

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

"ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ

ЗА 2013 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 31.12.2013 г. притежавани от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ са както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 866 196 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 31.12.2013 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	866 196	9,16	Пряко
Avincoet Development S.A., British Virgin Islands	842 882	8,92	Пряко
Петранка Лазарова Николова	649 454	6,87	Пряко
Стефан Петров Годоров	595 833	6,30	Пряко
ДФ” ДСК Растеж”	444 340	4,70	Пряко*

ДФ "ДСК Баланс"	422 966	4,47	Пряко*
УПФ „ЦКБ-СИЛА“	471 907	4,99	Пряко*
ДФ „ЦКАБ-СИЛА“	65 000	0,69	Пряко*

*ДФ „ДСК Баланс“ и ДФ „ДСК Растеж“ се управляват от едно и също Управляващо дружество – УД „ДСК Управление на активи“
 –*УПФ „ЦКБ-СИЛА“ и ДПФ „ЦКБ-СИЛА“ се управляват от едно и също Управляващо дружество – Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-СИЛА“ АД

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 “Ексклузив Сървисиз” ООД; собственик на 42,73 % от капитала на “Прима Дивелопмънт” АД, председател на Управителния съвет на “Фармацевтични заводи Милве” АД; Председател на Съвета на директорите на „Брестиом“ АД; Управител в „Малаков камък“ ООД, „Речица“ ООД и „Изгрев София“ ООД.
Юрий Станчев	Изпълнителен директор на “Трансинвестмънт” АДСИЦ; Председател на Съвета на директорите на „Транскарт Файненшъл Сървисиз” ЕАД.

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, притежава над 25 % от следните дружества: "Агро-ойл" ООД и "Агент МПМ" ООД.
----------------	---

2. Дейност на дружеството през 2013 г.

2.1. Свикване на редовно Общо събрание на акционерите

През изтеклата година беше проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

На 22.05.2013 г. в гр. София, ул. "Николай Хайтов" № 2, 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 18.04.2013 г., с което беше спазен минималният законов срок. Публикувана беше едновременно и на интернет страницата на дружеството. Поканата съдържаеше 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 на 22.05.2013 г. бяха регистрирани 5 511 721 броя поименни безналични акции, които представляват 58,31 % от капитала на дружеството и от гласовете в Общото събрание.

На събранието 4 (четири) акционери упражниха 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 2012 г.
2. Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.;
3. Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.
4. Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2012 г.
5. Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2012 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 2013 г.

7. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2012 г.

8. Общото събрание на акционерите приема решение да се сключи предварителен договор и окончателен договор във формата на нотариален акт за учредяване на право на строеж и за строителство върху 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 предварителен договор и окончателен договор във формата на нотариален акт за учредяване на право на строеж и за строителство върху 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 опишат в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК условия на сделката и с приетите от Общото събрание специфики на сделката.

Сделката попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква б от ЗППЦК.

Своевременно беше публикуван протокола от общото събрание на акционерите и бяха предприети необходимите действия за обявяване и беше вписан в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, годишния финансов отчет за 2013 г. на дружеството.

2.2. Проекти

Към 31.12.2013 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.

През изтеклата година бяха предприети необходимите действия във връзка с препроектирането на сградата, която ще се строи върху недвижимия имот, собственост на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ на бул. „Тодор Александров” и преотреждането на част от офисната част в жилищна. Стремешът е да се постигне повече гъвкавост при предлагането и да се удовлетворят повече изисквания при търсенето. Така ще се предоставят възможности за покупки на новопостроени офиси и апартаменти с площ от около 55 кв. м. до 75 кв. м., което в тази централна част на града би представлявало интерес.

В края на отчетната година, във връзка с изпълнението на решението на ОСА от 22.05.2013 г. и Спогодбата и учредяването право на строеж между „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и „Ексклузив Тауър” ООД, стартира началната фаза на строителството на ОФИС СГРАДА, с магазини, подземни гаражи и трафопост, съгласно Разрешение за строеж N228 от 07.12.2010 г. издадено от Главният

архитект на град София и съгласно одобрен Инвестиционен проект от 22.10.2012 г. одобрен от СО - Дирекция „Архитектура и Градоустройство”, със застроена площ от 689,10 кв.м, с РЗП от 6 328,30 кв.м., с РЗП (включвашо сутерена) - 9 401,50 кв.м. върху недвижим имот, собственост на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, находящ се на бул. „Тодор Александров” №117.

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

Обслужващо дружество на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е „Ексклузив сървисиз” АД.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

3.1. Източници на ликвидност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31 декември 2013 г.

В края на 2013 г. дългосрочният капитал на дружеството е 5 040 хил. лв. като към 31 декември 2013 г. дружеството няма дългосрочно привлечени заемни средства.

3.2. Собствен капитал

В края на 2013 г. собственият капитал на дружеството е по-голям от този в края на 2012 г., като основно това се дължи на предоставен аванс в размер на 1309 хил. лв., във връзка със сключения нотариален акт за учредено право на строеж срещу задължението „Ексклузив Тауър” ООД да построи частта на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от сградата върху недвижимия имот на бул. „Тодор Александров”. 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 1. Собствен капитал на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (в хил. лв.):

Собствен капитал в хил. лв.	2013	2012
Основен капитал	9 452	9 452
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	646	646
Резерв от преоценка на имоти	-	-
Неразпределена печалба	2 923	2 923
Непокрита загуба	(9 248)	(9 216)
Текуща печалба (загуба)	1267	(32)
Общо собствен капитал:	5 040	3 773

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 2012 г. и 2013 г.:

Таблица 2. Парични потоци на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (в хил. лв.):

Парични потоци в хил.лв.	2013	2012
Парични потоци от оперативна дейност	(144)	(13)
Парични потоци от инвестиционна дейност	0	0
Парични потоци от финансова дейност	0	0
Изменения на паричните средства през периода	(144)	(13)
Парични средства в началото на периода	515	528
Парични средства в края на периода	371	515

Източник: „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

За отчетният период, приключил на 31 декември 2013 г., нетният паричен поток от дейността на Дружеството достига 144 хил. лв. Нетното изменение на паричните средства за дейността на Дружеството през 2013 г. възлиза на 144 хил. лв.

3.5. Структура на активите

През 2013 г. активите на Дружеството се увеличават до 5 055 хил. лв. в сравнение с 3 792 хил. лв. към края на 2012 г.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ към 31 декември 2013 г. и за 2012 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Таблица 3. Структура на активите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (в хил. лв.):

Структура на активите в хил. лв.	2013	% дял	2012	% дял
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи и инвестиционни имоти, вкл.	3 370	66.67%	3 250	85.12%
Инвестиционни имоти	3 364	99.8%	3 240	99.6%
Имоти за разработване	-	0%	-	0%
Текущи активи, вкл.	1685	33.3%	542	14.2%
Парични средства	41	0%	30	0%
ОБЩО АКТИВИ	5 055		3 792	

Както и през 2012 г. основният дял от активите се пада на недвижимите имоти, основно на инвестиционния имот.

3.6. Резултати от дейността. Рискове

3.6.1. Приходи от дейността

През изтеклата 2013 година приходите на Дружеството бележат увеличение спрямо предходната 2012 г.

Таблица 4. Приходи на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (в хил. лв.):

<u>Приходи в хил. лв.</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Приходи от продажба на стоки и услуги	-	1
Приходи от лихви	21	33
Други приходи	1 309	-
Общо приходи	1 330	34

Перо в приходната част за 2013 г. са приходите от предоставения аванс в размер на 1 309 хил. лв., във връзка със сключения нотариален акт за учредено право на строеж срещу задължението „Ексклузив Тауър” ООД да построи частта на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от сградата върху недвижимия имот на бул. „Тодор Александров”, а също така и от лихви. Средствата на Дружеството са инвестирани в банков депозит.

3.6.2. Основни разходи за дейността

През 2013 г. сумата на общите разходи се намалява до 63 хил. лв. Намаляват всички оперативните и други разходи през годината спрямо тези през 2012 г., което основно се дължи на значителното намаление на всички разходи, както и тези за обслужване и възнаграждения. Оперативните разходи, свързани основно с

платените местни данъци и такси на притежавания от Дружеството недвижим имот, също бележат намаление.

Таблица 5. Разходи на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (в хил. лв.):

Разходи в хил. лв.	2013	2012
Разходи за лихви	0	0
Възнаграждение на обслужващо дружество	10	13
Възнаграждения на Съвета на директорите, персонала и осигуровки	18	17
Други оперативни разходи	0	21
Разходи за външни услуги	42	25
Други финансови разходи	0	0
Общо разходи	63	66

3.7. Резултати от дейността

Дейността на Дружество през изтеклата година е описана подробно по-горе в т. 2.2.1 от доклада. Във връзка със своята дейност „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ излиза на печалба в размер на 1 267 хил. лв. в сравнение със загубата си от 32 хил. лв. за 2012 г. Тази печалба е за покриване на стари периоди и не представлява печалба за разпределение.

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

Таблица 6. Резултати от дейността на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (в хил. лв.):

Резултати от дейността	2013	2012
Счетоводна печалба/загуба (хил.лв)	1267	(32)
Средно-претеглен брой акции в обръщение през годината (хиляди)	9452	9452
Нетни активи (хил. лв.)	5 040	3 773
Нетни активи на акция (лева)	0.53	0.40
Промяна в нетните активи на акция (лева)	0.13	0

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 завършат 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

Не са настъпили важни събития след годишното счетоводно приключване.

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, дружеството в съответствие със своите инвестиционни цели стартира началната фаза на строителството на ОФИС СГРАДА - „Ексклузив Тауър”, с магазини, подземни гаражи и трафопост, съгласно Разрешение за строеж N228 от 07.12.2010 г. издадено от Главният архитект на град София и съгласно одобрен Инвестиционен проект от 22.10.2012 г. одобрен от СО - Дирекция „Архитектура и Градоустройство”, със застроена площ от 689,10 кв.м, с РЗП от 6 328,30 кв.м., с РЗП (включвашо сутерена) - 9 401,50 кв.м. върху недвижимия имот.

С цел постигане на най-оптимални резултати и най-вече предвид икономическата ситуация в сектора на недвижимите имоти в момента, Съветът на директорите задълбочено анализира всички потенциални възможности по отношение на финансиране и изграждане на офис сграда към настоящия момент. Вземайки под внимание факта, че специално в нишата на бизнес площите има свръх-предлагане и минимално търсене, и с оглед анализите на пазара на имоти в района на бул «Т.Александров», бяха предприети необходимите действия и мерки, разрешени от ЗУТ, с цел препроектиране и преотреждане на част от офисната част в сградата в жилищна, за която има подчертан интерес за покупки, предвид липсата на такова предлагане в този район, който предствлява централна локация. С оглед на последните пазарни тенденции и преориентирането на търсенето за закупуване на офис и жилищни площи от големи институционални инвеститори, към малки и средни фирми – от типа адвокатски кантори, езикови школи, центрове на преквалификация, малки проектантски бюра и т.н , както и устойчивото търсене на малки и средни едностайни и двустайни апартаменти с размери между 55-75 кв.м., беше осъществена промяната в проектната документация. Това би позволило много по-ясна идентификация на целевата група потенциални купувачи и съответно по-предсказуем разчет на бъдещите приходи. Стремехът е и да се постигне повече гъвкавост при предлагането и да се удовлетворят повече изисквания при търсенето.

Основната част от активите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е инвестирана в посочения недвижим имот. 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 към момента е в пряка зависимост от цените на строителството, условията на пазара на недвижими имоти, 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.

С оглед на гореизложеното и с цел да се спази срока на разрешението за строеж, Съветът на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ предприе стъпки към осъществяване учредяване на право на строеж и за строителство на инвеститори, срещу обезщетение в бъдещата сграда.

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 2013 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 2013 година са били изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложен 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 22.05.2013 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 независимият 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 2013 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 и бяха публикувани на електронната страница на дружеството. Своевременно поканата заедно с материалите бяха изпратени в законоустановения срок и до Комисията за финансов надзор и до “Българска Фондова Борса – София” АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред.

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 информацията 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 „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.

5. 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.

6. 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 2013 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху други недвижими имоти, извън описания 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.

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

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

Във връзка с изпълнение на решението на ОСА от 22.05.2013 г. на 18.11.2013 г. се подписа Спогодба между „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и „Ексклузив Тауър“ ООД във формата на нотариален акт за учредяване на право на строеж и за строителство на офис сграда върху недвижим имот, собственост на дружеството.

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 2013 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е сключило със "свързани лица" в гореописаният смисъл сделка подробно описана в 2.1.1 «Свикване на Общо събрание на акционерите». Сделката влиза в приложното поле на чл. 114, ал.1, т.1, буква „б“ и т.2 от ЗППЦК.

През 2013 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

През отчетния период дружеството няма банкови кредити.

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 2013 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 2013 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 през 2010 г. и до този момент не е променяно.

Във връзка с изпълнение на изискванията на Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, Съветът на директорите разработи Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, която ще бъде предложена за гласуване на редовното Общо събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе през 2014 г.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Към 31.12.2013 г. притежавани от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ са както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 866 196 броя акции; Михаил Генев 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. "Никола Мирчев" № 33, офис 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 Алтернативен пазар /BaSE/ на БФБ – София, сегмент «Дружества със специална инвестиционна цел». Най-ниска цена на акциите през 2013 г. е била 0.480 лв. за акция, а максимална съответно 0.575 лв. за акция, стойностно изменение от 0.100 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:


Филип Фотев,

Изпълнителен директор

