



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.ekpro.bg

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2007 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, бул. „Васил Левски” № 49

Банка Депозитар

„Уникредит Булбанк” АД

Инвестиционен посредник

„БенчМарк Финанс” АД

Обслужващи дружества

„Ексклузив Сървисиз” ООД
„Милимот” ООД

Одитор

„Одит - 77” ООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2007 г.

	Бел.	31 декември 2007	31 декември 2006
		хил. лв.	хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи	4.1.	7 458	4
Инвестиционни имоти	4.2.	14 669	
Общо нетекущи активи:		22 127	
Текущи активи			
Материали		1	
Търговски и други вземания	4.4.	227	-
Парични средства и парични еквиваленти	4.3.	463	491
Предплатени разходи		3	-
Общо текущи активи:		694	-
Общо активи:		22 821	495
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Регистриран капитал	4.5.	7 998	500
Премийни резерви	4.6.	15	(5)
Резерв от преценка на имоти	4.1.	3 035	
Текуща печалба		2 923	-
Общо собствен капитал:		13 971	495
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по дългосрочни банкови заеми (нетно)	4.12.	7 034	-
Общо нетекущи пасиви		7 034	-
Текущи пасиви			
Задължения по краткосрочни банкови заеми (нетно)	4.12.	1 756	-
Задължения по лихви	4.12.	41	-
Задължения към обслужващото дружество	4.11.	18	-
Други задължения		1	-
Общо текущи пасиви		1 816	-
Общо пасиви		8 850	-
Общо собствен капитал и пасиви		22 821	495

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 20 март 2008 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ

Татяна Лазарова
Съставител

Заверил ГФП дата на заверка

2008-03-24

Вн. Делюнова



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

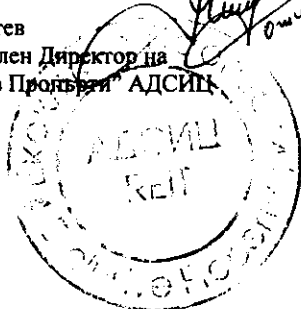
За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

Бел.	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.	
Приходи от дейността			
Приходи от продажба на стоки и услуги	4.11.	35	-
Общо приходи от дейността:		35	-
Финансови приходи			
Приходи от лихви	4.7.	23	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	4.2.	3 610	-
Общо финансови приходи:		3 633	-
		3 668	-
Разходи за дейността			
Разходи за материали		(2)	-
Разходи за възнаграждения и осигуровки	4.8.	(54)	-
Разходи за външни услуги	4.9.	(170)	-
Разходи за амортизация	4.1.4.	(2)	-
Балансова стойност на продадените стоки		(29)	-
Други оперативни разходи	4.10.	(45)	-
Общо разходи за дейността:		(302)	-
Финансови разходи			
Разходи за лихви	4.12.	(401)	-
Разходи по валутни операции		(1)	-
Други финансови разходи		(41)	-
Общо финансови разходи:		(443)	-
		(745)	-
Печалба преди облагане с данъци		(2 923)	-
Разход за данъци		-	-
Печалба за периода		(2 923)	-
Основен доход на акция		0,495 лв.	0 лв.

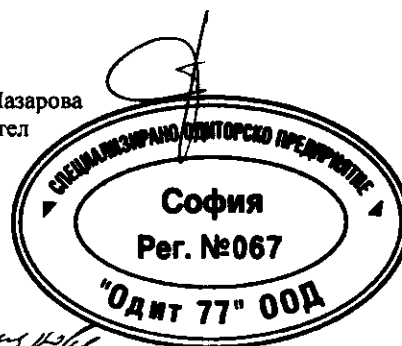
Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 20 март 2008 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Продажи“ АД СИЦ



Татяна Лазарова
Съставител



Заворил ГФО дата на заверка

2008-03-24

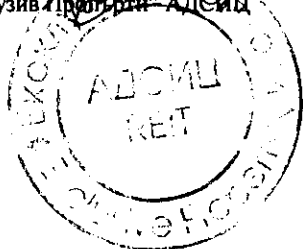
См. Демонстрация

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007г.

Бел.	31 декември	
	2007	31 декември 2006
	хил. лв.	хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	42	-
Плащания на доставчици	(420)	-
Плащания към персонал и осигурителни институции	(54)	-
Плащания за данъци	(45)	-
Получени лихви	23	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност:	(454)	-
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни материални активи	(15 481)	-
Други плащания за инвестиционна дейност	-	(4)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност:	(15 481)	(4)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от смитиране 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)
Нетни парични потоци от финансова дейност	15 907	495
Нетно изменение на паричните средства през периода	(28)	491
Парични средства в началото на периода	491	-
Парични средства в края на периода	4.3. 463	491

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 20 март 2008 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Грийнфилд“ АД СИИ



Татяна Лазарова
Съставител



Заверен ГФО дата на заверка

2008-03-24

Am. De. 2008

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

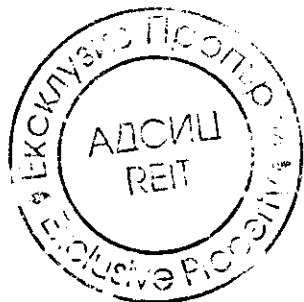
	Основен капитал	Пре-мийни резерви	Резерви от пре-оценка	Натру-пана печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2006	-	-	-	-	-
Разходи за емитиране на акции, признати в собствения капитал		(5)			(5)
Печалба за 2006		-		-	-
Обща сума на признати приходи и разходи за периода		(5)			(5)
Емисия на акционерен капитал	500				500
Салдо към 31 декември 2006	500	(5)			495
Премии от емисия на акционерен капитал		20			20
Печалба от преоценка на имоти			3 035		3 035
Печалба за 2007				2 923	2 923
Обща сума на признати приходи и разходи за периода	-	20	3035	2 923	5 978
Емисия на акционерен капитал	7 498	-			7 498
Салдо към 31 декември 2007	7 998	15	3 035	2 923	13 971

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 20 март 2008 г.

Филип Фотев
Изпълнителен Директор на
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

Татяна Лазарова
Съставител



Заверил ГФО дата на заверка

2008-03-24

Григор Димитров



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007 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. Адресът на управление на дружеството е град София, бул. „Васил Левски” № 49.

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 Българска Фондова Борса.

Дружеството има един служител – Директор за връзки с инвеститорите. Съветът на директорите се състои от 3 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващи дружества, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвени в съответствие с националното счетоводно законодателство, приложимо в България.

Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г., на територията на Република България действат Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейския съюз.

В резултат на пълноправното членство на страната в Европейския съюз, считано от 01.01.2007 г., отпада утвърждаването на приложимите МСФО от правителството на Република България съгласно Закона за изменение и допълнение на Закона за счетоводството (обн., ДВ, бр. 105 от 28 декември 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) и те стават ефективни с акта на приемането им от Европейската комисия.

Финансовият отчет е представен в хиляди български лева и е изготвен при спазване на принципа за действащото предприятие и на принципа на историческата цена, с изключение

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

на инвестиционните имоти и имотите за разработване /разходите за придобиване на материални активи/, които се отчитат по справедлива стойност.

Отчетът за паричните потоци е изготвен по прекия метод.

Промени в счетоводната политика, произтичащи от прилагането на нови МСФО и разяснения и променени МСС, в сила от 1 януари 2007 г.

От началото на 2007 г. е в сила нов стандарт – МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестяване*, както и изменение в МСС 1 *Представяне на финансови отчети – Оповестявания за капитала*. МСФО 7 въвежда нови изисквания за оповестяване и отменя частта от предишния МСС 32 *Финансови инструменти: оповестяване и представяне*, отнасяща се за оповестяването на информация за финансовите инструменти. Основните видове оповестявания според МСФО 7 са оповестяване на количествена и качествена информация за значимостта на финансовите инструменти и за естеството и степента на рисковете, възникващи от финансовите инструменти.

В резултат на новия МСФО 7 е направено изменение и в МСС 1 *Представяне на финансови отчети* относно оповестяванията за капитала. Тези оповестявания осигуряват информация за равнището на капитала на предприятието и как то управлява капитала с оглед оценяването на рисковете, на които е изложено предприятието, и на неговата способност да се справи с неочаквани неблагоприятни събития.

Като се има предвид че дружеството разполага с ограничен кръг финансови инструменти, предимно парични средства в национална валута и търговски вземания и задължения, ръководството преценява, че новият МСФО 7 и изменението в МСС 1 относно оповестяванията за капитала нямат съществен ефект върху финансовия отчет на предприятието.

Към датата на одобряване на този финансов отчет е издаден МСФО 8 *Оперативни сегменти* (в сила от 1 януари 2009 г.), който заменя МСС 14 *Отчитане по сегменти*. Този стандарт променя начина, по който информацията по сегменти се оценява и оповестява на базата на вътрешни отчети, които се преглеждат редовно от вземащите оперативни решения в предприятието. Дружеството не оповестява информация по сегменти и затова МСФО 8 няма да има ефект върху финансовите му отчети.

С оглед спазване изискванията на МСС 1 *Представяне на финансови отчети* дружеството прилага политика по управление на капитала, като текущо анализира информацията от финансовите отчети и следи равнището на ликвидните си средства, съотношенията и цената на капиталовите си ресурси, както и съотношенията между собствения и дългосрочно привлечения капитал. Разглеждат се тенденциите и рисковете, които са имали и които според ръководството ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху дейността на Дружеството.

Приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на годишния финансов отчет 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 годишния финансов отчет. 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, 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 и имоти за разработване /разходи за придобиване на дълготрайни активи/

Инвестиционните имоти и имотите за разработване 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 и имотите за разработване /разходите за придобиване на дълготрайни активи/ към 31 декември 2007 е 22,101 хил. лв.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

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

Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в български лева (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). 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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 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.

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 (преоценен

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

резерв). Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценен резерв се прехвърля към 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.

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

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

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

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като "Разходи за придобиване на дълготрайни активи", 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.

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, 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 живот.

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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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 използва моделът 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 и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти са парите в касата и по разплащателни сметки в банки 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.

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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 амортизирана стойност, намалена с плащанията по уреждане на задълженията.

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.

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 сегашни 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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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.

Данъци

Дължимите текущи /алтернативни/ данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство.

Корпоративен данък

Тъй като „Ексклузив Пропърти” е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане 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.

Към 31 декември 2007 г. Дружеството няма съществени временни разлики, които да пораждаат активи или пасиви по отсрочени данъци.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

4. Пояснителни бележки

4.1. Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи

4.1.1. Към 31.12.2007 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на дълготрайни активи /имоти за разработване/ в размер на 7 432 хил. лв., които представляват инвестиционни разходи за придобиване на недвижими имоти (земи) в гр. София, бул. “Тодор Александров” и ул. „Овче поле” . Разходите за имотите в процес на разработване са оценени по справедлива стойност.

Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на имотите за разработване. Оценката е извършена към 31 декември 2007 година. Справедливите стойности на имотите са определени на база на действителното състояние и условия на пазара на недвижими имоти и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при честна сделка между несвързани лица - желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази дата.

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

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

4.1.3. 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. Активът не се амортизира.

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

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

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

	<u>Амортизационни норми</u>
Компютърно оборудване	50%
Офис обзавеждане и други трайни активи	15%

Ръководството на Дружеството преценява, че към 31.12.2007 г. не съществуват индикации, че балансовите стойности на компютърното оборудване и офис обзавеждането са обезценени.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

	Компютърно оборудване	Офис обзавеждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност към 1 януари 2007	-	-	-
Новопридобити	2	20	22
Отписани	-	-	-
Отчетна стойност към 31 декември 2007	2	20	22
Натрупана амортизация към 1 януари 2007	-	-	-
Начислена амортизация	(1)	(1)	(2)
Отписана амортизация към 31 декември 2007	-	-	-
Натрупана амортизация към 31 декември 2007	(1)	(1)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2007	1	19	20
Балансова стойност към 31 декември 2006	-	-	-

Към 31.12.2007 г. Дружеството е заложило следните активи като обезпечение на получените заеми:

- по кредита от 3 600 000 евро от Райфайзенбанк (България) АД – недвижим имот за обезпечаване на коя да е част от задължението - 7 041 хил. лв. заедно със съответните лихви, евентуална наказателна лихва и разноските по справедлива стойност към датата на отчета;
- по кредита от 900 000 евро от Райфайзенбанк (България) АД – недвижими имоти за обезпечаване на коя да е част от задължението - 1 760 хил. лв. заедно със съответните лихви, евентуална наказателна лихва и разноските по справедлива стойност.

4.2. Към 31.12.2007 г. дружеството притежава актив, класифициран като инвестиционен имот, оценен 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”.

Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител, да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти към 31 декември 2007 година. Справедливите стойности на имотите са определени на база на действителното състояние и условия на пазара на недвижими имоти и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при честна сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази дата.

Направената преоценка на имота е в размер на 3 610 хил. лв. и е отчетена в печалбата за периода (приходи от преоценка на инвестиционни имоти).

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

	Инвестиционни имоти в хил. лв.
Салдо на 01.01.2007 г.	
Разходи за изграждане на недвижими имоти, трансформирани по себестойност в инвестиционни имоти	11059
Преоценка	3 610
Салдо на 31.12.2007 г.	14 669

Към 31.12.2007 г. не са реализирани приходи от наеми на инвестиционни имоти.

4.3. 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.

4.4. Към 31.12.2007 г. Дружеството има вземания както следва:

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

4.4.2. 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. (вж. т. 4.11.)

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.

Емисионната стойност на всяка от издадените акции е 1 лв. Към 31.12.2007 г. регистрираният акционерен капитал на "Ексклузив Пропърти " АДСИЦ е в размер на 7 998 144 (седем милиона и деветстотин деветдесет и осем хиляди сто четиридесет и четири) лева.

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

Към 31.12.2007 г. капиталовата структура на Дружеството е както следва:

	Брой акции (Хиляди)	Участие %
„Фимико ” АД	1 200	15,00
„Пост Арт” ЕООД	800	10,00
„Тера Билд”	800	10,00
Avincoet Development S.A.	587	7,34
Петрана Лазарова Николова	500	6,25
ДФ „ДСК Растеж”	375	4,69
ДФ „ДСК Баланс”	375	4,69
Филип Стефанов Фотев	329	4,11
ДПФ „Лукойл Гарант България”	300	3,75
ИД „Бенчмарк Фонд-2” АД	255	3,19
Bank of New York – omnibus account	229	2,86
УПФ „ДСК Родина”	202	2,53
Стефан Петров Тодоров	200	2,50
УПФ Бъдеще	125	1,56
Светослав Стефанов Йорданов	100	1,25
Стоян Митев Кръстев	100	1,25
УПФ „Лукойл Гарант България”	100	1,25
ППФ „Лукойл Гарант България”	100	1,25
Helmar Holding S.A.	98	1,23
Р и Ко ЕООД	86	1,08
Ивайло Владимиров Николов	81	1,01
Акционери с участие под 1%	1 056	13,21
Общо	7 998	100

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

4.6. 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.

4.7. Приходите от лихви, реализирани през отчетния период са в размер на 23 хил. лв., която стойност се дължи на значителните постъпления на парични средства, в следствие от увеличението на капитала на Дружеството.

Реализирани са от инвестирането на средствата при лихвени нива от 0,2 до 2,25% на годишна база и са както следва:

Приходи от лихви по разплащателна сметка	22 хил. лв.
Приходи от лихви по набирателна сметка	1 хил. лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

4.8. 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.

*За дейността им през 2006 г. на членовете на Съвета на директорите не е изплащано възнаграждение.

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

Няма неизползван платен годишен отпуск, в резултат на което няма начислени задължения по компенсируеми отпуски на персонала.

4.9. 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.

4.10. 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 .

4.11. Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения. В тази връзка свързано лице с „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз” ООД.

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

- Приходи от наем ($\frac{1}{2}$ 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. Възнаграждението на обслужващото дружество е в размер на максимум до 3% от средната стойност на активите на Дружеството или на максимум до 0.25 % от средната стойност на активите за съответния месец.

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 от „Ексклузив Сървисиз“ ООД по договор за наем – 1 хил. лв.

4.12. 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 и с годишна лихва 3-месечен EURIBOR увеличена с 2,7 пункта надбавка - с цел частично финансиране закупуването на недвижим имот. Разходите за лихви, свързани с кредита и признати през 2007 г., са в размер на 326 хил. лв.

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.

Задължението по начислените, но неплатени лихви по кредита към 31.12. 2007 г. в размер на 33 хил. лв. е включено в състава на текущите пасиви на Дружеството.

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 и с годишна лихва 3-месечен EURIBOR увеличена с 2,7 пункта надбавка - с цел частично финансиране закупуването на недвижими имоти. Разходите за лихви, свързани с кредита и признати през 2007 г., са в размер на 75 хил. лв.

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., а задължението по начислените, но неплатени лихви към 31.12. 2007 г. е в размер на 8 хил. лв.

4.13. Към датата на годишния финансов отчет няма условни активи и пасиви, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

4.14. Основния доход на акция се изчислява, като се раздели печалбата за годината на средно-претегления брой акции в обръщение за годината.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

Основният доход на акция на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ се изчислява на база на следните данни:

		лева
1.	Печалба за 2007 г.	2 922 766
2.	Среднопретеглен брой обикновени акции	5 902 772
3.	Основен доход на акция (1:2) (лв./бр.)	0,495

Доход на акции с намалена стойност не се изчислява, тъй като Дружеството не е издавало потенциални обикновени акции.

4.15. Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2007 г. е печалба в размер на 2 923 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.

		лева
1	Финансов резултат за 2007 г. (печалба)	2 922 766
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	3 610 043
3	Финансов резултат за разпределение (1 - 2)	-687 277

4.16. 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 ще имат определящ ефект върху финансовите резултати на Дружеството.

Лихвен риск

Експозицията на Дружеството спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързан главно с дългосрочните задължения по заеми с плаващи лихвени проценти. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата стойност както на дългосрочните, така и на краткосрочните му 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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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.

Валутен риск

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността му е изложена на съществени валутни рискове.

Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи в договорения размен 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.

4.17. Събития след датата на баланса

След извършена ревизия от органите на ТД на НАП на 06.02.2008 на Дружеството беше връчен ревизионен доклад с предложение за възстановяване на **207 хил. лв.** данък върху добавената стойност / включени в салдото ДДС за възстановяване към 31 декември 2007 г./ по приключилата с резултата за данъчния период 01.09.2007 г. – 30.09.2007 г. тримесечна процедура, започнала по отношение на резултата от първия данъчен период 18.06.2007 г. – 30.06.2007 г. Към датата, на която отчетът е одобрен за издаване, сумата на данъка върху добавената стойност е възстановена от данъчните власти.

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

4.18. Годишният финансов отчет е заверен от регистриран експерт – счетоводител на 24 март 2008 г.