те се отчитат по номиналната им стойност. Те са също така и компонентите на паричните средства и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци. Дружеството не разполага с парични еквиваленти, поради което паричните средства в отчета за финансовото състояние се равняват на паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за паричните потоци.

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

### **Капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

### **Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти. 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 вземат с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Първоначално те се отразяват по стойността на възникване, намалена с разходите по получаването на заема. След първоначалното отчитане банковите заеми се представят по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и последващата оценка се отчита в печалбата или загубата за периода на база ефективния лихвен процент.

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

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

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в печалбата или загубата за периода с изключение на разходите по заеми, свързани с придобиване,

## **ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Към 31 декември 2011 г.

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

### **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.

### **Доходи, пенсионни и други задължения към наети лица**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения след напускане, или под формата на 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“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с корпоративен данък съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
Към 31 декември 2011 г.

*Данък върху добавената стойност*

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

**4. Пояснителни бележки**

**4.1. Дълготрайни материални и нематериални активи**

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
<b>Дълготрайни материални активи,</b>		
<b>в т. ч.</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
Офис обзавеждане	7	10
<b>Нематериални активи,</b>		
<b>в т. ч.</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Лицензии	4	4
Фирмен сайт	2	2
<b>Общо</b>	<b><u>13</u></b>	<b><u>16</u></b>

4.1.1. Към 31.12.2011 г. „Ексклузив Пропърти” АД СИЦ притежава нематериални активи с неограничен полезен живот, представляващи:

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

Нематериалните активи с неограничен живот не се амортизират.

4.1.2. Дружеството притежава офис обзавеждане в размер на 7 хил. лв. (31.12.2010 г. 10 хил. лв.) Компютърната техника е напълно амортизирана.

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

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

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
Към 31 декември 2011 г.

**Амортизационни  
и норми**

Офис обзавеждане

15%

За отчетния период начислените разходи за амортизация на дълготрайните материални активи са 3 хил. лв.

**4.2. Към 31.12.2011 г. Дружеството притежава един инвестиционен имот:**

*Инвестиционен имот, находящ се гр. София, бул. „Тодор Александров”117 и „Овче поле” 82-84.*

Към 01.01.2009 г. във връзка с променения обхват на МСС 40 *Инвестиционни имоти* дружеството е прекласифицирало имот за разработване в гр. София, бул. “Тодор Александров” и ул. „Овче поле” на стойност 5476 хил. лв. и към 31 декември 2009 г. го е показало в групата на инвестиционните имоти.

През второ тримесечие на 2011 г. има увеличение в стойността на инвестиционния имот с 307 хил. лв. във връзка с придобиването от страна на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ на 8/30 от 364/487,5 идеални части от посочения имот, притежавани до този момент от съсобственик в имота.

В края на 2011 г. е направена експертна оценка от независим лицензиран оценител за определяне на пазарната стойност на недвижимия имот, която е в размер на 3 240 хил.лв.

**4.3. Паричните средства на дружеството към 31.12.2011 г. са в размер на 528 хил. лв., разпределени както следва:**

Парични средства в брой	21 хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	7 хил. лв.
Парични средства по банков депозит	500 хил. лв.

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

**4.4.** В края на отчетния период Дружеството има търговски и други вземания в размер на 37 хил. лв., които представляват - вземане от клиенти 7 хил. лв., 24 хил. лв. от предоставен аванс и вземания от лихви по депозит в размер на 6 хил. лв.

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

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

През 2008 г. е осъществено второ увеличение на основния капитал на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. ЗППЦК. Емитирани са и са изцяло записани 1 454 196 броя нови обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2011 г.

(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 31.12.2011 г. регистрираният акционерен капитал на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е в размер на 9 452 хил. лв.

Брой акции, платени напълно	Декември 2011	Декември 2010 г.	Декември 2009 г.	Декември 2008 г.
в началото на годината	9 452 340	9 452 340	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	9 452 340	9 452 340

В края на отчетния период акционерния капитал остава непроменен. Регистрираният капитал на Дружеството превишава чистата стойност на имуществото. С цел спазване на изискванията на Търговския закон ръководството на дружеството възнамерява да предприема мерки за коригиране на съотношението в най-кратък срок.

Всички издадени акции са платени напълно с парични средства.

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

4.6. Към 31.12.2011 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.

4.7. През отчетния период в отсрочени приходи са отразени приходи във връзка с отдаден под наем имот за периода 01.01.2012 -15.01.2012 в размер на 1 хил.лв.

4.8. Задълженията на Дружеството към доставчици и клиенти са както следва:

- Задължения към доставчици – 9 хил. лв., в това число 1 хил. лв. към свързаното лице „Консорциум Изгрев” ДЗЗД и задължение към обслужващото Дружество „Ексклузив Сървисиз” АД в размер на 6 хил. лв.

4.9. През отчетния период в други задължения са отразени общо 3 хил. лв.

- 2 хил. лв. по получен депозит на база сключен договор за наем на инвестиционен имот и
- 1 хил. лв. за данък добавена стойност за внасяне.

4.10. През отчетния период от януари до декември 2011 г. включително „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е реализирало следните приходи:

- Приход получен от отдаден под наем инвестиционен имот в размер на 24 хил. лв. Приходът е получен във връзка със сключен договор от дата 15.05.2010 г. за отдаване под наем за временно и възмездно ползване на УПИ, находящ се в гр. София, ул. „Тодор Александров” № 117.

4.11. Приходите от лихви отразени в отчета за всеобхватния доход към 31.12.2011 г. са по направен депозит в търговска банка.

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2011 г.

4.12. Разходите за външни услуги към 31.12.2011г. са в размер на 35 хил. лв. и са разпределени както следва:

Възнаграждение на обслужващото дружество	21 хил. лв.
Попечителски услуги-банка депозитар	2 хил. лв.
Наем офис	1 хил. лв.
Одит	5 хил. лв.
Други разходи за външни услуги	7 хил. лв.

В други разходи за външни услуги са включени разходи такси регулаторни власти / Централен депозитар, такса Българска Фондова Борса, такса КФН, членски внос СПФ, Агенция Вписвания/ и др.

4.13. Разходите, свързани с персонала (управленски и административен) включват възнаграждения и социални осигуровки.

Към 31.12.2011 г. те са както следва:

Възнаграждения по трудови	3 хил. лв.
Възнаграждения на Съвета на директорите	9 хил. лв.
Осигурителни вноски	3 хил. лв.
<b>Общо:</b>	<b>15 хил. лв .</b>

4.14. В други оперативни разходи за отчетния период са отразени разходи за Данък недвижими имоти на стойност 6 хил. лв, такса битови отпадъци 20 хил. лв. и обезщетение-парична неустойка в размер на 30 хил. лв. във връзка с прекратяване/отстъпване на право на строеж на административна сграда, която предстои да бъде построена и 8 хил. лв. данък за вписване на имот.

4.15. Към 31.12.2011 г. Дружеството няма банкови кредити и няма учредени ипотечи в полза на други лица.

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

До 31.12.2011 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Разходи за възнаграждение на обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз” АД – 21 хил. лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2011 г.

Към края на отчетния период - 31.12.2011 г. неуредените салда със свързаните лица са на стойност 7 хил. лв

- „Ексклузив Сървисиз” АД - 6 хил. лв.
- „Консорциум Изгрев” ДЗЗД – 1 хил. лв.

4.17. Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2011 г. е загуба в размер на 48 хил. лв.

4.18 Годишният финансов отчет е заверен от регистриран одитор, дипломиран експерт-счетоводител.

4.19. Събития след датата на финансовия отчет.

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

### 5. Цели и политика за управление на финансовия риск

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

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

#### *Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти и имотите за разработване*

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

#### *Лихвен риск*

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

#### *Ликвиден риск*

Дружеството държи свободните си парични средства в ликвидни активи, които могат да бъдат изтеглени при поискване. То може да усвоява и парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди. В същото време инвестиционните имоти, като основна част от активите на дружеството, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България. Основния ликвиден риск за дружеството до м.ноември 2009 г. беше свързан с възможността за набавяне на парични средства за погасяването на банковия заем. За справяне с този риск се използваша постъпленията на средства от емитирането на акции, както и постъпленията на парични средства от авансовите плащания по сключения предварителен договор за продажбата на недвижим имот. През месец ноември 2009 г. заемът към Райфайзенбанк беше изцяло погасен, така че вече няма такъв риск пред Дружеството.

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2011 г.

По нататъшната стратегията на ръководството ще се основава на реализацията на инвестиционните проекти, свързани със строителството на офис сграда, намираща се в гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“, което ще позволи генерирането на парични потоци от отдаването ѝ под наем.

### *Валутен риск*

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

### *Кредитен риск*

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

27.02.2012 г.

София

Съставител:

Стела Иванова



Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

Филип Фотев

