



**ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ АД СИЦ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 30.06.2007 г.**

## **1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът 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 или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 01.08.2006 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.08.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 9935 от 2006 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 107825, том 1453, стр. 80.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел " Ексклузив Пропърти " АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Михаил Генов Кръстев** – Председател;
- **Юрий Асенов Станчев** – Заместник –председател;
- **Филип Стефанов Фотев** - Изпълнителен Директор.

Адресът на управление на дружеството е град София, ул. “Сребърна ” № 21.  
Адресът за кореспонденция на дружеството е град София, бул. „Васил Левски” № 49, вх. 1, ет. 1, ап. 6.

Интернет адресът на дружеството е <http://www.expro.bg>

## **2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

### **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), издание 2005, приети от Комисията на Европейския съюз. Същите са преведени официално на български език, приети са от Министерски Съвет на Република България с Постановление № 207 от 07.08.2006 г. и са обнародвани в Държавен Вестник бр. 66 от 2006 г.

Финансовият отчет е представен в хиляди български лева и е изготвен на принципа на начисляването при спазване на принципа на действащото предприятие и на принципа на историческата цена.

Отчетът за паричните потоци е изготвен на база – прекия метод.

### **Общи положения**

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 лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

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

### **Приходи и разходи**

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

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

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

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

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

### **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 тяхната първоначално оценена ефективност 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 срок 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 500 (петстотин) лв.

### **Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията 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 следствие амортизации и загуби от обезценка.

Последващи разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив.

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

Амортизация се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

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

- инвестиционните имоти се трансформират в текущи активи;

- недвижимите имоти в процес на придобиване се представят като незавършено производство;
- новопридобитите недвижимите имоти се представят като текущи активи по смисъла на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности.

### **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 преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

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

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

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

### **Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

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

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

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

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразява в Отчета за доходите.

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

## Парични средства

Паричните средства в каса и по банкови влогове (срочни и безсрочни) в лева и валута се отчитат по номиналната им стойност, като това са също така и компонентите на пари и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

## Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

## Финансови пасиви

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

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

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

Банковите заеми се взимат с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те се отразяват в баланса нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премии, платими при уреждане на дълга или обратното му изкупуване и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите.

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

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.

## Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;

- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

### **3. ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**3.1.** Към 30.06.2007 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на 15 334 хил. лв. както следва:

- инвестиционни разходи за придобиване на недвижими имоти (земя и сграда) в гр. София, ул. "Никола Мирчев" – 10 937 хил. лв.
- инвестиционни разходи за придобиване на недвижими имоти (земи) в гр. София, ул. "Тодор Александров" – 4 397 хил. лв.

**3.2.** Към 30.06.2007 г. дружеството не притежава активи, класифицирани като инвестиционни имоти.

**3.3.** Паричните средства на дружеството към 30.06.2007 г. са в размер на 1 150 хил. лв., разпределени както следва:

Парични средства в банкови сметки и срочни депозити	1 149 хил. лв.
Парични средства в брой	1 хил. лв.

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

**3.4.** Към 30.06.2007 г. Дружеството има вземания - ДДС за възстановяване в размер на 176 хил.лв.

**3.5.** Регистрираният акционерен капитал на "Ексклузив Пропърти " АДСИЦ към 30.06.2007 г. е в размер на 7 998 144 (седем милиона и деветстотин деветдесет и осем хиляди сто четиридесет и четири) лева, разпределен на 7 998 144 (седем милиона и деветстотин деветдесет и осем хиляди сто четиридесет и четири) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Брой акции, платени напълно	2007 г.	2006 г.
- в началото на годината	500 000	
- емитирани през годината	7 498 144	500 000
Брой акции, платени напълно към 30.06.2007 г.	7 998 144	500 000

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

**3.6.** Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват заплати и социални осигуровки.

Задълженията на дружеството към служителите и членовете на Съвета на директорите към 30.06.2007 г. са в размер на 8 хил. лв., а към осигурителни предприятия – 1 хил. лв.

**3.7.** Разходите за данъци, такси и други подобни плащания включват начислени, но неплатени към 30.06.2007 г. суми както следва:

Данък недвижими имоти	2 хил. лв.
Такса битови отпадъци	15 хил. лв.

**3.8.** До 30.06.2007 г. са извършени следните сделки със свързани лица:



- Приходи от наем (½ от нает от Дружеството офис) от „Ексклузив Сървисиз” ООД – 1 хил. лв.
- Приходи от продажба на компютърна и офис техника на „Ексклузив Сървисиз” – 2 хил. лв.
- Разходи за възнаграждение на обслужващото дружество към 30.06.2007 г. – 21 хил. лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности. Неуредените салда със свързани лица към 30.06.2007 г. са:

- Задължение към обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз” ООД за възнаграждение за месец юни 2007 г. – 19 хил. лв.
- Задължение към „Фимико” АД за възстановяване на платени такси към Централен Депозитар – 1 хил. лв.
- Вземане по предоставени аванси за СМР на “Ексклузив Сървисиз” ООД – 35 хил. лв.
- Вземане по продадени активи и предоставени услуги на „Ексклузив Сървисиз” ООД – 11 хил. лв.

**3.9.** Финансовият резултат на дружеството към 30.06.2007 г. е загуба в размер на 241 хил. лв.

**3.10.** На 10.05.2007 г. на дружеството е отпуснат финансов кредит от Райфайзенбанк (България) АД в размер на 3 600 000 евро със срок на издължаване – 30 месеца с цел частично финансиране закупуването на недвижим имот. Разходите за лихви, свързани с кредита и признати през 2007 г., са в размер на 37 хил. лв. Към 30.06.2007 г. задължението по главницата е в размер на 7 041 хил. лв.

На 21.05.2007 г. на дружеството е отпуснат финансов кредит от Райфайзенбанк (България) АД в размер на 900 000 евро със срок на издължаване – 12 месеца с цел частично финансиране закупуването на недвижими имоти. Разходите за лихви, свързани с кредита и признати през 2007 г., са в размер на 4 хил. лв. Към 30.06.2007 г. задължението по главницата е в размер на 1 760 хил. лв.

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

Като условни пасиви към 30.06.2007 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми:

- по кредита от 3 600 000 евро от Райфайзенбанк (България) АД – недвижим имот – 7 041 хил. лв. заедно със съответните лихви, евентуалната наказателна лихва и разноските.
- по кредита от 900 000 евро от Райфайзенбанк (България) АД – недвижими имоти – 1 760 хил. лв. заедно със лихвата, евентуалната наказателна лихва за забава, комисионните, таксите и/или разноските.

Дата: 24.07.2007 г.

Съставил:

Ръководител:

/ Татяна Лазарова /

/ Филип Фотев /