



ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

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

## **МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ**

**31 декември 2007 г.**

**БАЛАНС**  
към 31.12.2007 г.

|  | Бел.   | 31 декември 2007<br>хил. лв. | 31 декември 2006<br>хил. лв. |
|--|--------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Активи</b>  |        |                              |                              |
| <b>Нетекущи активи</b>   |        |                              |                              |
| Дълготрайни материални , нематериални активи и биологични активи | 3.1.   | 7 438                        | 4                            |
| Офис обзавеждане   | 3.2.   | 20                           |                              |
| Инвестиционни имоти  |        | 14 669                       |                              |
| <b>Общо нетекущи активи</b>                                      |        | <b>22 127</b>                |                              |
| <b>Текущи активи</b>   |        |                              |                              |
| Материали на склад   |        | 1                            |                              |
| Търговски и други вземания                                       | 3.5.   | 227                          | -                            |
| Парични средства   | 3.4.   | 463                          | 491                          |
| Разходи за бъдещи периоди  |        | 3                            | -                            |
| <b>Общо текущи активи</b>  |        | <b>694</b>                   | <b>-</b>                     |
| <b>Общо активи</b>   |        | <b>22 821</b>                | <b>495</b>                   |
| <b>Пасиви</b>  |        |                              |                              |
| <b>Нетекущи пасиви</b>   |        |                              |                              |
| Задължения по получени засми от банки (нетно)                    | 3.12.  | 7 034                        | -                            |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>                                      |        | <b>7 034</b>                 | <b>-</b>                     |
| <b>Текущи пасиви</b>   |        |                              |                              |
| Задължения по получени засми от банки (нетно)                    | 3.12.  | 1 756                        | -                            |
| Търговски задължения   |        | 18                           | -                            |
| Задължения към персонала и осигурителни предприятия              | 3.8.   | -                            | -                            |
| Данъчни задължения   | 3.10.  | -                            | -                            |
| Други задължения   |        | 1                            | -                            |
| <b>Общо текущи пасиви</b>  |        | <b>1 775</b>                 | <b>-</b>                     |
| <b>Общо пасиви</b>   |        | <b>8 809</b>                 | <b>-</b>                     |
| <b>Собствен капитал</b>  |        |                              |                              |
| Регистриран капитал  | 3.6.   | 7 998                        | 500                          |
| Премийни резерви   | 3.7.   | 15                           | (5)                          |
| Резерв от преценка на ДМА  | 3.1.1. | 3 035                        |                              |
| Текуща печалба   |        | 2 964                        | -                            |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                     |        | <b>14 012</b>                | <b>495</b>                   |
| <b>Общо пасиви и собствен капитал</b>                            |        | <b>22 821</b>                | <b>495</b>                   |

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев  
Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ



Татяна Лазарова  
Съставител

**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**  
към 31.12.2007 г.

|  | Бел.  | 31 декември 2007<br>хил. лв. | 31 декември 2006<br>хил. лв. |
|--|-------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Приходи от дейността</b>                |       |                              |                              |
| Приходи от продажбата на стоки и услуги    | 3.11. | 35                           | -                            |
| <b>Общо приходи от дейността</b>           |       | <b>35</b>                    | -                            |
| <b>Финансови приходи</b>                   |       |                              |                              |
| Приходи от лихви                           |       | 23                           | -                            |
| Приходи от преценка на инвестиционни имоти | 3.3.  | 3 610                        | -                            |
| <b>Общо финансови приходи</b>              |       | <b>3 633</b>                 | -                            |
|  |       | <b>3 668</b>                 | -                            |
| <b>Разходи за дейността</b>                |       |                              |                              |
| Разходи за материали                       |       | (2)                          | -                            |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки     | 3.8.  | (54)                         | -                            |
| Разходи за външни услуги                   | 3.9.  | (170)                        | -                            |
| Разходи за амортизация                     |       | (2)                          | -                            |
| Балансова стойност на продадените стоки    |       | (29)                         | -                            |
| Други оперативни разходи                   | 3.10. | (45)                         | -                            |
| <b>Общо разходи за дейността</b>           |       | <b>(302)</b>                 | -                            |
| <b>Финансови разходи</b>                   |       |                              |                              |
| Разходи за лихви                           | 3.12. | (360)                        | -                            |
| Разходи по валутни операции                |       | (1)                          | -                            |
| Други финансови разходи                    |       | (41)                         | -                            |
| <b>Общо финансови разходи</b>              |       | <b>(402)</b>                 | -                            |
|  |       | <b>(704)</b>                 | -                            |
| <b>Печалба преди облагане с данъци</b>     |       | <b>(2 964)</b>               | -                            |
| Данъци                                     |       | -                            | -                            |
| <b>Нетна печалба</b>                       |       | <b>(2 964)</b>               | -                            |

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев  
Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

25 януари 2008 г.



Татяна Лазарова  
Съставител

Отчет за паричните потоци (пряк метод)

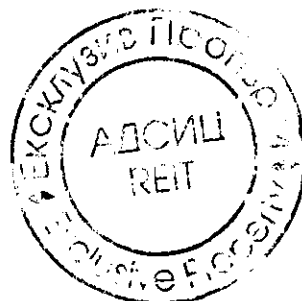
| Бел.  | 31 декември     | 31 декември |
|---|-----------------|-------------|
|   | 2007            | 2006        |
|   | хил. лв.        | хил. лв.    |
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>               |                 |             |
| Постъпления от клиенти                                    | 42              | -           |
| Плащания на доставчици                                    | (420)           | -           |
| Плащания към персонал и осигурителни институции           | (54)            | -           |
| Плащания за данъци  | (45)            | -           |
| Получени лихви  | 23              | -           |
| <b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>         | <b>(454)</b>    | <b>-</b>    |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>            |                 |             |
| Придобиване на дълготрайни материални активи              | (15 481)        | -           |
| Други плащания за инвестиционна дейност                   | -               | (4)         |
| <b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>      | <b>(15 481)</b> | <b>(4)</b>  |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                |                 |             |
| Постъпления от емитиране на ценни книжа                   | 7 519           | 500         |
| Постъпления от заеми                                      | 8802            | -           |
| Платени заеми   | (1)             | -           |
| Платени лихви, комисионни и др. подобни                   | (413)           | -           |
| Други плащания за финансова дейност                       | -               | (5)         |
| <b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>          | <b>15 907</b>   | <b>495</b>  |
| <b>Нетно изменение на паричните средства през периода</b> | <b>-28</b>      | <b>491</b>  |
| <b>Парични средства в началото на периода</b>             | <b>491</b>      | <b>-</b>    |
| <b>Парични средства в края на периода</b>                 | <b>3.4. 463</b> | <b>491</b>  |

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Филип Фотев  
Изпълнителен Директор на  
„Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ

25 януари 2008 г.

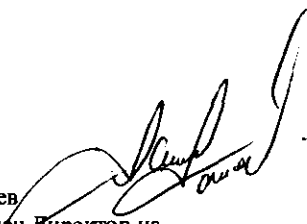
Татяна Лазарова  
Съставител



Отчет за промените в собствения капитал  
към 31.12.2007 г.

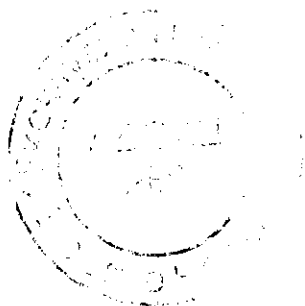
|   | Основен капитал | Премии и от емисия | Резерви от последваща оценка | Натрупана печалба | Общо          |
|---|-----------------|--------------------|------------------------------|-------------------|---------------|
|   | хил. лв.        | хил. лв.           | хил. лв.                     | хил. лв.          | хил. лв.      |
| Салдо към 1 януари 2006                       | -               | -                  | -                            | -                 | -             |
| Основен капитал                               | 500             |                    |                              |                   | 500           |
| Премийни резерви при емитиране на ценни книжа |                 | (5)                |                              | -                 | (5)           |
| <b>Салдо към 31 декември 2006</b>             | <b>500</b>      | <b>(5)</b>         |                              | -                 | <b>495</b>    |
| Увеличение на капитала                        | 7 498           | -                  |                              | -                 | 7 498         |
| Премийни резерви при емитиране на ценни книжа |                 | 20                 |                              |                   | 20            |
| Резерв от преоценка на ДМА                    |                 |                    | 3 035                        |                   | 3 035         |
| Нетна печалба за 2007                         | -               | -                  |                              | 2964              | 2 964         |
| <b>Салдо към 31 декември 2007</b>             | <b>7 998</b>    | <b>15</b>          | <b>3 035</b>                 | <b>2964</b>       | <b>14 012</b> |

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

  
 Филип Фотев  
 Изпълнителен Директор на  
 „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

25 януари 2008 г.

Татяна Лазарова  
 Съставител




## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2007 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.

Дружеството се представлява от Изпълнителния Директор.

Адресът на управление на дружеството е град София, бул. „Васил Левски” № 49, вх. 1, ет. 1, ап. 6 (променен след Решение на Общото събрание на Дружеството, проведено на 23 юли 2007 г.)

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>

Телефон: 02 / 980 – 38 – 71; Факс 02/ 980 – 83 -81.

## **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.

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

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

### **Нематериални активи**

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

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

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен 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 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 отразява за сметка на неразпределената печалба.

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 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 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, предназначени за продажба, се представят като текущи активи.

### **Обезценка на активите на Дружеството**

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че 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 (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 използват модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

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

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

## 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. Първоначално те се отразяват по стойност на възникване, намалена с разходите по получаването на заема. След първоначалното отчитане банковите заеми се представят по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и последващата оценка се отчита в отчета за доходите на база ефективния лихвен процент.

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

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по 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.

### **Пенсионни и други задължения към персонала**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникнат в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

### **3. ПОЯСНЕНИЯ (БЕЛЕЖКИ) КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**3.1.** Към 31.12.2007 г. дружеството е натрупало:

3.1.1. Разходи за придобиване на ДМА в размер на 7 432 хил. лв. както следва:

- Инвестиционни разходи за придобиване на недвижими имоти (земи) в гр. София, ул. "Тодор Александров" и ул. „Овче поле” по справедлива стойност към датата на отчета.

Направената преоценка на имотите е в размер на 3 035 хил. лв. и е отчетена за сметка на собствения капитал – преоценъчен резерв.

3.1.2. Биологични активи (озеленяване на имот, находящ се на ул. „Никола Мирчев”) – 2 хил. лв.

3.1.3. Към 31.12. 2007 г. дружеството притежава нематериален актив с неограничен срок на ползване, представляващ лиценз за извършване на дейност като ДСИЦ в размер на 4 хил. лв.

**3.2.** Към 31.12.2007 г. дружеството притежава офис обзавеждане и компютърна техника в размер на 20 хил. лв.

**3.3.** Към 31.12.2007 г. дружеството притежава актив, класифициран като инвестиционен имот в размер на 14 669 хил. лв. по справедлива стойност към датата на отчета, представляващ земя и бизнес – сграда за отдаване под наем в гр. София, ул. "Никола Мирчев". Направената преоценка на имота е в размер на 3 610 хил. лв. и е отчетена за сметка на текущия финансов резултат – приходи от преоценка на инвестиционни имоти.

**3.4.** Паричните средства на дружеството към 31.12.2007 г. са в размер на 463 хил. лв., разпределени както следва:

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Парични средства в банкови сметки | 456 хил. лв. |
| Парични средства в брой           | 7 хил. лв.   |

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

**3.5.** Към 31.12.2007 г. Дружеството има вземания както следва:

3.5.1. ДДС за възстановяване в размер на 224 хил.лв.

3.5.2. Търговски вземания – от доставчици и клиенти – 3 хил. лв.,

представляващи:

- Предоставен аванс по договор за одит за 2007 г. – 2 хил. лв.
- Вземане във връзка предоставена услуга –1 хил. лв.

**3.6.** Регистрираният акционерен капитал на "Ексклузив Пропърти " АДСИЦ към 31.12.2007 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 31.12.2007 г. | 7 998 144 | 500 000 |

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.7. Към 31.12. 2007 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ формира нетен премиен резерв от продажбата на права за записване на акции в размер на 15 хил. лв. Разходите по емитирането на правата и акциите, свързани с увеличението на капитала в размер на 80 хил. лв. са отчетени в намаление на резерва.

3.8. Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват заплати и социални осигуровки. Към 31.12.2007 г. те са както следва:

|   |             |
|---|-------------|
| Възнаграждения на персонала             | 15 хил. лв. |
| Възнаграждения на Съвета на директорите | 31 хил. лв. |
| Възнаграждения по граждански договори   | 5 хил. лв.  |
| Осигурителни вноски                     | 3 хил. лв.  |

Към 31.12.2007 г. Дружеството няма задължения към служителите и членовете на Съвета на директорите, както и към осигурителни предприятия.

3.9. Разходите за външни услуги към 31.12.2007 г. са в размер на 170 хил. лв. и са разпределени както следва:

|  |              |
|--|--------------|
| Възнаграждение на обслужващото дружество | 122 хил. лв. |
| Такси държавна администрация             | 9 хил. лв.   |
| Наем на офис                             | 13 хил. лв.  |
| Правни услуги                            | 9 хил. лв.   |
| Застраховки                              | 2 хил. лв.   |
| Нотариални такси                         | 3 хил. лв.   |
| Пазарни оценки на недвижими имоти        | 2 хил. лв.   |
| Такси регулаторни власти                 | 4 хил. лв.   |
| Рекламни разходи                         | 1 хил. лв.   |
| Други разходи за външни услуги           | 5 хил. лв.   |

3.10. Другите оперативни разходи включват разходи за данъци и такси и са както следва:

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Данък недвижими имоти | 13 хил. лв. |
| Такса битови отпадъци | 32 хил. лв. |

Към 31. 12. 2007 г. Дружеството няма задължения по начислени данък недвижими имоти и такси битови отпадъци .

3.11. До 31.12.2007 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Приходи от наем (½ от нает от Дружеството офис) от „Ексклузив Сървисиз“ ООД – 6 хил. лв.
- Приходи от продадени активи (офис обзавеждане и офис техника) на „Ексклузив Сървисиз“ ООД – 29 хил. лв.
- Разходи за извършени СМР на инвестиционен имот от обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз“ ООД посредством подизпълнител – 122 хил. лв.
- Разходи за възнаграждение на обслужващото дружество към 31.12.2007 г. – 122 хил. лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Неуредените салда със свързани лица към 31.12.2007 г. са:

- Задължение към обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз“ ООД за възнаграждение за месец декември 2007 г. – 18 хил. лв.
- Вземане по предоставени услуги на „Ексклузив Сървисиз“ ООД – 1 хил. лв.

**3.12.** 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 293 хил. лв. Към 31.12.2007 г. задължението по главницата е в размер на 7 041 хил. лв. Във финансовия отчет това задължение е показано нетно от разходите, свързани с управлението на кредита в размер на 7 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 67 хил. лв. Към 31.12.2007 г. задължението по главницата е в размер на 1 760 хил. лв. Във финансовия отчет това задължение е показано нетно от разходите, свързани с управлението на кредита в размер на 4 хил. лв.

**3.13.** Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2007 г. е печалба в размер на 2 964 хил. лв. Съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ финансовият резултат се намалява с приходите от последваща оценка на недвижими имоти в размер на 3 610 хил. лв. и към 31.12.2007 г. Дружеството няма печалба за разпределение.

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

Като условни пасиви към 31.12.2007 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.

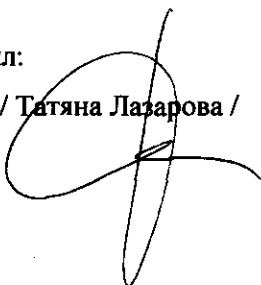
**3.15.** Междинният финансов отчет не е заверен от регистриран одитор и не му извършен одиторски преглед.

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

Дата: 25.01.2008 г.

Съставил:

/ Татяна Лазарова /



Изпълнителен директор:

/ Филип Фотев /

