



**ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ АДСИЦ**

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

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

31 декември 2014 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. „Никола Мирчев” 33, офис 6

**Банка Депозитар**

„Уникредит Булбанк” АД

**Обслужващо дружество**

„Ексклузив Сървисиз” АД

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
към 31 декември 2014 г.

		31 декември 2014	31 декември 2013
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	4.1	5	6
Инвестиционни имоти	4.2	3 366	3 364
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>3 371</b>	<b>3 370</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	4.4	1320	1314
Парични средства и парични еквиваленти	4.3	20	41
Депозит в търговска банка	4.3	300	330
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>1640</b>	<b>1685</b>
<b>Общо активи:</b>		<b>5 011</b>	<b>5 055</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		4 190	2 923
Непокрита загуба		(9 248)	(9 248)
Текуща печалба (загуба)		(45)	1267
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>4 995</b>	<b>5 040</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към обслужващото дружество	4.7	11	10
Задължения към доставчици и клиенти	4.7	1	5
Други задължения	4.8	4	-
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>16</b>	<b>15</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>16</b>	<b>15</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>5 011</b>	<b>5 055</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

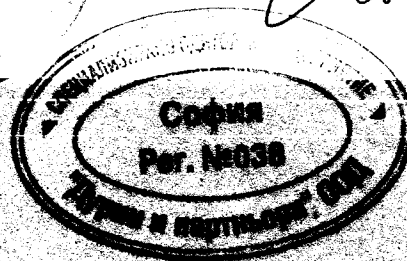
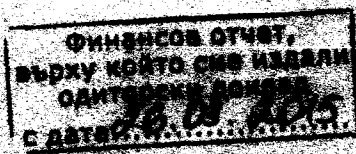
Дата: 09.03.2015 г.

Съставител:

Стела Иванова

Изпълнителен Директор:

Филип Фотев



**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
към 31 декември 2014 г.**

	Бел.	31 декември 2014 хил. лв.	31 декември 2013 хил. лв.
<b>Приходи от дейността</b>			
Други приходи	4.9.1	2	1309
<b>Общо приходи от дейността:</b>		<b>2</b>	<b>1309</b>
<b>Финансови приходи</b>			
Приходи от лихви	4.9	13	21
<b>Общо финансови приходи:</b>		<b>13</b>	<b>21</b>
<b>Общо приходи:</b>		<b>15</b>	<b>1330</b>
<b>Разходи за дейността</b>			
Разходи за външни услуги	4.10	(40)	(42)
Разходи за амортизация	4.1.2	(1)	(3)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	4.11	(19)	(18)
<b>Общо разходи за дейността:</b>		<b>(60)</b>	<b>(63)</b>
<b>Общо разходи:</b>		<b>(60)</b>	<b>(63)</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данък върху дохода</b>			
		(45)	1267
Разход за данък върху дохода		-	-
<b>Печалба (загуба) за периода</b>		<b>(45)</b>	<b>1267</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Печалби (загуби) от друг всеобхватен доход		-	-
<b>Сума на всеобхватния доход за периода</b>		<b>(45)</b>	<b>1267</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

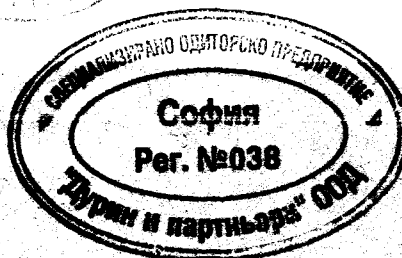
Дата: 09.03.2015 г.  
Съставител:

Степа Иванова

Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ:

Филип Фотев

Финансов отчет,  
върху който сме издали  
одиторски доклад  
с дата 09.03.2015



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

	Бел.	31 декември 2014 хил. лв.	31 декември 2013 хил. лв.
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Плащания на доставчици		(32)	(141)
Платени/Получени лихви		13	19
Платени/възстановени данъци		4	22
Плащания, свързани с вознаграждения		(15)	(22)
Други плащания		(21)	(22)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност:</b>		<b>(51)</b>	<b>(144)</b>
<b>Нетно изменение на паричните средства през периода</b>		<b>(51)</b>	<b>(144)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>		<b>371</b>	<b>515</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	4.3	<b>320</b>	<b>371</b>

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Дата: 09.03.2015 г.

Съставител:

Степа Иванова

Изпълнителен Директор на  
 „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

Филип Фотев

Финансов отчет,  
 върху който сме издали  
 одиторски доклад  
 с дата 16.03.2015



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА**  
към 31 декември 2014 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 2013 г.	9 452	646		(6 325)	3 773
Промени в собствения капитал към 31.12. 2013 г.					
Сума на всеобхватния доход за периода				1 267	1 267
Салдо към 31 декември 2013 г.	9452	646	-	(5 058)	5 040
Салдо към 01 януари 2014	9452	646	-	(5 058)	5 040
Промени в собствения капитал към 31.12.2014 г.					
Сума на всеобхватния доход за периода				(45)	(45)
Салдо към 31 декември 2014 г.	9452	646	-	(5 103)	4 995

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Дата: 09.03.2015 г.

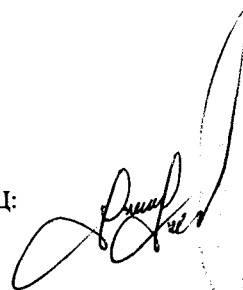
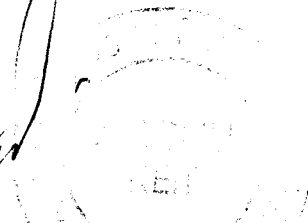
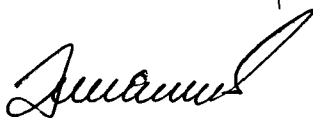
Съставител:

Стела Иванова



Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ:

Филип Фотев


**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2014 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. „Никола Мирчев“ 33.

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвет на Директорите.

Членовете на съвета на Директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ са следните лица:

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

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор Филип Стефанов Фотев.

Дружеството има един служител на трудов договор – Директор за връзки с инвеститорите.

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, всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети от комисията на Европейските общности (ЕО), които са приложими за дейността на Дружеството.

**Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (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»).

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

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 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., Регламент (ЕО) № 149/2010 от 18 февруари 2011 г., Регламент (ЕС) №475/2012 от 05.06.2012, Регламент(ЕС) №1255/2012 от 11.12.2012, Регламент (ЕС) № 1174/2013 от 20.11.2013 година, Регламент (ЕС) № 1375/2013 на Комисията и др.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- МСС 1 (променен) Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.07.2012 г. – приет от ЕК). Промяната въвежда изискване за представяне на компонентите на други всеобхватни доходи в отчета за всеобхватния доход в две отделни групи, в зависимост от това дали те в бъдеще биха могли последващо да се рекласифицират или не в текущата печалба или загуба, вкл. и техния данъчен ефект. Допълнително, променено е и наименованието на самия отчет за всеобхватния доход – отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Добавени са уточнения относно оповестяванията на сравнителна информация за предходни периоди и за включването на трети отчет за финансово състояние само при съществени ретроспективни корекции. Ръководството е направило проучване и е определило, че тази промяна засяга единствено представянето на показателите за дейността на дружеството и няма ефект върху стойността на финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. То е направило необходимите промени, като е приело да запази наименованието на самия отчет за всеобхватния доход независимо от направената промяна, с която е въведено и друго ново наименование на този отчет;

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2014 г.

- МСС 19 (ревизиран - 2011 г.) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК). Промените са свързани с пенсионните планове с дефинирани доходи и доходите при напускане. Фундаменталната промяна е отпадането на метода на „коридора” и въвеждането на правилото за признаване на всички последващи оценки (до сега наричани – актюерски печалби или загуби) на задълженията и справедливата стойност на активите на пенсионни планове с дефинирани доходи в момента на възникването им, през компонент на „друг всеобхватен доход”, както и ускореното признаване на разходите за минал стаж. По този начин, представяйки нетния пасив/(актив) на съответния пенсионен план в отчета за финансовото състояние, се постига представяне на цялата стойност на дефицита или излишъка по него. Също така сумата на лихвените разходи и очакваната възвръщаемост на активите по плана е заменена със сумата на нетната лихва, която се определя като се приложи дисконтовата норма към нетния пасив/(актив) по плана. Допълнително са разширени изискванията за оповестяванията, вкл. е въведено и изискване за оповестяване на чувствителен анализ относно променливите в актюерските предположение, заложи за изчислението на задължението. Ръководството е направило проучване и е определило, че тези промени биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на: разходи за персонала, други компоненти на собствения капитал, неразпределената печалба и дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране.

- Подобрения в МСФО Цикъл 2009-2011 г. (месец май 2012) - подобрения в МСС 1, 16, 32, 34, МСФО 1, (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) разходи по заеми за отговарящи на условията активи, за които датата на започване на капитализация е преди датата на преминаване по МСФО (МСФО 1); б) разяснения по изискванията за представяне на доброволна допълнителна сравнителна информация (МСС 1) и на трети отчет за финансовото състояние при ретроспективно преизчисление и рекласификация; в) разяснения по класификацията и третирането на резервните части и специалното запасно оборудване като ИМО (МСС 16); г) отчитането на данъчния ефект от разпределения към притежателите на инструменти на собствения е според изискванията на МСС 12 (МСС 32); и д) междинно отчитане на сегментна информация на общите активи за постигане на последователност с МСФО 8 (МСС 34).

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и транзакции:

- МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК). Промяната е свързана с изричното пояснение, че оценката на отсрочените данъци (активи или пасиви), свързани с определен актив, следва да се направи през призмата на намеренията на съответното предприятие как

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2014 г.

ще възстановява инвестираните средства в балансовата стойност на този актив – чрез продажба или през продължаваща употреба. Конкретни правила са дадени в случаите на нетекущи активи, преоценени по реда на МСС16, но най-вече за инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност по МСС40, вкл. придобити по реда на бизнес-комбинации – т.е. приема се презумпцията, че те ще се възстановяват през продажба за целите на определяне на отсрочените данъци. Ръководството е направило проучване и е определило, че тези промени не оказват пряко влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството;

- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК). Тези промени са свързани с разширяването на оповестяванията за всички финансови инструменти, които се представят нетно (компенсиран) в съответствие с МСС 32 (пара. 42), както и на правата за такова нетиране съгласно съответните в сила споразумения.. Ръководството е направило проучване и е определило, че тези промени не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите, класификацията и представянето на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на финансовите инструменти;

- МСФО 13 Измерване на справедлива стойност (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК). Този стандарт се явява единен източник на методологически насоки относно измерването на справедливата стойност, прилагана за дадени отчетни обекти по силата на други МСФО и задължителните оповестявания по отношение на този процес. Стандартът съдържа прецизирано определение на понятието „справедлива стойност”, рамка от оценъчни подходи и техники за нейното измерване, вкл. йерархия на използваните входящи данни (Нива 1, 2 и 3), както и широки изисквания към оповестяванията относно процеса на измерването на справедливата стойност на съответните отчетни обекти по МСФО. Той покрива както финансовите инструменти, така и нефинансовите активи и пасиви, за които МСФО изискват или разрешават прилагането на справедлива стойност и/или изискват оповестяване на тяхната справедлива стойност. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт не оказват влияние върху счетоводната политика и оповестяванията относно справедливите стойности на активите, пасивите и операциите с тях, доколкото дружеството няма нефинансови активи, отчитани по справедлива стойност, а основната част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (банкови депозити, търговски вземания и задължения) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност;

- КРМСФО 20 Разходи за откривка във фаза „Производство” на открита мина – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1.01.2013 г. – прието от ЕК). Това разяснение разглежда счетоводното третиране на разходите по отстраняване на отпадъчни материали (инертна маса) при надземни миннодобивни дейности в открита мина по време на фаза „Производство” с цел да се получи подобряване на достъпа до залежите от рудни изкопаеми за оперативно производство в бъдещи периоди. Разяснението дава насоки за третирането на тези разходи като определен тип актив (нематериален или материален запас), както и неговата

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2014 г.

първоначална и последваща оценка. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новото разяснение не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.) Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия, вкл. и ПКР 13 Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от контролиращите съдружници. Той въвежда само два типа съвместни споразумения – съвместни дейности и съвместни дружества, като установеният критерий за класификация не е правната форма, а същността на правата и задълженията на всяка страна в конкретното споразумение, т.е. дали са права върху активите и пасивите, респ. разходите и приходите от съвместното споразумение /съвместна дейност/, или са права върху нетните активи от съвместното споразумение /съвместно дружество/. Стандартът премахва опцията за прилагане на метода на пропорционална консолидация и налага ползването на метода на собствения капитал при консолидация на съвместно контролирани дружества. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- МСС 27 (изменен 2011 г.) Самостоятелни финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Стандартът е преиздаден с променено наименование, като частта от него, която е съдържала рамката относно съдържанието, критериите и технологията на изготвяне на консолидираните финансови отчети, е изцяло обособена в нов стандарт – МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. По този начин в стандарта основно са останали правилата за отчитане и оценяване на инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия на ниво самостоятелни отчети на инвеститори в качеството им на дружества-майки, инвеститори със значително влияние и контролиращи съдружници в съвместни предприятия, както и специфичните за този тип отчети оповестявания;

- МСС 28 (изменен 2011 г.) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия –(в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Стандартът е с променено наименование и обхват и включва рамката за отчитане по метода на собствения капитал в консолидираните финансови отчети както на инвестициите в асоциираните, така и в съвместните предприятия, които досега са били под обхвата на МСС 31 Съвместни предприятия, а от 01.01.2013 г. в съответствие с новия МСФО 11;

- МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне (в сила за годишни периоди от 01.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и финансови пасиви. Тези промени са свързани с уточнение

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

относно приложението на правилата за нетиране на финансови инструменти. Основно те са в четири насоки: а) изясняване на значението на разбирането за „текущо законосъобразно приложимо право за нетиране“; б) приложението за едновременна реализация и споразумение за уреждане; в) нетиране на суми предоставени като гаранция; г) мярката за прилагането на изискванията за нетиране;

- **МСФО 7 (променен) Финансови инструменти:** Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (отложена е датата на влизане в сила за 01.01.2015 г. и не е приет от ЕК). Промяната е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 (когато това се случи) според датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди;

- **МСФО 9 Финансови инструменти** (отложена е датата на влизане в сила за 01.01.2015 г. и не е приет от ЕК). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти и крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт предвижда три фази: фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви; фаза 2 Методология на определяне на обезценката; и фаза 3 Счетоводно отчитане на хеджирането. Понастоящем МСФО 9 е издаван на три пъти, през м.ноември 2009 г., през м.октомври 2010 г. и през м.ноември 2013 г. Фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви - с първите издания той подменя тези части на МСС 39, които се отнасят за класификацията и оценката на финансовите инструменти. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридни договори. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до евентуални промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Фаза 2 Методология на определяне на обезценката - тя е на ниво ревизиран проект за обсъждане, в който се предлага приложение на модела на „очаквана загуба“, съгласно който всички очаквани загуби се признават през целия живот на един амортизируем финансов инструмент, а не само при изкристализирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. Фаза 3 Счетоводно отчитане на хеджирането – за целта е приета нова глава 6 към МСФО 9, издадена през м.ноември 2013 г., чрез която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на собствените дългове, оценявани по справедлива стойност

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

през в печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност на дружеството, да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Тази опция е валидна и за предприятия прилагачи МСС39. С промените на МСФО9 от м.ноември 2013 се отлага отново и датата на влизане;

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт заменя в значителната му част стария МСС 27 (Консолидирани и индивидуални финансови отчети) и ПКР Разяснение 12 (Консолидация – предприятия със специално предназначение). Основната му цел е да се установят подобрени принципите и начина на изготвяне и представяне на финансови отчети, когато едно предприятие контролира едно или повече други предприятия. Той дава ново определение на понятието „контрол”, съдържащо три компонента, определя контролът като единства база за консолидация и дава по-подробни правила и насоки за оценяване на наличието на отношения на контрол. Стандартът установява и основните задължителни правила по технологията на изготвянето на консолидирани финансови отчети;

- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт въвежда нова рамка от изисквания към обхвата на оповестяванията в консолидираните финансови отчети относно участията на отчитащото се предприятие в други дружества и предприятия, които са дъщерни, асоциирани съвместни, или неконсолидирани структурни предприятия, вкл. към съдържанието на информацията, за да се осигури възможност да разумна преценка на ефектите и рисковете от тези участия;

- МСС 36 (променен) Обезценка на активи (в сила за годишни периоди от 1.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно оповестявания за възстановимата стойност на нефинансови активи). Тази промяна е свързана с необходимостта от лимитиране на определени оповестявания относно възстановимата стойност по реда на МСС36 във връзка с изискванията на МСФО 13, при прилагането на методики за изчисление възстановима стойност на нефинансови активи по справедлива стойност без разходи за продажба;

- МСС 39 (променен) Финансови инструменти: признаване и оценяване (в сила за годишни периоди от 1.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно прехвърлянето на деривативи и запазването на възможността за прилагане на счетоводното отчитане на хеджирането). Тази промяна е свързана с промени в някои отделни законодателства, в които се вмениява на субекти, използващи деривативни инструменти нетъргувани на борса, да ги прехвърлят към централизиран орган (клирингова организация/агенция), за да запазят възможността за използване на хеджирне за финансово - счетоводни цели;

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2014 г.

- КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси (в сила за годишни периоди от 1.01.2014 г. – не е приет от ЕК) – относно налози от страна на правителството. Това разяснение дава насоки относно критериите за признаване на задължения за държавни такси, данъци, и други подобни суми, наложени от страна на държавата във връзка със закони и регулации;

- МСС 19 (ревизиран-2011 г.-) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.07.2014 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с разяснение относно третирането на вноски, направени от страна на служители или трети лица в планове с дефинирани доходи, съгласно формалните условия на съответния план. Промяната определя, че тези вноски следва да се третират като намаление на разходите за стаж или ефект в последващите оценки на нетния пасив(актив) по плана в зависимост от това дали вноските са обвързани със стажа или не;

- Подобрения в МСФО Цикъл 2010-2012 (м. декември 2013) - подобрения в МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38 (в сила за годишни периоди от 01.07.2013 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) промяна в дефиницията на „период на (безусловно)придобиване на права” и „пазарно условие” и са добавени „условие на изпълнението” и „условие на услугата” (МСФО 2); б) уточнение за в третирането на условните възнаграждения при бизнес комбинации, които отговарят на определението за финансов инструмент (като финансови задължения или инструменти на собствения капитал)и тяхната оценка в края на всеки отчетен период – по справедлива стойност, вкл. представянето на ефектите от нея в отчета за всеобхватния доход (МСФО 3, МСФО9, МСС39 и МСС37); в) изискване за оповестяване на критериите при определянето на агрегираните оперативни сегменти за целите на сегментното отчитане (МСФО 8); г) допълнително разяснение относно техниката на корекция на отчетна стойност и натрупаната амортизация в случаите, когато дадени активи са преоценени, като се поставя изискване тя да е последователна като подход спрямо преоценката на балансовата стойност на съответния актив (МСС 16, МСС 38); д)уточнение относно дружество предлагащо ключов управленски персонал като услуга на друго дружество, че то също е негово свързано лице (МСС 24);

- Подобрения в МСФО Цикъл 2011-2013 (м. декември 2013) - подобрения в МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13, МСС 40 (в сила за годишни периоди от 01.07.2013 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) право на дружество преминаващо по МСФО за първи път да прилага стандарти, които все още не са влезли в сила, ако самите стандарти позволяват по-ранно прилагане (МСФО 1); б) уточнение за неприложение на МСФО 3 за отчитане на формиране на съвместни споразумения във финансовите отчети на самите съвместни споразумения; в)

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

разяснение относно обхвата на договорите, които са в обхвата на изключението за група финансови активи и пасиви с нетиращи позиции спрямо пазарен и кредитен риск (МСФО 13); г) уточнение при третирането на една сделка, която отговаря едновременно на критериите и на МСФО 3 и се отнася за инвестиционни имоти съгласно МСС 40, че следва да има поотделно приложение на двата стандарта независимо един от друг (МСС 40).

### **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. Финансовите отчети са изготвени на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема за отчетна валута за представяне. Данните в отчета за финансовото състояние и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

### **Приблизителни оценки и предположения**

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

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

#### *Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

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

### **3. Обобщение на съществените счетоводни политики**

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

## **ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

### **Към 31 декември 2014 г.**

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

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

## **ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

### **Към 31 декември 2014 г.**

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

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

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

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

### **Имоти, машини и съоръжения**

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

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

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.**

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ Към 31 декември 2014 г.

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:

- 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

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2014 г.

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.

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.

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ Към 31 декември 2014 г.

### 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, 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.

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
Към 31 декември 2014 г.

**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.

*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. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи**

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<b>Имоти, машини и съоръжения,</b>		
<b>в т. ч.</b>	-	1
Офис обзавеждане	-	1
<b>Нематериални активи,</b>		
<b>в т. ч.</b>	5	5
Лицензии	4	4
Фирмен сайт	1	1
<b>Общо</b>	<u>5</u>	<u>6</u>

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

**4.1.1.** Към 31.12.2014 г. „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ притежава нематериални активи с неограничен полезен живот, представляващи:

- лиценз за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 4 хил. лв.;
- фирмен сайт – 1 хил. лв.

Нематериалните активи с неограничен живот не се амортизират.

**4.1.2.** Дружеството напълно е амортизирано компютърната техника до 2014 г., а офис обзавеждането е амортизирано през първо тримесечие на 2014 г.

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

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

	<u>Амортизационни и норми</u>
<b>Офис обзавеждане</b>	15%

За отчетния период начислените разходи за амортизация на дълготрайните материални активи са 1 хил. лв.

**4.2.** Към 31.12.2014 г. Дружеството притежава един инвестиционен имот:

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

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” и към 31 декември 2009 г. го е показало в групата на инвестиционните имоти.

В края на 2012 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.

През първо и второ тримесечие на 2013 г. няма промяна в отчетната стойност на инвестиционния имот. През трето тримесечие е направено доплащане за технически проект и стойността е увеличена с 124 хил. лв.

На 18.11.2013 г. е сключен окончателен договор във формата на нотариален акт за спогодба и учредяване на право на строеж. Насрешната престация срещу учреденото от страна на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ право на строеж, вместо парично плащане ще бъде под формата на обезщетение на 39.423% от всички обекти в бъдещата сграда без магазин №2, съгласно утвърдения инвестиционен проект. Получателят на правото на строеж „Ексклузив Тауър” ООД се задължава да построи сградата със собствени средства в срок до три години.

**Към 31.12.2014 г. отчетната стойност на инвестиционния имот е в размер на 3366 хил. лв. Посочената стойност не се различава от пазарната стойност.**

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

4.3. Паричните средства на дружеството към 31.12.2014 г. са в размер на 320 хил. лв., разпределени както следва:

Парични средства в брой	20 хил. лв.
Парични средства по банков депозит	300 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 1 320 хил. лв. както следва:

- Предоставен аванс в размер на 1309 хил. лв. във връзка със сключен нотариален акт от 18.11.2013 г. за учредено право на строеж срещу задължението на „Ексклузив Тауър“ ООД да построи частта на Ексклузив Пропърти АДСИЦ от сградата / бартер/.
- Вземания от клиенти в размер на 5 хил. лева – префактурирани текущи разходи за ел. Енергия и вода.
- 5 хил. лв. вземания от лихви по депозит.
- вземания в размер на 1 хил. лв. свързани с ДДС за възстановяване.

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

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

През 2008 г. е осъществено второ увеличение на основния капитал на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. ЗППЦК. Емитирани са и са изцяло записани 1 454 196 броя нови обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лев всяка една. Премията от емисия на акции е отнесена в премийния резерв (вж. т. 4.6.)

Към 31.12.2014 г. регистрираният акционерен капитал на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е в размер на 9 452 хил. лв.

Брой акции, платени напълно	В хил. лева	
	Декември 2014 г.	Декември 2013 г.
в началото на годината	9 452	9 452
емитирани през периода	-	-
Брой акции, платени напълно към края на периода	9 452	9 452

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

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 корегиране на съотношението в най-кратък срок.

Всички издадени акции са платени напълно с парични средства.

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

**4.5.1. Нетната печалба/загуба/ на акция на Дружеството е както следва:**

	Декември 2014 г.	Декември 2013 г.
Печалба за акционерите	-	-
Печалба от преустановявани дейности за акционерите	-	-
Среднопретеглен брой обикновени акции (хил)	9 452	9 452
Основна нетна печалба на акция	(0.005)	0.134

Основната нетна печалба/загуба на акция е изчислена като е разделена печалбата/загубата, отнасяща се до собствениците, на среднопретегления брой обикновени акции през годината.

**4.6. Към 31.12.2014 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. Задълженията на Дружеството към доставчици и клиенти са както следва:**

- Задължения към доставчици – 12 хил. лв.,  
в това число задължение към обслужващото Дружество „Ексклузив Сървисиз” АД в размер на 11 хил. лв

**4.8. Към 31.12.2014 г. като други задължения са отразени 4 хил. лв.**

- Задължения към управленски персонал – 3 хил. лв.
- Задължение към осигурителни предприятия – 1 хил. лв.

**4.9. Финансовите приходи отразени в отчета за всеобхватния доход към 31.12.2014 г. са приходите от лихви по направен депозит в търговска банка и са в размер на 13 хил. лв.**

**4.9.1. Приходите от дейността са в размер на 2 хил. лева и са отразени в други приходи, тъй като са от отписани задължения към доставчици.**

**4.10. Разходите за външни услуги към 31.12.2014 г. са в размер на 40 хил. лв. и са разпределени както следва:**

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
Към 31 декември 2014 г.

Възнаграждение на обслужващото дружество	10 хил. лв.
Попечителски услуги-банка депозитар	2 хил. лв.
Одиторски услуги	5 хил. лв.
Данък недвижим имот	6 хил. лв.
Такса битови отпадъци	13 хил. лв.
такса Българска Фондова Борса	1 хил. лв.
Такса Комисия Финансов Надзор	2 хил. лв.
Такса Централен депозитар	1 хил. лв.

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

Към 31.12.2014 г. те са както следва:

Възнаграждения по трудови договори	4 хил. лв.
Възнаграждения на Съвета на директорите	12 хил. лв.
Осигурителни вноски	3 хил. лв.
<b>Общо:</b>	<b>19 хил. лв .</b>

Не са начислявани провизии за обезщетение при пенсиониране поради нисък възрастов състав и поради факта, че членовете на СД получават основните си доходи от друг източник.

**4.12.** Към 31.12.2014 г. Дружеството няма банкови кредити и няма учредени ипотечи в полза на други лица.

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

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица:

- Възнаграждение на обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз“ АД – 11 хил. лв.
- Учредено право на строеж срещу обезщетение с „Ексклузив Тауър“ ООД – 1309 хил. лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Към края на отчетния период 31.12.2014 г. задълженията на дружеството към свързаните лица са на стойност 11 хил. лв.

- „Ексклузив Сървисиз“ АД - 11 хил. лв.

**4.14.** Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2014 г. е загуба в размер на 45 хил. лв.

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**Към 31 декември 2014 г.**

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

**4.16.** 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 оперативно управление и контрол на сделките с недвижими имоти. Съветът на Директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен преглед на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

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

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

*Лихвен риск*

Дружеството няма заеми и риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти няма да му влияе. 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 използваха постъпленията на средства от емитирането на акции, както и постъпленията на парични средства от авансовите плащания по сключения предварителен договор за продажбата на недвижим имот. През месец ноември 2009 г. заемът към Райфайзенбанк беше изцяло погасен, така че вече няма такъв риск пред Дружеството. През отчетният период Дружеството нама банкови кредити.

По нататъшната стратегията на ръководството ще се основава на реализацията на инвестиционния проект, 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 на сградата под наем.

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
Към 31 декември 2014 г.

*Валутен риск*

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

*Кредитен риск*

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

09.03.2015 г.

София

Съставител:



Стела Иванова

Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ:

Филип Фотев

