

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

“ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ

ЗА 2008 Г.

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

1.1. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (“ЗДСИЦ”) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е учредено на 01.08.2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 28 август 2006 г.

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти № 38 ДСИЦ.

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

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ няма клонове, не извършва развойна дейност и няма специални правила за членовете на СД да придобиват акции или облигации.

1.2. Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК. Акционерите притежаващи пряко и непряко над 5 % от гласовете в Общото събрание на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, към 31.12.2008 г., са:

Акционер	Брой притежавани акции	% от гласовете в общото събрание	Начин на притежание
„Тера Билд” ООД	1 806 363	19,11	Пряко
“Фимико” ООД	1 418 181	15,00	Пряко
Петранка Лазарова Николова	649 454	6,87	Пряко
Филип Стефанов Фотев	600 303	6,35	Пряко
Avincoet Development S.A., British Virgin Islands	586 700	6,21	Пряко
ДФ” ДСК Растеж”	443 391	4,69	Пряко*
ДФ” ДСК Баланс”	423 616	4,48	Пряко*

*ДФ „ДСК Баланс” и ДФ ”ДСК Растеж” се управляват от едно и също Управляващо дружество – УД “ДСК Управление на активи”

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – *Съвет на директорите*, състоящ се от трима членове, с мандат от 3 години. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- Филип Стефанов Фотев
- Михаил Генов Кръстев
- Юрий Асенов Станчев

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурист* или друг търговски управител.

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Филип Стефанов Фотев.

През разглежданият период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Членовете на Съвета на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Филип Фотев	Акционер във “Фимико” АД – 50 % от капитала; съдружник в “Ексклузив Сървисиз” ООД – 50 % от капитала; председател на Управителния съвет на “Фармацевтични заводи Милве” АД; собственик на 100 % от капитала на “Прима Дивелопмънт” ЕАД; член на Съвета на директорите на „Брестиом” АД; физическо лице-търговец в ЕТ „Фотем-СФ – Филип Фотев”.
Юрий Станчев	Изпълнителен директор на “Трансинвестмънт” АДСИЦ; Председател на Съвета на директорите на „Транскарт Файненшъл Сървисиз” ЕАД и член на Съвета на директорите на ИП “Бета корп” АД.
Михаил Кръстев	Съдружник с 75% от капитала и Управител на “Метатрон-МТ” ООД; съдружник с 50% от капитала на следните дружества: “Първа Частна Математическа гимназия” ООД, “Ексклузив сървисиз” ООД, “Рент БГ” ООД, “МКМД” ООД; притежава над 25 % от следните дружества: “Агро-ойл” ООД и “Агент МПМ” ООД.

2. Дейност на дружеството през 2008 г.

2.1. Проекти

„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ притежава право на собсвеност над следните два недвижими имота:

А) УПИ IV – 8,9,11 в гр. София, бул. “Тодор Александров” и ул. “Овче поле” - инвестиционен Проект 1

Б) Недвижим имот, находящ се в гр. София на ул. „Никола Мирчев” № 33, прилежаща сграда с разгърната застроена площ от 2 938.34 кв. м. и прилежащата към нея земя – инвестиционен Проект 2

По отношение на притежаван недвижим имот по Проект 1, през изтеклия отчетен период, бяха извършени следните действия:

- През първото тримесечие на 2008 година, недвижимите имоти, собственост на дружеството в гр. София, бул. “Тодор Александров” и ул. “Овче поле”, бяха обединени в един нов УПИ IV – 8,9,11. Беше завършена процедурата по изработването на работен устройствен план и стартира процедурата по обявяване му на заинтересованите лица, съгласно действащите нормативни изисквания. Новосъздаденият УПИ прие отреждане „за магазини, офиси, подземен гараж и трафопост”, тъй като попада в зоната на новия делови център – зона Ц1.

- През трето тримесечие на 2008 година, беше завършена процедурата по обявяване на заинтересованите лица, съгласно действащите нормативни разпоредби и беше получена Виза за проектиране.

- През последното тримесечие на отчетната година беше стартирана процедурата по разработване на инвестиционния проект, включващ идеен, технически и работен проект за изграждането на луксозна офис-сграда на бул. “Тодор Александров” с РЗП 7,580 кв.м., и документацията беше подадена за съгласуване и одобрение от съответните държавни и общински органи.

По отношение на притежавания от “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ недвижим имот, находящ се в гр. София на ул. „Никола Мирчев” № 33 „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с прилежаща сграда с разгърната застроена площ от 2 938.34 кв. м. и прилежащата към нея земя, през изтеклия отчетен период, беше извършена процедурата по допускане по регулация.

2.2. Общо събрание на акционерите

На 30 юни 2008 г., се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

Поканата за ОС е обявена в търговския регистър на 24 май 2008 г. и е публикувана във в. “Пари”, бр. 94 от 19 май 2008 г.

На събранието беше представен 50.59 % от капитала или 4 047 000 броя акции.

Общото събрание прие следните решения:

- 1) Прие ГФО за 2007 г., Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2007 г., Доклада на регистрирания одитор за проверката на ГФО за 2007 г., Доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2007 г.
- 2) Избра регистрирания одитор Стоянка Стефанова Дамянова, диплома № 0511, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2008 г.
- 3) Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2007 г.
- 4) Прие промени в Устава на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, свързани с привеждането му в съответствие с промените в нормативната уредба.

2.3. Увеличаване на капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

Публичното предлагане на акции във връзка с увеличаване на капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ по решение на Съвета на директорите от 17 април 2008г., приключи успешно на 28 юли 2008 г. Публичното предлагане започна на 19.06.2008 г. и приключи на предвидения краен срок на подписката – 28 юли 2008 г. Бяха записани и платени всички публично предложени акции възлизащи на 1 454 196 броя акции и емисионната им стойност в размер на 2 108 584.20 лева беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „УниКредит Булбанк” АД.

Увеличаването на капитала се извърши по решението на Съвета на директорите от 17 април 2008 г., Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № № 544 – Е/26.05.2008 г. и съобщение за публично предлагане по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), обнародвано в “Държавен вестник”, бр. 53/10.06.2008г. и в. “Пари”, бр.111 от 11.06.08 г.

Увеличението на капитала на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от 7 998 144 лева на 9 452 340 лева, чрез издаването на 1 454 196 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.45 лева, беше вписано на 08.08.2008 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията.

С Решение № 1243-Е от 7 октомври 2008 г. Комисията за финансов надзор (КФН) вписа емисията на акции от увеличението на капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, с цел търговия на регулиран пазар.

С решение на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 33/27.10.2008 год. последващата емисия акции от увеличението на капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ беше допусната до търговия на Пазар на дружества със специална инвестиционна цел на БФБ – София. Дата на въвеждане за търговия 04.11.2008 г.

Част от средствата от публичното предлагане на акции в размер на 1 760 247 лв. бяха използвани за погасяване на банков кредит в размер на 900 000 евро, отпуснат на дружеството от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД.

Останалата част от набраните средства бяха използвани за частичното финансиране изработването на инвестиционен, работен и технически проект във връзка с изграждане на луксозна офис-сграда с РЗП 7,580 кв.м. на бул. “Тодор Александров” върху УПИ IV- 8,9,11, собственост на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

2.4. Договори за банкови кредити

На 10.05.2007г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи договор за банков кредит в размер на 3 600 000 евро от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД. Средствата от кредита бяха използвани за частично финансиране на покупката на недвижимият имот описан в т. 2.1., б. “Б” по-горе.

На 21.05.2007г., Дружеството сключи договор за банков кредит в размер на 900 000 евро, с “Райфайзенбанк (България)” ЕАД. Средствата от кредита бяха използвани за частично финансиране на покупката на недвижимият имот описан в т. 2.1., б. “А” по-горе.

По отношение на горепосоченият кредит, съгласно изложените намерения в Проспекта за първично публично предлагане на акции на Ексклузив Пропърти АДСИЦ, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № № 544 – Е/26.05.2008 г., средствата от публичното предлагане на акции през 2008 г. в размер на 1 760 247 лв. бяха използвани за погасяването му. С дата 14.08.2008 г. банковият кредит отпуснат от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД беше погасен.

Останалата част от набраните средства бяха използвани за частичното финансиране изработването на инвестиционен, работен и технически проект във връзка с изграждане на луксозна офис-сграда с РЗП 7,580 кв.м. на бул. “Тодор Александров” върху УПИ IV- 8,9,11, собственост на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

2.5. Свикване на извънредно Общо събрание на акционерите

На 04.12.2008 Съветът на директорите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ прие решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на 20.01.2009 г. при следния дневен ред:

1. Избор на одитен комитет на ”Ексклузив Пропърти” АДСИЦ. Проект за решение: Общото събрание на акционерите на основание и при условията на чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), избира одитен комитет на „Ексклузив пропърти” АДСИЦ за срок от 3 (три) години в състав от трима души, както следва:

Филип Стефанов Фотев – изпълнителен директор и член на СД, Михаил Генов Кръстев – председател на СД и Юрий Асенов Станчев – заместник председател на СД.

2. Избор на председател на одитния комитет на ” Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

Проект за решение: На основание чл.40ж, ал.2 от ЗНФО, Общото събрание на акционерите избира Юрий Асенов Станчев – заместник председател на СД и независим директор за председател на одитния комитет на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

3. Приемане на решение да се сключи договор за продажба на недвижим имот, собственост на „Ексклузив пропърти” АДСИЦ, подробно описан в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и овластяване на Съвета на директорите да сключи договор за продажба на посочения недвижим имот и да определи всички условия по сделката, които не са определени от Общото събрание. Сделката попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т.1, буква б от ЗППЦК. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема решение да се сключи договор за продажба на недвижим имот, собственост на „Ексклузив пропърти” АДСИЦ, подробно описан в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и овластява СД на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ да сключи договор за продажба на посочения недвижим имот и да определи всички условия по сделката, които не са определени от Общото събрание, като се съобрази със задължителните изисквания на чл.114а, ал.4 от ЗППЦК и чл.19, ал.5 от ЗДСИЦ, и подробно описаните в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК условия на продажба и с приетите от Общото събрание специфики на сделката.

Описаният в мотивирания доклад недвижим имот, собственост на дружеството е оценен от двама независими лицензирани експерти-оценители. Предложената продажба на посочения недвижим имот, отговаря на

изискванията и ограниченията, предвидени в закона и устава на дружеството. Предложената продажба попада в приложното поле на чл. 114, ал.1, т.1, буква „б“ и т.2 от ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК, СД е изготвил мотивиран доклад за целесъобразността и необходимостта от осъществяване на продажбата, както и подлежащите на разкриване обстоятелства относно сделката и участието на заинтересовани лица.

Съгласно изискванията на чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решението по т.3 от дневния ред на ОСА заинтересуваните лица, посочени в мотивирания доклад, не могат да упражняват правото си на глас.

Поканата за ОС е обявена в търговския регистър на 19 декември 2008 г. и е публикувана във в. “Пари” , брой 246(4559) от 18.12.2008 г.

2.6 Преобразуване на обслужващо дружество

На 21.12.2009 г. Агенция по вписванията вписа преобразуване на обслужващото дружество „Ексклузив сървисиз“ ООД в АД, за което КФН, регулирания пазар и обществеността бяха своевременно уведомени.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

3.1. Източници на ликвидност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31 декември 2008 г.

В края на 2008 г. дългосрочният капитал на дружеството е 7 130 хил. лв. като към 31 декември 2008 г. дружеството няма дългосрочно привлечени заемни средства.

3.2. Собствен капитал

В края на 2008 г. собственият капитал на дружеството е значително по-малък от този в края на 2007 г. От факторите, влияещи на собствения капитал са нараснали основния капитал и премийните резерви, поради осъщественото през 2008 г. увеличение на капитала чрез издаване на 1 454 196 обикновени акции с право на глас и номинална стойност 1 лев. Броят на акциите на Дружеството се увеличи до 9 452 340 броя, като средният брой на акциите в обръщение през 2008 г. е 8 578 233.

Премийният резерв, отразен в таблицата на собствения капитал, е формиран от продажбата на права за записване на акции, при увеличението на капитала през 2007 г., както и като разлика между номиналната и емисионната стойност на записаните 1 454 196 нови акции при увеличението на капитала през 2008 г. Разходите по увеличенията на капитала са отчетени в намаление на премийния резерв.

Таблица 2. Собствен капитал на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ (в хил. лв.):

Собствен капитал в хил. лв.	2008	2007
Основен капитал	9 452	7 998
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	646	15
Резерв от преценка на имоти	1 067	3 035
Натрупана печалба	2 923	
Текуща печалба (загуба)	(6 958)	2 923
Общо собствен капитал:	7 130	13 971

Със значителен принос за намалението на собствения капитал са реализираната загуба през отчетния период в размер на 6 958 хил. лв., както и намалението на реализираният резерв от последваща оценка на дълготрайни активи с 1 968 хил. лв., получени в резултат на отрицателната преценка на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

3.3. Привлечен капитал

През отчетния период дружеството е ползвало външно финансиране. Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

На 21.05.2007 г. на дружеството е отпуснат финансов кредит от Райфайзенбанк (България) АД в размер на 900 000 евро със срок на погасяване – 12 месеца и с годишна лихва 3-месечен EURIBOR, увеличена с 2,7 пункта надбавка и впоследствие удължен с пет месеца. Кредитът е усвоен с цел частично финансиране закупуването на недвижимия имот, описан в т. 2.1., б. “А” по-горе. На 14.08.2008 г. със средства, набрани при увеличението на капитала на дружеството през 2008 г., задължението по кредита беше погасено.

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 погасяване – 30 месеца и с годишна лихва 3-месечен EURIBOR, увеличена с 2,7 пункта надбавка. Кредитът е усвоен с цел частично финансиране закупуването на недвижимия имот, описан в т. 2.1., б. “Б” по-горе.

Задължението по главницата на посочения кредит към края на отчетния период е в размер на 7 041 хил. лв. Задължението по начислените, но неплатени към 31 декември лихви е 26 хил. лв. И двете задължения са включени в състава на текущите задължения на дружеството.

Инвестиционната програма на Дружеството е изцяло насочена към реализацията на инвестиционните проекти, свързани със строителството на офис сграда, намираща се в гр. София; район „Възраждане”, бул. „Тодор Александров” и изграждането на жилищно–административна сграда в район „Изгрев” на ул.

„Никола Мирчев”. Инвестициите в тези проекти ще бъдат определени след изготвянето на окончателните градоустройствени планове и идейни проекти на бъдещите сгради.

За финансирането на инвестиционните си проекти Дружеството възнамерява да използва собствени капиталови ресурси, както и заеман капитал. Очакванията са свързани с допусканията, че с напредване на изпълнението на проектите и с нарастване активите на Дружеството, размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще се променя до достигането на оптимално съотношение на дълг към собствен капитал.

3.4. Парични потоци

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ за 2008 г. и 2007 г.:

Парични потоци в хил.лв.	2008	2007
Парични потоци от оперативна дейност	(5)	(454)
Парични потоци от инвестиционна дейност	-	(15 481)
Парични потоци от финансова дейност	(323)	15 907
Изменения на паричните средства през периода	(328)	(28)
Парични средства в началото на периода	463	491
Парични средства в края на периода	135	463

Източник: „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

За отчетният период, приключил на 31 декември 2008 г., нетният паричен поток изразходван за основната дейност на Дружеството намалява до 5 хил. лв. Дружеството не е изразходвало средства за инвестиционни дейности през 2008 г. спрямо изразходвани 15 481 хил. лв за 2007 г. Нетните парични средства, използвани за финансовите дейности на Дружеството възлизат на 328 хил. лв. през 2008 г. спрямо получени 15 907 хил. лв. за 2007 г.

3.5. Структура на активите

През 2008 г. активите на Дружеството намаляват до 14 349 хил. лв. в сравнение с 22 821 хил. лв. към края на 2007 г. В основната си част това намаление се дължи на извършената обезценка на притежаваните от дружеството недвижими имоти, направена към края на отчетния период.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ към 31 декември 2008 г. и за 2007 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2008	% дял	2007	% дял
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи и инвестиционни имоти, вкл.	14 195	99%	22 127	97%
Инвестиционни имоти	8 694	60%	14 669	64%
Имоти за разработване	5 477	38%	7 432	32%
Текущи активи, вкл.	154	1%	694	3%
Парични средства	135	1%	463	2%
ОБЩО АКТИВИ	14 349	100%	22 821	100%

Както и през 2007 г. основният дял от активите се пада на недвижимите имоти, основно на инвестиционните имоти, които представляват 60 % от общия дял, както и на имотите за разработване – с 38 % дял. Намалването на стойността на дълготрайните активи се дължи на направената към края на отчетния период отрицателна преоценка на тези активи и отчитането на понижената пазарна стойност на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

3.6. Резултати от дейността.Рискове

3.6.1. Приходи от дейността

През изтеклата 2008 година приходите на Дружеството бележат значителен спад спрямо предходната 2007 г., когато са отчетени приходи от положителна преоценка на недвижими имоти в размер на 3 610 хил. лв.

<u>Приходи в хил. лв.</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Приходи от продажба на стоки и услуги	10	35
Приходи от лихви	5	23
Нетна печалба от промяната в справедливите стойности на недвижими имоти	-	3 610
Общо приходи	15	3 668

Предвид големия дял на недвижимите имоти в портфейла на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, основната част от приходите за 2007 г., са получени от преоценката на инвестиционните имоти на Дружеството. За разлика от предходната година през 2008 г. поради настъпилата финансова криза и намалването на цените на недвижимите имоти като цяло не бяха отчетени приходи от преоценка на недвижими имоти, и основен дял от приходите на Дружеството съставляват приходите от продажба на услуги. През следващата

година се очаква да има тенденция в посока на нарастване на приходите поради факта, че с напредването степента на развитие и завършване на проектите значително ще се увеличи възможността да се генерират приходи.

Друго перо в приходната част за 2008 г. са приходите от лихви. За ефективното управление на тези средства Дружеството предприе действия в посока на тяхното инвестиране в безсрочни банкови депозити при лихвени равнища от 0,2 до 2,25 % на годишна база. Очакванията за 2008 г. са тези приходи значително да се увеличат в резултат от инвестирането на свободните парични ресурси, вследствие на атрактивните лихвени нива и активната финансова политика, провеждана от Дружеството .

3.6.2. Основни разходи за дейността

През 2008 г. разходите на дружеството бележат увеличение, което основно се дължи на обезценката на недвижимите имоти, собственост на дружеството, направена към края на годината, както и на по-големия размер на средствата, изразходвани за обслужване на усвоените банкови кредити, дължащи се на увеличените международни лихвени нива и по-специално размера на EURIBOR.

<u>Разходи в хил. лв.</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Разходи за лихви	615	401
Възнаграждение на обслужващо дружество	87	122
Възнаграждения на Съвета на директорите и персонала	75	46
Други разходи за дейността	60	89
Други оперативни разходи	129	45
Нетна загуба от промяната в справедливите стойности на недвижими имоти	5 975	
Други финансови разходи	32	42
Общо разходи	6 973	745

С най-голям дял от отчетените разходи е нетната загуба от промяната в справедливите цени на инвестиционни имоти, собственост на Дружеството, отчетена в резултат от направената им отрицателна преоценка в края на 2008 г.

Голям дял в извършените през годината разходи имат и разходите за лихви по обслужването на усвоените от Дружеството банкови кредити, отпуснати от Райфайзенбанк (България) ЕАД.

Следват разходите, свързани с платените местни данъци и такси на притежаваните от Дружеството недвижими имоти, които са увеличени в следствие на високите отчетни стойности на активите на дружеството.

Дял в състава на разходите за 2008 г. има и възнаграждението на обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз” АД, като следва да се отчете факта, че съгласно нормативните разпоредби и подписания договор за обслужване, дружеството извършва всички оперативни действия във връзка с дейността на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

3.7. Резултати от дейността

Дейността на Дружество през 2008 г. бе насочена основно в менажирането на закупените през 2007 г. недвижими имоти и тяхното развитие. „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ реализира значително по-големи по обем разходи, а следователно и загуба.

Кратко представяне на резултатите от дейността е показано в таблицата по-долу.

Резултати от дейността	2008	2007
Счетоводна печалба/загуба (хил.лв)	(6 958)	2 923
Средно-претеглен брой акции в обръщение през годината (хиляди)	8 578	5 903
Основна нетна печалба/загуба на акция (лева)	(0,811)	0,495
Нетни активи (хил. лв.)	7 130	13 971
Нетни активи на акция (лева)	0,75	1,75
Промяна в нетните активи на акция (лева)	-1,00	0,76

4. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, включително цените на

имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

- *“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.*
- *Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове;*
- *Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;*
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;*
- *Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.*

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на финансова и икономическа криза. Международната финансова и икономическа криза ще има значително влияние върху бизнессредата в страната и ще се отрази отрицателно върху дейността на всички икономически субекти. Секторът недвижими имоти ще бъде засегнат в голяма степен, което може да доведе обезценка на активи и загуби.*
- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.*
- *Забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.*
- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени. Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.*
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.*
- *Риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи*

съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

5. Прогнози за развитието на Дружеството

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Основните инвестиционни проекти и инвестиционни цели на дружеството са следните:

Проект 1

По отношение на притежавания от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ недвижим имот, находящ се в гр. София на бул. „Тодор Александров” и ул. „Овче поле” с обща площ 1 100 кв.м., дружеството в съответствие със своите инвестиционни цели планира строителство на офис сграда клас А при следните прогнозни параметри и срокове: РЗП 7 500 кв. м.; приблизителна стойност на проекта 12 200 хил. лв., срок за реализация 17 месеца. През изтеклия отчетен период във връзка с градоустройството на притежавания недвижим имот бяха предприети действия по обединяване и регулация на парцелите, изработване на устройствени планове и тяхното съгласуване със съответните инстанции, съгласно действащата нормативна уредба. Беше получена Виза за проектиране. Стартира процедурата по изработване на инвестиционен проект, състоящ се от три фази: идеен проект, технически проект и работен проект и последващо получаване на разрешение за строителство.

Тук следва да се обърне внимание на факта, че е изключително трудно на практика да се спазват прогнозните срокове, свързани с процедурите по градоустройство, съгласуване и проектиране на проектите със съответните държавни и общински институции и структури, в резултат на което се получава забавяне в изпълнението на отделните етапи спрямо прогнозираното.

Проект 2

По отношение на притежавания от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ недвижим имот, находящ се в гр. София на ул. „Никола Мирчев” № 33 „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с прилежаща сграда с разгърната застроена площ от 2 938.34 кв. м. и прилежащата към нея земя, през изтеклия отчетен период, беше извършена процедурата по допускане по регулация.

Инвестиционните цели на дружеството по отношение на този недвижим имот бяха свързани с изграждането и експлоатацията на луксозен апартаментен комплекс с търговско-административна част със следните прогнозни параметри и срокове за реализацията: РЗП 6 700 кв. м. надземни и 2000 кв.м. под земя; приблизителна стойност на проекта в размер на 20 086 хил. лв. и срок за реализация 18 месеца.

Основната част от активите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е инвестирана в посочените недвижими имоти. Поради този факт, развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, имат определящ ефект върху развитието на дружеството.

Дейността на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е в пряка зависимост и от достъпа до банково финансиране на приемливи лихвени нива, както и от общата макроикономическа среда в България, икономическия растеж и наличието на интерес от страната на чуждестранните инвеститори.

В последните месеци на 2008 г., вследствие на международната финансова криза и отражението ѝ върху българския финансов пазар, се наблюдава рязко намаляване на достъпа до банково финансиране, най-вече за проекти в сектора на недвижимите имоти и строителството, или до кредитиране при повишени лихвени нива и влошени условия.

Съгласно инвестиционните си намерения, по отношение на осъществяването и изграждането на двата инвестиционни проекта, дружеството разчиташе на дългосрочни банкови инвестиционни кредити, за които имаше подписани предварителни (term sheet) договори с приемливи лихвени нива, и/или увеличение на капитала посредством публично предлагане на ценни книжа на регулирания пазар.

В резултат на финансовата криза, в последните 1-2 месеца се наблюдава рязко увеличаване на банковите лихвени проценти, оскъпяване на финансовия ресурс, което води до увеличение на разходите на дружеството по обслужване на взетия от него заем. Също така непрекъснато променящите се пазарни лихвени условия, водят до невъзможност за реално планиране на разходите и паричните потоци, свързани с дейността. Налице е и съществена стагнация в сектора на недвижимите имоти, което доведе до намаляване цените, а оттам и на дисконтиране на очакваните доходи от инвестицията. Това от своя страна ще обезцени активите на дружеството и ще окаже негативно влияние върху дейността и цената на акциите му, респективно върху интереса на всеки един акционер. От друга страна, следва да се има предвид, че за инвестициите в недвижими имоти е характерна ниската им мобилност, а в условията на финансова криза се достига и до моменти на невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Ниската ликвидност на тези инвестиции ограничава възможностите на дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и риск дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение, което в случая дефинира необосновано висок риск към кредитиращата банка.

След задълбочен анализ на икономическите условия, променящата се пазарна конюнктура, пазарните условия за финансиране и перспективите на сектора „недвижими имоти”, като взе предвид гореизложените рискови фактори, СД отчита като най-голяма заплаха към настоящия момент кредитния риск, големия ливъридж на дружеството и ниската ликвидност на недвижимите имоти като цяло. Вземайки предвид размера на средствата по обслужване на кредита към Райфайзенбанк (България) ЕАД и реалното поскъпване на кредитния ресурс, СД на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ зае отговорна позиция и предложи да се приеме решение от ОСА за продажба на недвижимия имот, УПИ – I (едно), находящ се в гр. София, Столична община – район “Изгрев”, ул. “Никола Мирчев” № 33, с площ 2,930 кв. м., от квартал 20, местността “Изток – юг” по плана на София, заедно с построената в него сграда на два етажа и сутерен, с РЗП 2,938.34 кв.м. на Консоциум „Изгрев” за цена от 4 500 000 евро. В Консоциум „Изгрев” участват „Прима Дивелопмънт” ЕАД, ЕИК 175093254 и „Метатрон-МТ”

ООД, ЕИК 121120865, посочени в т.5 от настоящия доклад. Консорциумът е договорно обединяване на търговци за осъществяване на определена дейност. Получените средства от продажбата, ще се разходват както следва:

- да се погаси банковия кредит към Райфайзенбанк (България) ЕАД в размер на 3 600 000 евро;
- да се заплати изработения идеен и технически проект за бизнес-сградата „Ексклузив Тауър” на бул. Т.Александров №117;
- да се заплати такса за издаване на строително разрешително на бизнес-сградата „Ексклузив Тауър” на бул. Т.Александров №117;
- да се изплатят всички дължими данък сгради, такса битови отпадъци и застраховки за имотите притежавани от дружеството;
- да се осигури средносрочна стабилност на дружеството, като по този начин му се даде възможност да прецени трезво и не под натиска на кредитната задлъжнялост, адекватно решение на финансирането и цялостното реализиране на проекта бизнес-сграда „Ексклузив Тауър” на бул. Т.Александров №117 ;

Предприетите действия ще осигурят стабилност и устойчивост на дружеството пред влошаващите се финансови и пазарни условия и ще намалят влиянието на кредитния и валутен риск върху дейността му.

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След годишното счетоводно приключване настъпиха следните важни събития, свързани с дейността на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

На 20.01.2009 г. в гр. София, бул. "Васил Левски" № 49, вх. 1, ет. 1, се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Събранието беше законно свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието беше обявена в търговския регистър на 19.12.2008 г. и публикувана във в. "Пари", брой 246(4559) от 18.12.2008 г., с което беше спазен минималният законов срок. Поканата съдържаеше реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. За събранието бяха своевременно уведомени Комисията за финансов надзор, "Централен депозитар" АД и "Българска фондова борса – София" АД.

За участие в събранието бяха регистрирани 6 742 001 броя поименни безналични акции, които представляват 71.33 % от капитала на дружеството и от гласовете в Общото събрание. Налице беше предвиденият в чл.36, ал.1 от Устава на дружеството кворум за валидно вземане на решения.

Общото събрание на акционерите взе следните решения:

1. Общото събрание избира одитен комитет на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ за срок от 3 (три) години в състав от трима души, както следва:

Филип Стефанов Фотев – изпълнителен директор и член на СД, Михаил Генов Кръстев – председател на СД и Юрий Асенов Станчев – заместник председател на СД;

2. На основание чл.40ж, ал.2 от ЗНФО, Общото събрание на акционерите избира Юрий Асенов Станчев – заместник председател на СД и независим директор за председател на одитния комитет на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ;
3. 3.1. Дружеството да сключи договор за продажба на следния недвижим имот, собственост на „Ексклузив пропърти” АДСИЦ: УПИ – I (едно) , находящ се в гр. София, Столична община – район “Изгрев”, ул. “Никола Мирчев” № 33, с площ 2,930 кв. м., от квартал 20, местността “Изток – юг” по плана на София, заедно с построената в него сграда на два етажа и сутерен, с РЗП 2,938.34 кв.м.;
- 3.2 Имотът да бъде продаден на Консорциум Изгрев с ЕИК 175607442;
- 3.3 Сума, за която да бъде продаден имотът на консорциум "Изгрев" – 4 500 000 евро;
- 3.4 Овластява СД на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ да сключи договор за продажба на посочения недвижим имот и да определи всички условия по сделката, които не са определени от Общото събрание в тази точка, като се съобрази със задължителните изисквания на чл.114а, ал.4 от ЗППЦК и чл.19, ал.5 от ЗДСИЦ, и подробно описаните в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК условия на продажба и с приетите от Общото събрание специфики на сделката.

Предложената продажба на посочения недвижим имот, отговаря на изискванията и ограниченията, предвидени в закона и устава на дружеството. Предложената продажба попада в приложното поле на чл. 114, ал.1, т.1, буква „б” и т.2 от ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК, СД изготви мотивиран доклад за целесъобразността и необходимостта от осъществяване на продажбата, както и подлежащите на разкриване обстоятелства относно сделката и участието на заинтересовани лица. Съгласно изискванията на чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решението по т.3 от дневния ред на ОСА заинтересуваните лица, посочени в мотивирания доклад, не упражниха правото си на глас.

II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 ЗППЦК и Националния кодекс за корпоративно управление.

На свое заседание проведено на 20.03.2008 г., Съветът на директорите на «Ексклузив Пропърти» АДСИЦ взе решение за приемане и придържане към принципите и добрите практики, въведени с **Националния кодекс за корпоративно управление**. Декларацията, подписана от Съвета на директорите, с която дружеството приема да се придържа към Националния кодекс, беше своевременно изпратена на КФН, регулирания пазар и обществеността.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. В него са вградени основните принципи и постиженията на националната и международната практика.

Кодексът е съобразен със законите без да ги повтаря. Той препоръчва как българските компании да прилагат установените практики и правила на

корпоративно управление. Логиката и структурата на кодекса съответстват на международно приетите и прилагани принципи на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие за корпоративно управление(2004). Предложените правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица са адресирани до публичните дружества в България.

В Националния кодекс за корпоративно управление са заложили основните цели и принципи, касаещи корпоративните ръководства, одита и вътрешния контрол в дружествата, защита правата на акционерите, разкриване на информация и взаимоотношения със заинтересовани лица.

През отчетната 2008 година дружеството е прилагало заложените принципи в Националния кодекс за корпоративно управление, както следва:

1. Изпълнение на Националния кодекс в частта ѝ за осъществяване на компетентно и лоялно корпоративно управление от страна на Съвета на директорите.

„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима души.

Заместник председателят на Съвета изпълнява изискванията за независим директор.

Действията на Съвета на директорите на дружеството през отчетната 2008 година са били изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложили в Кодекса.

Съветът на директорите управлява независимо и отговорно дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и неговите акционери.

Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересувани от управлението, преди всичко акционерите на дружеството и инвеститорите.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително независим одит, както и наличието на финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация и съгласно закона.

Съветът на директорите се отчете за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2008 г.

Директорът за връзки с инвеститорите съхранява всички протоколи от заседания на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите. Това са подробни протоколи за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Протоколите от заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Комисията за финансов надзор и на “Българска Фондова Борса – София” АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено

заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него (от Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор).

2. Изпълнение на Националния кодекс в частта му одит и вътрешен контрол

Съветът на директорите осигури независим одит и използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона. Финансовата и икономическа ситуация в страната, както и състоянието на сектора недвижими имоти, бяха анализирани и бяха предложени решения за развитието на дружеството.

По отношение на независимия одит, Съветът на директорите се мотивира пред редовното годишно общо събрание на акционерите за предложението си за избор на одитор, ръководейки се от установените изисквания за професионализъм.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е независимият финансов одит и заверка на Годишния финансов отчет за 2008 година, осъществен от Специализирано одиторско предприятие Одит 77 ООД, регистриран одитор № 67, член на ИДЕС.

3. Изпълнение на Националния кодекс в частта му за защита правата на акционерите

През изтеклия отчетен период “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ изпълни изискванията за осигуряване на равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранни акционери, както и изискванията, касаещи защитата на техните права и интереси, своевременното разкриване на информацията относно дейността на дружеството и осигуряването на достъпност за акционерите до тази информация.

Поканата за свикване на редовното годишно Общо събрание на акционерите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпратена в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност”, до “Българска Фондова Борса – София” АД и до “Централен депозитар” АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред.

Поканата за свикване на Общото събрание на акционерите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ беше обнародвана в срок в “Държавен вестник” и публикувана в един централен ежедневник – в. “Пари”. Материалите по дневния ред на Общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление на дружеството от датата на обнародване на поканата.

Право на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството упражниха, лично или чрез представител, лицата, вписани в книгата на акционерите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, водена от “Централен депозитар” АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

Дружеството поддържа на Интернет страницата си специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите,

материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството и информация за взетите решения от общите събрания на акционерите

Съветът на директорите е назначил на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който следи за: спазване на правата на всички акционери, разясняване на техните права и информирането им по всички въпроси относно дейността на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, които не представляват вътрешна информация по смисъла на ЗППЦК или за чието разкриване не съществува друга законова забрана или забрана от Комисията за финансов надзор.

4. Изпълнение на Кодекса в частта му за своевременно разкриване на информация

Съветът на директорите на дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН и обществеността на регулярната информация, вкл. периодичната информация, в т.ч. финансовите отчети /тримесечни и годишни/ - изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство, вътрешната информация по чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, информацията за дяловото участие и другата информация, която дружествата са длъжни да разкриват съгласно закона по реда на чл. 100т ЗППЦК. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на “Българска Фондова Борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона, е разкривана и „Центарелен депозитар” АД.

За периода от издаването на лиценз на дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел КФН не е налагала принудителни административни мерки на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ поради неизпълнение на задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ създаде информационно-представителна страница на Дружеството в Интернет с изчерпателна и разбираема информация за дейността на Дружеството, която се поддържа и обновява своевременно. Разкриваната чрез Интернет страницата на дружеството информация включва:

- Данни за дружеството;
- Мисия и визия
- Законова уредба
- Устройствените актове на дружеството;
- Данни за управителните органи;
- Регулирана информация;
- Материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите;
- Информация за проекти;
- Информация за инвеститорите;
- Важна информация, свързана с дейността на дружеството

Офисът на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ в гр. София е отворен за акционерите и за техните въпроси през всеки работен ден от седмицата. Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация по телефона, по пощата и по електронен път за състоянието на Дружеството за неговата дейност и т.н.

4. Изпълнение на Кодекса в частта му Заинтересовани лица

Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност, въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

В своята политика спрямо заинтересованите лица корпоративното ръководство се съобразява със законовите изисквания. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

5. Преоценка

Съветът на директорите счита, че приемането на Националния кодекс за корпоративно управление и придържането към принципите и добрите практики, въведени с него е стъпка за постигането на по-добра корпоративна дисциплина, отговорност и контрол във връзка с дейността на дружеството, и не на последно място доверие сред публиката. Дружеството и за напред ще продължи да спазва принципите на добро корпоративно управление и ще усъвършенства методите за тяхното реализиране.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 01.01.2007 г.

През отчетната 2008 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху други недвижими имоти, извън описаните по-горе в т. 2.4 "Проекти". Дружеството не се е разпореждало и няма отдадени под наем недвижими имоти.

Притежаваните от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ имоти са разположени на територията на Република България съгласно чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ.

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

През отчетната 2008 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна

През отчетната 2008 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл и други сделки от съществено значение за Дружеството или със свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия.

През 2008 г. Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

По отношение на предложения за сключване на такива сделки, следва да се отбележи, че на заседание на Съвета на директорите от 04.12.2008 г., беше взето решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите с дата 20.01.2009 г. Решенията приети от извънредното Общо събрание на акционерите са подробно описани в т. 6. *«Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване»*. Решението по точка трета от дневния ред касае сключването на сделка влизаща в приложното поле на чл. 114, ал.1, т.1, буква „б” и т.2 от ЗППЦК.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

Вж. т.2.4. от доклада.

Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

Част от средствата от публичното предлагане на акции, осъществено през 2008 г. в размер на 1 760 247 лв. бяха използвани за погасяване на банков кредит в размер на 900 000 евро, отпуснат на дружеството от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД.

Останалата част от набраните средства бяха използвани за частичното финансиране изработването на инвестиционен, работен и технически проект във връзка с изграждане на луксозна офис-сграда с РЗП 7,580 кв.м. на бул. “Тодор Александров” върху УПИ IV- 8,9,11, собственост на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Вж. т. 5. „Прогнози за развитието на Дружеството” от доклада.

Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Вж. т. 5. „Прогнози за развитието на Дружеството” от доклада.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството

През отчетната 2008 г. няма промяна в основните принципи на управление на дружеството. Действията на Съвета на директорите са били напълно обосновани,

добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и неговите акционери.

Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Финансовата информация се изготвя, одитира и разкрива съгласно най-добрите стандарти за счетоводна отчетност, разкриване на финансова и друга информация и одит. Годишният отчет се извършва от независим одитор, за да се обезпечи външно и обективно мнение за начина, по който са изготвени и представени финансовите отчети. Годишните отчети на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се изготвят по Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз.

Информация за промените в управителните и надзорните органи

През отчетната 2008 г. не е извършвана промяна в Съвета на директорите на Дружеството.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2008г. изплатените на членовете на Съвета на директорите възнаграждения възлизат на 45 хил. лв.

Вземайки предвид усложняващата се финансова и икономическа ситуация в страната, и особено в сектора недвижими имоти, на 17.10.2008 г. на свое заседание Съвета на директорите на дружеството взе решение за неизплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, считано от 01.11.2008 г., като сумите се начисляват като дължими към тях.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Към 31.12.2008 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на Дружеството, са както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 600 303 броя акции; Юрий Асенов Станчев притежава пряко 55 000 броя акции.

Към 06.02.2009 г., Филип Фотев притежава пряко 1 206 746 броя акции, представляващи 12.77 % от капитала и гласовете в Общото събрание.

Към 06.02.2009 г., Михаил Кръстев притежава пряко 1 200 000 броя акции, представляващи 12.70 % от капитала и гласовете в Общото събрание.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ

период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства

От учредяването си до настоящия момент “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства (включително производства от горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани).

Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е Ана Фотева.

Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. “Васил Левски” № 49, вх. 1, ет. 1, ап. 6.

Телефон за контакт: (02) 980 38 71; Факс: (02) 980 83 81.

Промени в цената на акциите на дружеството

Акциите на Дружеството се търгуват на Пазар на дружества със специална инвестиционна цел на БФБ – София. Най-ниска цена на акциите през 2008 г. е била 0.95 лв., максималната цена е била 1.80 лева, последната цена към 23.12.2008 г. – 0.95 лева, т.е. изменение от 0.63 лева или 66.31 %.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

За Съвета на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ:


Филина Фотева,
изпълнителен директор

