

# Пояснения към финансовия отчет

## 1. Предмет на дейност

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ („Дружеството“) е регистрирано на 28.08.2006 г. в Софийски градски съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено без определен срок.

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти със седалище в Република България.

Адрес на управление на дружеството е град София, ул. „Тодор Александров “ 109-115.

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

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

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

Членовете на Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ са следните лица:

1. Венцислава Благоева Алтънова
2. Мирослав Росенов Георгиев
3. Елена Георгиева Петрова

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор Венцислава Благоева Алтънова и Председателя на Съвета на директорите Мирослав Георгиев - заедно.

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

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

#### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- ▶ МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС ;
- ▶ Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС ;
- ▶ МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- ▶ Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС ;
- ▶ МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС ;
- ▶ МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС .

### **4. Счетоводна политика**

#### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2019 година, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на

ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

#### **4.3. Инвестиция в съвместни предприятия**

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента

#### **4.4. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута от Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявеният фиксинг на Българска Народна Банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Функционалната валута на Дружеството е български лев.

#### **4.5. Приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира, са свързани с отдаване на площи под наем.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### 4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено, или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### 4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата/ отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### 4.8. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията включват основно външни и вътрешни климатични тела. Машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото им оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на Машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| ▶ Машини и съоръжения  | 3.3 години |
| ▶ Транспортни средства | 4 години   |

▶ Стопански инвентар	6.7 години
▶ Компютри	2 години
▶ Други	6.7 години

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

#### **4.9. Нематериални активи**

Нематериалните активи включват лиценз и уеб сайт. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 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.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните активи. Към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. нематериалните активи на Дружеството имат неограничен полезен живот и не се амортизират.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

#### **4.10. Тестове за обезценка на инвестиционни имоти, материални и нематериални активи**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Репутация и нематериални активи с неограничен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-

високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.11. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти – офис сграда, която се държи за получаване на приходи от наем по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по 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.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

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

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 5.

#### **4.12. Лизинг**

**Дружеството като лизингодател**

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив

#### **4.13. Финансови инструменти**

##### **4.13.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### **4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

###### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата и другия всеобхватен доход:



- ▶ дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- ▶ съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котира на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти, за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### 4.13.4. Обезценка на финансови активи

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- ▶ финансови активи, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- ▶ финансови активи, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- ▶ финансови активи, за които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата (Фаза 3). Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството, и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).



Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Търговски и други вземания, вземания по лизингови договори**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очаквания недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

#### **4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

#### **4.14. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти са паричните средства в касата и по разплащателни сметки в банки, както и банковите срочни депозити с падеж до три месеца - в левове и валута. Те се отчитат по номиналната им стойност. Те са също така и компонентите на паричните средства и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

Отчетът за паричните потоци е изготвен по прекия метод въз основа на салдата от сметките за паричните средства в счетоводните регистри на предприятието.

#### **4.15. Собствен капитал и дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

#### **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:

- ▶ продажната цена на недвижимия имот, и
- ▶ сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
- ▶ годишния отчетен период, който започва на или след фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване от изискванията.

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

#### **4.16. Доходи, пенсионни и други задължения към наети лица**

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

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

#### **4.17. Данъци върху дохода**

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство.

##### **Корпоративен данък**

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и е освободено от облагане с корпоративен данък съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

##### **Данък върху добавената стойност**

Дружеството е регистрирано лице по реда на чл. 100, ал. 1 от Закона за данъка върху добавената стойност. То признава приходите и разходите нетно от сумата на данъка върху добавената стойност. Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

#### **4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло.

Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20

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

#### **4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 4.10). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Дружеството е отчетло загуби от обезценка на нетекущи активи в размер на 82 хил. лв. през 2019 г. (2018 г.: 0 лв.), за да се намали балансовата стойност на нетекущите активи до възстановимата им стойност.

#### **Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7.

#### **Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **Оценяване по справедлива стойност**

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

## 5. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2019 г. Дружеството притежава инвестиционен имот, представляващ офис сграда и прилежащия му терен, находящи се гр. София, бул. „Тодор Александров“ 117 и „Овче поле“ 82, който се държи с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

През месец март 2018 г. Дружеството придобива от Ексклузив Тауър ЕООД 60,57% от идеалните части на сградата и дворното място на инвестиционния имот на бул. „Тодор Александров“ 117 и „Овче поле“ 82 чрез инвестиционен кредит. През м. Октомври 2018 г. сградата е въведена в експлоатация и от м. Ноември същата година помещенията в нея са отдадени под наем. Договорите за наем са в сила и към края на 2019 г. С цел определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност, Дружеството е възложило изготвянето на оценка от независим лицензиран оценител към 31.12.2019 г. Справедливата стойност се категоризира в 3-то ниво на йерархията на справедливата стойност въз основа на използваната техника за оценяване. Използваните методи са: метод на сравнителните продажби, метод на разходите и метод на бързата продажба. Основните входящи данни са текущи договори за наем, очаквани пазарни наемни нива. В резултат на извършената оценка Дружеството признава загуба от промяна на справедлива стойност в размер на 82 хил. лв. (2018 г.: печалба в размер на 2 737 хил. лв.) За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 27.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>‘000 лв.</b>
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	7 712
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	12 171
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 737
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>22 620</b>
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	18
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(82)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>22 556</b>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 22 556 хил. лв. (2018 г.: 22 620 хил. лв.).

Инвестиционните имоти на стойност 22 556 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2018 г.: 22 620 лв.).

Инвестиционният имот на Дружеството се отдава под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2019 г. възлизат на 1 599 хил. лв. (2018 г.: 267 лв.), и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и поради това всеки договор следва да бъде разглеждан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

**Минимални лизингови постъпления**

	До 1 година '000 лв.	1-2 години '000 лв.	2-3 години '000 лв.	3-4 години '000 лв.	4-5 години '000 лв.	над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>31 декември 2019 г.</b>	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	6 264	14 259
<b>31 декември 2018 г.</b>	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	7 863	15 858

**6. Машини и съоръжения**

Машините и съоръженията на Дружеството включват вътрешни и външни климатични тела, четирипътни касети, бариера. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	<b>Машини и съоръжения</b>	<b>Стопански инвентар</b>	<b>Други</b>	<b>Общо</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-	-
Новопридобити активи	456	4	2	462
Салдо към 31 декември 2018 г.	<u>456</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>462</u>
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-	-
Начислена амортизация	(11)	-	-	(11)
Салдо към 31 декември 2018 г.	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b><u>445</u></b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>451</u></b>
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2019 г.	456	4	2	462
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	<u>456</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>462</u>
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2019 г.	(11)	-	-	(11)
Начислена амортизация	(137)	(1)	-	(138)
Салдо към 31 декември 2019 г.	<u>(148)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>(149)</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b><u>308</u></b>	<b><u>3</u></b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>313</u></b>

Разходите за амортизация са посочени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация“.

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на машини и съоръжения към 31 декември 2019 г. (2018 г.: 0 лв.)

Всички машини и съоръжения са заложили като обезпечения по банковите задължения на Дружеството.

**7. Нематериални активи**

Към 31.12.2019 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ притежава нематериални активи с неограничен полезен живот, представляващи:

- лиценз за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 4 хил. лв. (31.12.2018 г.: 4 хил. лв.)
- уеб сайт с балансова стойност в размер на 1 хил. лв. (31.12.2018 г. 1 хил. лв.)

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г.

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

#### 8. Инвестиции в съвместни предприятия

Към 31.12.2019 г. Дружеството е инвестирало 10 хил. лв. (2018 г. – 10 хил. лв.) в капитала на обслужващото дружество Ексклузив Сървисиз АД, представляващи 50% от акциите му. Тази инвестиция не надвишава ограниченията, предвидени в чл. 21 (3) от ЗДСИЦ.

#### 9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства на Дружеството към 31.12.2019 г. са в размер на 367 хил. лв., представляващи парични средства по банкови сметки.

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Парични средства в банкови сметки	153	367
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>153</b>	<b>367</b>

#### 10. Търговски и други вземания

В края на отчетния период Дружеството има търговски и други вземания в размер на 244 хил. лв. както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Вземания от клиенти	113	142
ДДС за възстановяване	-	103
Предоставен аванс/депозит	13	-
Разход за бъдещ период	2	-
Отложен ДДС	1	-
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>129</b>	<b>245</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

#### 11. Акционерен капитал

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е регистрирано с акционерен 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 акционерния капитал по реда на чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ. С Решение на СГС на 13.04.2007 г. е вписано увеличението на капитала със 7 498 144 (седем милиона четиристотин деветдесет и осем хиляди сто четиридесет и четири) обикновени безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една и емисионна стойност 1 лев.

През 2008 г. е осъществено второ увеличение на акционерния капитал на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. ЗППЦК. Емитирани са и са изцяло записани 1 454 196 броя нови обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лев всяка една. Премията от емисия на акции е отнесена в премийния резерв (пояснение 14)



**Брой акции, платени напълно :**

В началото на годината	9 452	9 452
Брой акции, платени напълно към края на периода	9 452	9 452

Към 31.12.2019 г. регистрираният акционерен капитал на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е в размер на 9 452 хил. лв.

В края на отчетния период акционерния капитал остава непроменен. Всички издадени акции са платени напълно с парични средства. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не притежава обратно изкупени собствени акции.

**12. Дивиденди**

Финансовият резултат на Дружеството за 2019 г. е печалба в размер на 890 хил. лв. Печалбата е преобразувана съгласно ЗДСИЦ, чл.10, ал.3 в размер на 972 хил. лв. Тъй като разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите, не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2019 г. в годишния финансов отчет. Не се очаква да възникнат данъчни последици от тази транзакция за Дружеството..

Към 31 декември 2018 г. Дружеството няма задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери след преобразуването на финансовия резултат, тъй като отчита загуба.

Преобразуването на резултата, подлежащ за разпределение, може да бъде представено както следва:

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Печалба за годината	890	2 628
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	82	(2 737)
<b>Резултат за разпределяне</b>	<b>972</b>	<b>(109)</b>

**13. Основен доход на акция**

Основната нетна печалба на акция е изчислена като е разделена печалбата, отнасяща се до собствениците, на среднопретегления брой обикновени акции през отчетния период.

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Печалба за акционерите (хил. лв.)	890	2 628
Среднопретеглен брой обикновени акции (хил. бр.)	9 452	9 452
Основна нетна печалба на акция	<b>0.094</b>	<b>0.278</b>

**14. Премийни резерви**

Към 31.12.2019 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ притежава резерви, както следва:

- премиен резерв от продажбата на права за записване на акции, формиран при увеличението на капитала през 2007 г., в размер на 15 хил. лв. ;
- премиен резерв, формиран при увеличението на капитала през 2008 г. като разлика между номиналната и емисионната стойност на записаните 1 454 196 нови акции, нетно от разходите по увеличението – 631 хил. лв.

## 15. Банкови заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	1 128	2 006	8 575	9 509
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1 128</b>	<b>2 006</b>	<b>8 575</b>	<b>9 509</b>

Към 31.12.2019 г. Дружеството отчита банкови и други заеми в размер на 9 703 хил. лв. както следва:

- Инвестиционен кредит с главница към 31.12.19 г. в размер на 6 153 хил. лв., и краен срок на погасяване 02.2025 г. при годишен лихвен процент базиран на пазарни лихвени равнища. Банковият заем е обезпечен с:
  - първа по ред ипотeka върху 100% от идеалните части на инвестиционния имот на Дружеството;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.
- Инвестиционен кредит с главница към 31.12.19 г. в размер на 3 550 хил. лв.; и краен срок 02.2028 г. при годишен лихвен процент базиран на пазарни лихвени равнища. Банковият заем е обезпечен с:
  - втора по ред ипотeka върху 100% от идеалните части на инвестиционния имот на Дружеството;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.

### 15.1. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	2018 '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Други изменения	2019 '000 лв.
Банкови заеми	11 515	(1 812)	-	9 703
<b>Общо</b>	<b>11 515</b>	<b>(1 812)</b>	<b>-</b>	<b>9 703</b>

## 16. Задължения към доставчици

Задължения на Дружеството към доставчици към 31.12.2019 г. в размер на 23 хил. лв. (2018 г.: 17 хил. лв) представляват задължения по търговски сделки и задължения за независим финансов одит.

Нетната балансова стойност на задълженията към доставчици се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност

### 17. Получени аванси и депозити

Към 31.12.2019 г. Дружеството отчита задължения по получени депозити в размер на 410 хил. лв, които са предоставени от наемателите (2018 г.: 160 хил. лв.).

### 18. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва :

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Банкови такси и комисионни	(33)	(51)
Глоби	(7)	(1)
Лихви	(313)	(86)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(353)</b>	<b>(138)</b>
Капитализирани разходи за лихви	-	(242)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>-</b>	<b>(242)</b>

### 19. Приходи от продажба на услуги

Към 31.12.19 нетните приходи от продажба на услуги (наем) са в размер на 1 599 хил. лв. и представляват приходи от наеми. Подробна информация е представена в приложение 5.

### 20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги към 31.12.2018 г. са в размер на 87 хил. лв. и са разпределени, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Професионални услуги	37	38
Възнаграждение на обслужващото дружество	38	37
Такса битови отпадъци и данък сгради	-	94
Застраховки	9	-
Други разходи	3	9
	<b>87</b>	<b>178</b>

### 21. Разходи за персонала

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Възнаграждения по трудови договори	6	6
Възнаграждения на Съвета на директорите	36	36
Осигурителни и здравни вноски	7	7
<b>Общо разходи за персонала</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

Не са начислявани провизии за обезщетение при пенсиониране поради ниската средна възраст на персонала и поради факта, че членовете на Съвета на директорите получават основните си доходи от друг източник.

## 22. Сделки и разчети със свързани лица

Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството, съвместен контрол или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения, както и предприятия, в които лица от ключовия ръководен персонал на Дружеството имат дялово участие, позволяващо им да осъществяват контрол, съвместен контрол или значително влияние върху такива предприятия. Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал, предприятия със съвместен контрол, други свързани лица под общ контрол, описани по-долу.

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица:

### 22.1. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
- покупки на услуги	38	37
- лихви	26	-

### 22.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително осигуровки	36	36

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчети със свързани лица

Към края на отчетния период 31.12.2019 г. задълженията на дружеството към свързаните лица са на стойност 499 хил. лв.

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
<b>Нетекучи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- други свързани лица под общ контрол	488	385
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- други свързани лица под общ контрол	4	4
- ключов управленски персонал	7	4
Общо текущи задължения към свързани лица	<b>499</b>	<b>393</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>499</b>	<b>393</b>

През 2018 г. е получен аванс съгласно договор за покупко-продажба на право върху собственост върху недвижим имот в размер на 385 хил. лв. Към 31.12.2018 г. договорът е развален и задължението по получения аванс в прехвърлено към свързано лице под общ контрол съгласно споразумение за погасяване на задължение с падеж 31.12.2025 г. Задължението не е обезпечено и върху него се начисляват 5.5% лихви. Към 31.12.2019 г. задължението е в размер на 488 хил. лв., от които 26 хил. лв. лихви.

### 23. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни искиове към Дружеството.

### 24. Категории финансови активи и финансови пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

<b>Финансови активи</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	10	129	141
Пари и парични еквиваленти	9	153	367
		<b>282</b>	<b>508</b>

<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Финансови пасиви, определени за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Банкови заеми	15	9 703	11 515
Задължения към доставчици	16	23	17
Получени аванси и депозити	17	410	160
Задължения към свързани лица	22	499	393
		<b>10 635</b>	<b>12 085</b>

Вижте пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

### 25. Данъчни и осигурителни задължения

Към 31.12.2019 г. данъчните и осигурителни задължения на Дружеството са в размер на 28 хил. лв., от които 27 хил. лв. задължения за ДДС за м. 12.2019 г. и 1 хил. лв. - задължения към осигурителни институции за същия период.

### 26. 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 политика, на базата на която е установен процес за оперативното 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.

#### 26.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти, тъй като основната част от активите му е инвестирана в недвижими имоти. Следователно развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, ценовите равнища на наемите и строителството имат определящ ефект върху финансовите резултати на Дружеството.

## Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избора за база процент.

Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени равнища по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

*Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва*

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът се извършва на същата база за 2018 година.

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
<b>31.дек.19</b>				
Инструменти с променлива лихва	(97)	97	-	-
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(97)</b>	<b>97</b>		
<b>31.дек.18</b>				
Инструменти с променлива лихва	(115)	115	-	-
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(115)</b>	<b>115</b>		

## Валутен риск

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

## Кредитен риск

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

### 26.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството държи свободните си парични средства в ликвидни активи, които могат да бъдат изтеглени при поискване. То може да усвоява и парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди. В същото време инвестиционните имоти, като основна част от активите на дружеството, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България.

## 27. Оценяване по справедлива стойност

### 27.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- офис сграда	-	-	22 556	<b>22 556</b>
<b>Общо</b>	-	-	22 556	<b>22 556</b>

31 декември 2018 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- офис сграда в процес на изграждане	-	-	22 620	<b>22 620</b>
<b>Общо</b>	-	-	22 620	<b>22 620</b>

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Офис сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на имота е оценена, като е използван методът на сравнителните продажби, като се съпоставят пазарни стойности на подобни имоти. Методът изисква представителна информация за избраните сходни имоти и подбора на пазарните индикатори. Направена е корекция за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни, т.к. сравнимите цени са офертни и следва да се сконтират с 5-10%. Имотът се оценява всяка година към 31 декември.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	7 712
Последващи разходи за изграждане	12 171
Печалби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 737
<b>Салдо към 1 януари 2018 г.</b>	<b>22 620</b>
Салдо към 1 януари 2019 г.	22 620
Последващи разходи за изграждане	18
Печалби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(82)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>22 556</b>

Сумата, включена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

## 28. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- ▶ да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- ▶ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.



Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

### **29. Събития след края на отчетния период**

Във връзка с разпространението на COVID-19, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Дружеството.

Ръководството счита текущата ситуация за не коригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството.

Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружеството.

След края на отчетния период „Феникс Капитал Холдинг“ АД придобива мажоритарен дял (51.11%) от акционерния капитал на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Към 31.12.2019 г. делът на „Феникс Капитал Холдинг“ АД в капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е 24.18%.

Не са възникнали други коригиращи или некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

### **30. Одобрение на годишния финансов отчет**

Годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 10.07.2020 г.