



ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ АД СИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

I. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. Наименование, седалище и адрес на управление

Наименование - “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

Седалище – София

Адрес на управление - София, бул. “Васил Левски” № 49

2. Предмет на дейност

“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.

Дружеството има разрешение за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, издадено от Комисията по финансов надзор /КФН/.

Дружеството е с предмет на дейност:

- 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.

3. Система на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ има едностепенна форма на управление – управлява се от Съвет на Директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителен директор.

II. ОБХВАТ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

1. Общи положения

Счетоводната политика включва основните принципи за изготвяне на счетоводните отчети и регламентира възприетите от дружеството принципи, изходни положения, концепции, правила, бази и процедури за отчитане на дейността и за представяне на финансовите отчети в съответствие със:

- Счетоводното законодателство;
- Специализираните нормативни актове, уреждащи дейността на дружеството;
- Изискванията на надзорния орган, осъществяващ контрола и регулиращ дейността на дружеството.

Счетоводната политика е изградена в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), издадени

от Съвета по Международни Счетоводни Стандарти /СМСС/ и тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения (ПКР) или Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО) към него, и приети от Европейския съюз.

Счетоводството на Дружеството със специална инвестиционна цел се осъществява в съответствие със Закона за счетоводството при спазване на следните принципи:

- Предпазливост – оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат.
- Съпоставимост между приходите и разходите – разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност, да се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите да се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване.
- Предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма.
- Запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период – постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди.

Дружеството осъществява счетоводството си на основата на документалната обосновааност на стопанските операции и факти, като спазва изискванията за съставянето на счетоводните документи съгласно действащото законодателство.

2. Финансови отчети

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, като публично дружество и емитент на ценни книжа, изготвя и представя на КФН и на „БФБ – София” АД:

- междинни /тримесечни/ и
- годишни финансови отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и разпоредбите на КФН.

Междинните отчети се изготвят всяко тримесечие с натрупване от началото на годината, а годишните - за периода от 1 януари до 31 декември.

Финансовите отчети се представят в хиляди български левове и се изготвят на принципа на начисляването при спазване на принципа на действащото предприятие и на принципа на историческата цена.

2.1. Счетоводният баланс и отчетът за доходите се съставят в двустранна форма, определена от КФН.

2.2. Отчетът за паричния поток се изготвя на база прекия метод.

2.3. Отчетът за управление на дружеството включва:

2.3.1. Достоверно изложение за развитието на дейността и състоянието на дружеството през отчетния период с икономически показатели, а също така и сравнителен анализ с предходни отчетни периоди.

2.3.2. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

2.3.3.Предвиждано развитие на дружеството.

3. Приходи и разходи. Признаване на приходи и разходи

3.1. Разходи

Разходите се групират, както следва:

3.1.1. Разходи за дейността:

- Разходи за материали;
- Разходи за външни услуги;
- Разходи за амортизация;
- Разходи за заплати и други възнаграждения;
- Разходи за социални и пенсионни осигуровки;
- Балансова стойност на продадените активи;
- Изменение на запасите от продукция и незавършено производство;
- Други разходи, в т. ч. разходи за провизии.

3.1.2. Финансови разходи:

- Разходи за лихви;
- Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти, в т.ч. от последваща оценка;
- Отрицателна разлика от промяна на валутни курсове;
- Други финансови разходи.

3.1.3. Разходи за данъци

Към горните групи разходи е създадена аналитична отчетност, съобразена с необходимостта от информация за управленски и данъчни цели.

На отчетените разходи по икономически елементи се дава следното направление – разходи за основна дейност.

3.2. Приходи

Приходите се групират, както следва:

3.2.1. Приходи от дейността:

- Приходи от продажба на:
 - ✓ продукция ,
 - ✓ стоки;
 - ✓ услуги;
- Други приходи.

3.2.2. Финансови приходи:

- Приходи от лихви;
- Приходи от дивиденди;
- Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти, в т.ч. от последваща оценка;
- Положителна разлика от промяна на валутни курсове;
- Други финансови приходи.

3.3. Признаване на приходи и разходи

Признаване на приходи и разходи при формиране на финансовия резултат на Дружеството се извършва при спазване на следните условия:

3.3.1. Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възнаграждение, отчитайки сумите на търговските отстъпки, направени от Дружеството.

3.3.2. 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.

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

3.3.4. 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.

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

3.3.6. 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.

4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в функционалната валута на Дружеството (български левове) по официалния обменен курс за деня на сделката (референтния курс на БНБ) за съответната валута.

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута и отчетени по историческа стойност, се преоценяват по референтния курс на БНБ спрямо лева за съответната чуждестранна валута ежемесечно.

Курсовите разлики, които възникват при уреждането или преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута, се отразяват в Отчета за доходите.

5. Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. 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 надежно 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 500 (петстотин) лв.

6. 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 надежно 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. 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 бъдещи икономически ползи, свързани с тях, и ако тези разходи могат да бъдат надежно оценени.

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

Амортизация се начислява от началото на месеца, когато активът 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 недвижими имоти, предназначени за продажба, се представят като текущи активи.

7. 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 в производствена дейност или за 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 – например хонорари за правни услуги, 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 на инвестиционните имоти е обикновено тяхната пазарна стойност. Справедливата стойност се оценява като най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на финансовия отчет. Определението за справедлива стойност се отнася за „честни сделки“ – между страни, които нямат особено или специално отношение, което прави цените на сделките нетипични за пазара. Сделката трябва да е между несвързани страни, всяка от които действа независимо.

Най – доброто доказателство за справедлива стойност обикновено се дава чрез текущите цени на един активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние и предмет на подобен лизинг и други договори. При отсъствие на текущи цени на активен пазар Дружеството анализира информация от различни източници, включително:

- текущи цени на активен пазар за имоти от различно естество, състояние или местоположение или предмет на различен лизинг или други договори, коригирани, за да отразят тези различия;
- скорошни цени на по-малко активни пазари, с корекция отразяваща промените в икономическите условия, от датата, на която са се осъществили сделки на тези цени;
- прогнозиране на дисконтираните парични потоци, основани на достоверни оценки на бъдещите парични потоци, обусловени от условията на всякакви съществуващи лизингови и други договори и при размер на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и разпределението във времето на паричните потоци.

Печалбите или загубите, възникващи от промяна 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 и ако тези разходи могат да бъдат надеждно оценени. Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, през който са възникнали.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява.

8. Обезценка на активите на Дружеството

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

В случаите, при 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 живот.

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.

9. Материални запаси

Материалните запаси (МЗ) са онази част от материалното имущество на Дружеството, която е придобита с цел улесняване на дейността му. Според функционалното си предназначение, материалните запаси служат за пряко използване в дейността на Дружеството.

В зависимост от своя характер и предназначение материалните запаси в Дружеството могат да се делят на следните категории:

- Материали
- Резервни части
- Горива
- Незавършено производство.

Материалните запаси се оценяват и заприходяват по цена на придобиване (историческата стойност).

Цената на придобиване представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние.

10. 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 банков заеми, която подлежи на погасяване през следващия отчетен период, се класифицира като текущ пасив в баланса.

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

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават като пасив след одобрението им от Общото Събрание на акционерите.

11. 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 изходящ поток от ресурси;
- 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 той е значителен.

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 от ресурси 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.

12. Данъчно облагане

Данъчните задължения на Дружеството като данъчен субект се уреждат при спазване разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица, Закона за корпоративното подоходно облагане - за корпоративния данък и данъците удържани при източника, Закона за местните данъци и такси и Закона за данъка върху добавената стойност.

13. Особени законови изисквания и правила

С оглед избягването на двойното данъчно облагане за инвестиционната дейност на Дружеството със специална инвестиционна цел и тази на неговите акционери, „Ексклузив Пропърти” е освободено от данъчно облагане по Закона за корпоративното подоходно облагане.

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

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.
 - увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
 - увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличаване на балансовата му сума.

14. Допълнителни разпоредби

Настоящата счетоводна политика е приета с Протокол № / година на Съвета на Директорите на Дружеството.