

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

"ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АД СИЦ

ЗА 2010 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.

Към 31.12.2010 г. притежавани от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ са както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 860 971 броя акции; Михаил Генов Кръстев пряко 1 201 000 броя акции; Юрий Асенов Станчев притежава пряко 55 000 броя акции.

Акционерите притежаващи пряко и непряко над 5 % от гласовете в Общото събрание на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, към 31.12.2010 г., са:

| Акционер | Брой притежавани акции | % от гласовете в общото събрание | Начин на притежание |
|--|------------------------|----------------------------------|---------------------|
| “Фимико” АД | 1 418 181 | 15,00 | Пряко |
| Михаил Генов Кръстев | 1 201 000 | 12,71 | Пряко |
| Филип Стефанов Фотев | 860 971 | 9,10 | Пряко |
| Avincoet Development S.A., British Virgin Islands | 842 882 | 8,92 | Пряко |
| Петранка Лазарова Николова | 649 454 | 6,87 | Пряко |
| Стефан Петров Годоров | 590 908 | 6,25 | Пряко |
| ДФ” ДСК Растеж” | 443 890 | 4,69 | Пряко* |

| | | | |
|-----------------|---------|------|--------|
| ДФ "ДСК Баланс" | 423 516 | 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 5 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.

Юрий Асенов Станчев е независим Директор.

Дружеството има назначен на длъжност и Директор за връзка с инвеститорите, съгласно действащите нормативни разпоредби.

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

| | |
|--------------|--|
| Филип Фотев | Съдружник с 50 % от капитала на “ <i>Ексклузив Сървисиз</i> ” ООД; собственик на 41.41 % от капитала на “ <i>Прима Дивелопмънт</i> ” АД, председател на Управителния съвет на “ <i>Фармацевтични заводи Милве</i> ” АД;; Председател на Съвета на директорите на „ <i>Брестиом</i> ” АД; |
| Юрий Станчев | Изпълнителен директор на “ <i>Трансинвестмънт</i> ” АДСИЦ; Председател на Съвета на директорите на „ <i>Транскарт Файненшъл Сървисиз</i> ” ЕАД и член на Съвета на директорите на ИП “ <i>Бета корп</i> ” АД. |

| | |
|----------------|---|
| Михаил Кръстев | Съдружник с 75% от капитала и Управител на "Метатрон-МТ" ООД; собственик на 100 % от капитала на „Инвестърс Мениджмънт Груп“ ЕООД, съдружник с 50% от капитала на следните дружества: "Първа Частна Математическа гимназия" ООД, "Ексклузив сървисис" ООД, "Рент БГ" ООД, "МКМД" ООД; притежава над 25 % от следните дружества: "Агро-ойл" ООД и "Агент МПМ" ООД. |
|----------------|---|

2. Дейност на дружеството през 2010 г.

2.1. Свикване на редовно Общо събрание на акционерите

На 10.06.2010 г. в гр. София, ул. "Никола Мирчев" № 33, се проведе редовно годишно 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 03.05.2010 г. с което беше спазен минималният законов срок. Публикувана беше едновременно и на интернет страницата на дружеството. Поканата съдържаще реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. За събранието бяха своевременно уведомени Комисията за финансов надзор, "Българска фондова борса – София" АД и обществеността.

За участие в събранието бяха регистрирани 5 027 716 броя поименни безналични акции, които представляват 53,19% 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.

На събранието нямаше акционери, които да упражнят правото си на глас чрез пълномощник.

Общото събрание на акционерите взе следните решения:

1. Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2009 г.
2. Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2009г.;
3. Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.
4. Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2009 г.
5. Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2009 г.

6. Общото събрание на акционерите избира предложения от Одитния комитет регистриран одитор Мира Петрова Петрова, диплома № 603, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.

7. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2009 г.

8. Общото събрание на акционерите определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на една минимална работна заплата.

Своевременно след общото събрание на акционерите бяха предприети необходимите действия за обявяване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.

2.2. Проекти

Към 31.12.2010 г. „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ притежава право на собственост над следния недвижим имот:

УПИ IV – 8,9,11 в гр. София, бул. “Тодор Александров” №117 - „Ексклузив Тауър”;

2.2.1. За посоченият недвижим имот е разработен инвестиционен проект, включващ идеен, технически и работен проект за изграждането на луксозна офис-сграда клас А на с РЗП 7,580 кв.м. Документацията беше одобрена от съответните държавни и общински органи. Бяха одобрени от ДАГ строителните книжа за изграждане на офис сграда и подробния технически проект за нейното изграждане. Също така бяха предприети и необходимите действия във връзка с новите разпоредбите на Закона за енергийна ефективност. След заплащане на държавната такса, Разрешението за строеж беше получено.

Инвестиционната програма на Дружеството е изцяло насочена към реализацията на инвестиционния проект, свързан със строителството на офис сградата.

Към настоящия момент „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е сключило Договор с „АРГОГРУП ЕКЗАКТ” ООД за отдаване под наем за временно и възмездно ползване на посочения терен. Имотът ще бъде използван за безопасно съхранение на строителни материали и техника за нуждите на наемателя във връзка със стартиране на строително ремонтни дейности върху съседния имот.

2.2.2. По отношение на другия притежаван от дружеството недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Никола Мирчев” 33, с дата 14.04.2010 г. беше окончателно изпълнен предварителния договор за продажба от 06.02.2009 г., сключен съгласно решение на Общото събрание на акционерите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от 20.01.2009 г. Всички финансови параметри на договора бяха изпълнени и сделката беше финализирана под формата на нотариален акт.

2.3. Увеличаване на капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

През отчетния период „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не е увеличавало капитала си и не е осъществявало публично предлагане на ценни книжа.

2.4. Договори за банкови кредити

През отчетния период дружеството няма банкови кредити.

2.5. Обслужващи дружества

На заседание на Съвета на директорите проведено на 09.06.2010 г. беше взето решение за прекратяване на договор за обслужване с обслужващото дружество „Милимот“ ООД, поради липса на необходимост от такъв към момента. Обслужващо дружество на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ остава само „Ексклузив сървисиз“ АД.

2.6. Проверка на Комисията за финансов надзор

Със Заповед № 64/07.04.2010 г. на заместник-председателя на Комисия за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, беше назначена проверка на дейността на дружеството за периода от датата на неговото лицензиране до датата на приключване на проверката.

През периода на проверка, дружеството предостави цялата изискана от КФН информация и документация.

С Констативен протокол № Р-04-155/30.07.2010 г. на КФН бяха изложени резултатите от проверката и не бяха установени нарушения. В резултат на констатираното при проверката, на дружеството се дадоха три препоръки, свързани основно с някои технически пропуски по документацията на дружеството.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

3.1. Източници на ликвидност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31 декември 2010 г.

В края на 2010 г. дългосрочният капитал на дружеството е 3 849 хил. лв. като към 31 декември 2010 г. дружеството няма дългосрочно привлечени заемни средства.

3.2. Собствен капитал

В края на 2010 г. собственият капитал на дружеството е значително по-малък от този в края на 2009 г. Факторите, влияещи на собствения капитал са основно загубата от преоценка на недвижими имоти и текущи разходи за дейността. Основният капитал на Дружеството е в размер на 9 452 340 броя.

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. | 2010 | 2009 |
|---|--------------|--------------|
| Основен капитал | 9 452 | 9 452 |
| Премийни резерви при емитиране на ценни книжа | 646 | 646 |
| Резерв от преценка на имоти | - | 1 067 |
| Натрупана печалба | 2 923 | 2 923 |
| Непокрита загуба | (7 595) | (6 958) |
| Текуща печалба (загуба) | (1 573) | (637) |
| Общо собствен капитал: | 3 853 | 6 493 |

Със значителен принос за намалението на собствения капитал са реализираната загуба през отчетния период в размер на 1 573 хил. лв. от преценка на недвижими имоти и оперативни разходи.

3.3. Привлечен капитал

През отчетния период дружеството не е ползвало външно финансиране.

3.4. Парични потоци

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ за 2009 г. и 2010 г.:

| Парични потоци в хил.лв. | 2010 | 2009 |
|--|-------|---------|
| Парични потоци от оперативна дейност | (447) | (519) |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | 1 308 | 7 582 |
| Парични потоци от финансова дейност | 0 | (7 174) |
| Изменения на паричните средства през периода | 861 | (111) |
| Парични средства в началото на периода | 24 | 135 |
| Парични средства в края на периода | 885 | 24 |

Източник: „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

За отчетният период, приключил на 31 декември 2010 г., нетният паричен поток от дейността на Дружеството се намалява до 447 хил. лв. Нетното изменение на

паричните средства за дейността на Дружеството през 2010 г. възлиза на 861 хил. лв. спрямо 111 хил. лв. за 2009 г.

3.5. Структура на активите

През 2010 г. активите на Дружеството намаляват до 3 863 хил. лв. в сравнение с 14 260 хил. лв. към края на 2009 г. Това намаление се дължи основно на извършената през отчетния период продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, както и на обезценката на другия, притежаван от дружеството недвижим имот.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ към 31 декември 2010 г. и за 2009 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

| Структура на активите в хил. лв. | 2010 | % дял | 2009 | % дял |
|--|--------------|-------------|---------------|-------------|
| Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи и инвестиционни имоти, вкл. | 2 949 | 76.4% | 14 190 | 99.5% |
| Инвестиционни имоти | 2 933 | 99.5% | 14 190 | 99.5% |
| Имоти за разработване | - | 0% | - | 0% |
| Текущи активи, вкл. | 914 | 23.6% | 70 | 0.5% |
| Парични средства | 25 | 0% | 24 | 0% |
| ОБЩО АКТИВИ | 3 863 | 100% | 14 260 | 100% |

Както и през 2009 г. основният дял от активите се пада на недвижимите имоти, основно на инвестиционния имот, който представлява 76.4 % от общия дял. Намаляването на стойността на дълготрайните активи се дължи на извършената през отчетния период продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, и отрицателната преоценка на другия актив, притежаван от дружеството, вследствие понижената пазарна стойност на недвижимия имот.

3.6. Резултати от дейността. Рискове

3.6.1. Приходи от дейността

През изтеклата 2010 година приходите на Дружеството бележат увеличение спрямо предходната 2009 г.

| <u>Приходи в хил. лв.</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Приходи от продажба на стоки и услуги | 15 | 4 |

| | | |
|---|--------------|----------|
| Приходи от лихви | 55 | 4 |
| Приходи от продажба на инвестиционен имот | 8 801 | - |
| Общо приходи | 8 871 | 8 |

Основен дял в приходите на Дружеството за 2010 г. съставляват приходите от продажбата на инвестиционен имот и възлизат на 8 871 хил. лв.

Друго перо в приходната част за 2010 г. са приходите от лихви. За ефективното управление на тези средства Дружеството предприе действия в посока на тяхното инвестиране в банков депозит при лихвено равнище от 8 % на годишна база.

През година са получени и приходи от продажба на услуги, свързани с отдаването под наем за временно и възмездно ползване на терен, собственост на дружеството.

3.6.2. Основни разходи за дейността

През 2010 г. сумата на общите разходи се увеличава до 10 444 хил. лв. основно поради продажбата на актив и отписването му от баланса на дружеството. Също така нарастват и оперативните разходи основно във връзка с преоценка на активите.

Всички останали разходи на дружеството бележат значително намаление спрямо тези през 2009 г., което основно се дължи на липсата на разходи за лихви и значителното намаление на разходите за обслужване и възнаграждения. Оперативните разходи, свързани основно с платените местни данъци и такси на притежаваните от Дружеството недвижими имоти, също бележат намаление, дължащо се на понижени отчетни стойности на активите на дружеството.

| <u>Разходи в хил. лв.</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|---------------|-------------|
| Разходи за лихви | 1 | 105 |
| Възнаграждение на обслужващо дружество | 37 | 57 |
| Възнаграждения на Съвета на директорите, персонала и осигуровки | 25 | 74 |
| Други разходи за дейността | 27 | 301 |
| Други оперативни разходи | 1 657 | 88 |
| Балансова стойност на продаден актив / инвестиционен имот | 8 696 | - |
| Други финансови разходи | 1 | 20 |
| Общо разходи | 10 444 | 645 |

3.7. Резултати от дейността

Основните приоритети и дейности на Дружество през 2010 г. бяха насочени основно в завършване на процедурата по градоустройство, свързана с изграждането на луксозна офис сграда на бул. „Тодор Александров” и получаването на Разрешение за строеж и изпълнението на предварителния договор за продажба на недвижим имот. Във връзка с дейността си „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ реализира разходи, а следователно и загуба.

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

| Резултати от дейността | 2010 | 2009 |
|--|---------|-------|
| Счетоводна печалба/загуба (хил.лв) | (1 573) | (637) |
| Средно-претеглен брой акции в обръщение през годината (хиляди) | 9452 | 9452 |
| Нетни активи (хил. лв.) | 3 853 | 6 493 |
| Нетни активи на акция (лева) | 0.41 | 0,69 |
| Промяна в нетните активи на акция (лева) | -0.28 | -0,06 |

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 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 е зависимо от възможностите за външно финансиране;
- Дружеството ще е зависимо при наличие 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 има значително влияние върху бизнессредата в страната и се отрази отрицателно върху дейността на всички икономически субекти. Секторът недвижими имоти е засегнат в голяма степен, което води до обезценка на активи и загуби.
- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. Увеличаването на местните данъци и такси биха довели до увеличаване на разходите на дружеството, което в условия на икономическа криза се отразява много неблагоприятно. 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. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След годишното счетоводно приключване не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

6. Прогнози за развитието на Дружеството

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Основният инвестиционен проект 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“ № 117 - „Ексклузив Тауър“ с обща площ 1 100 кв.м., дружеството в съответствие със своите инвестиционни цели планира строителство на офис сграда клас А. Във връзка с това за недвижимия имот беше завършена процедурата по разработване на инвестиционния проект, включващ идеен, технически и работен проект за изграждането на луксозна офис-сграда на с РЗП 7,580 кв.м. Документацията е одобрена от съответните държавни и общински органи. Одобрени от ДАГ са и строителните книжа за изграждането на офис сградата и подробния технически проект. Финализирани са и действията във връзка с новите разпоредбите на Закона за енергийна ефективност. Съгласно тях всеки инвестиционен проект за изграждане на нова сграда, реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на съществуваща сграда трябва да съответства на изискванията за енергийна ефективност, предвидени в закона. При заплащане на държавната такса, Разрешението за строеж беше получено.

С цел постигане на най-оптимални резултати и най-вече предвид икономическата ситуация в сектора на недвижимите имоти в момента, Съветът на директорите на дружеството продължи да анализира и обсъжда начините и възможностите за финансиране на проекта, следи търсенето и предлагането на недвижими имоти от подобен клас в района, както и цените на наемите и строителството на офис сгради.

Към настоящия момент „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е сключило Договор с „АРГОГРУП ЕКЗАКТ“ ООД за отдаване под наем за временно и възмездно ползване на посочения терен. Имотът ще бъде използван за безопасно съхранение на строителни материали и техника за нуждите на наемателя във връзка със стартиране на строително ремонтни дейности върху съседния имот.

Основната част от активите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е инвестирана в 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.

Съгласно инвестиционните си намерения, по отношение на осъществяването и изграждането на инвестиционните проекти, дружеството разчиташе на дългосрочни банкови инвестиционни кредити с приемливи лихвени нива, и/или увеличение на капитала посредством публично предлагане на ценни книжа на регулирания пазар.

В последната година, ситуацията на пазара на недвижими имоти не се промени съществено в сравнение с предходната година. Международната икономическа и финансова криза се отрази съществено върху българската икономика. Наблюдава се понижен интерес от страна на чуждестранните инвеститори за проекти в сектора на недвижимите имоти и строителството, съществува затруднен достъп до банково финансиране, или пък е възможно кредитиране при повишени лихвени нива и влошени условия. Това води до оскъпяване на финансовия ресурс, съответно до увеличение на разходите на дружеството по обслужване на заем. Налице е и съществена стагнация в сектора на недвижимите имоти, която доведе до намаляване цените, а оттам и на дисконтиране на очакваните доходи от инвестицията. Това от своя страна обезцени активите на дружеството и оказва негативно влияние върху дейността и цената на акциите му, респективно върху интереса на всеки един акционер. По отношение на възможностите за финансиране, следва да се има предвид, че независимо от по-благоприятните възможности, в сравнение с предходната година, за инвестициите в недвижими имоти е характерна ниската им мобилност, а в условията на 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.

Към настоящия момент, считаме, че поради липсата на ликвидност все още е почти невъзможно привличането на средства чрез публично предлагане на ценни книжа. При подобряване на инвестиционната обстановка обаче, възможността от привличане на ресурс чрез емитиране на акции и увеличаване капитала на дружеството, ще бъде сериозно обсъдена и анализирана.

Визията на Съвета на директорите е, че във времена на икономическа криза, отразяваща се изключително тежко на секторите „недвижими имоти” и „строителство”, следва внимателно да се анализират тенденциите и при липса на кредитна задлъжнялост, да бъде намерено адекватно решение за финансирането и цялостното реализиране на проекта бизнес-сграда „Екскузив Тауър” на бул. Т.Александров №117.

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.

Ексклузив Пропърти АДСИЦ е приело да се придържа и спазва 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, е 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 2010 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” АД СИЦ 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 2010 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 10.06.2010 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 и Одитния комитет осигуриха независим одит, както и ползването 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 и развитието на дружеството бяха анализирани през годината.

По отношение на независимия одит, Одитния комитет 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 2010 година, осъществен от регистрирания одитор Мира Петрова Петрова, диплома № 603.

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 и материалите, свързани с дневния ред, бяха обявени в срок в Търговски регистър, бяха публикувани на електронната страница на дружеството и в медия. Своевременно поканите заедно с материалите бяха изпратени в законоустановения срок и до Комисията за финансов надзор, до “Българска Фондова Борса – София” АД и до “Централен депозитар” АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред.

Материалите по дневния ред на Общите събрания 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 на „Централен 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 2010 г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху други недвижими имоти, извън описаните по-горе в т. 2.2 “Проекти”.

Притежавания от “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ имот е разположен на територията на Република България съгласно чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ. Имотът е отдаден под наем за временно и възмездно ползване за безопасно съхранение на строителни материали и техника.

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

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

В съответствие с взетите решения от извънредното общо събрание на акционерите, проведено се на 20.01.2009 г., на 06.02.2009 г. „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи предварителен договор за продажбата на недвижим 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.

В резултат от изпълнението на договора с дата 14.04.2010 г. беше окончателно изпълнен предварителния договор за продажба. Всички финансови параметри на договора бяха изпълнени и сделката беше финализирана под формата на нотариален акт.

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 2010 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е финализирало сделка със “свързани лица” в гореописаният смисъл и не е сключвало други такива.

През 2010 г. Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

През отчетния период „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не е осъществявало публично предлагане на ценни книжа.

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. 6. „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. 6. „Прогнози за развитието на Дружеството” от доклада.

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

През отчетната 2010 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 рискове

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. Дружеството има избран от Общото събрание на акционерите Одитен комитет, който да наблюдава финансово отчитане и независимия одит и да следи за изпълнението на системите за контрол.

Финансовата информация се изготвя, одитира и разкрива съгласно най-добрите стандарти за счетоводна отчетност, разкриване на финансова и друга информация и одит. Годишният одит 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 2010 г. не е извършвана промяна в Съвета на директорите на Дружеството.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Вземайки предвид усложняващата се финансова и икономическа ситуация в страната, и особено в сектора „недвижими имоти“ по предложение на Съвета на директорите Общото събрание на акционерите взе решение и определи месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на една минимална работна заплата. Изпълнението на решението влезе в сила от началото на 2010 г.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Към 31.12.2010 г. притежавани от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ са както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 860 971 броя акции; Михаил Генов Кръстев пряко 1 201 000 броя акции; Юрий Асенов Станчев притежава пряко 55 000 броя акции.

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, ул. “Николай Хайтов” № 2, вх.Г, ет.8, ап.27.

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 2010 г. е била 0.55 лв. за акция, а максимална съответно 0.799 лв. за акция, т.е. изменение от 0.249 лева. Последната цена към 31.12.2010 г. – 0.715 лева,.

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

