

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

"ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АД СИЦ

ЗА 2007 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.

1.2. Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЗК. Акционерите притежаващи пряко и непряко над 5 % от гласовете в Общото събрание на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, към 31.12.2007 г., са:

Акционер	Брой притежавани акции	% от гласовете в общото събрание	Начин на притежание
„Фимико” АД	1 200 000	15,00	Пряко
„Тера Билд” ООД	800 000	10,00	Пряко
„Пост Арт” ЕООД	800 000	10,00	Пряко
Avincoet Development S.A., British Virgin Islands	586 700	7,34	Пряко
Петранка Лазарова Николова	500 000	6,25	Пряко
ДФ” ДСК Баланс”	375 000	4,69	Пряко*
ДФ” ДСК Растеж”	375 000	4,69	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.
Юрий Станчев	Изпълнителен директор на “Трансинвестмънт” АДСИЦ; Председател на Надзорния съвет на ИП “Бета корп”.
Михаил Кръстев	Притежава над 25 % от капитала на следните дружества: “Рент БГ” ООД; “Първа Частна Математическа гимназия” ООД; “МКМД” ООД; “Метатрон МТ” ООД; “Метатрон ХД” ЕООД; “Екстерна” ООД; “Агро-ойл” ООД; “АБМ Проекти” ЕООД; “Агент МПИ” ООД; управител е на: “Метатрон МТ” ООД и “Метатрон ХД” ЕООД; член е на Управителния съвет на “Ново Химко” АД.

2. Дейност на дружеството през 2007 г.

2.1. Увеличаване на капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

С решение № 2 от 13.04.2007 г. по ф.д. № 9935/2006 г., Софийски градски съд вписа увеличаването на капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от 500 000 лева на 7 998 144 лева чрез издаване на 7 498 144 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

Увеличаването на капитала се извърши в съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и съгласно решението по т. седма от дневния ред на Учредителното събрание от 01.08.2006 г., Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 1143 – ДСИЦ от 29.11.2006 г., и съобщение за публично предлагане по чл. 92а от Закона за

публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), обнародвано в "Държавен вестник", бр. 9/26.01.2007 г. и публикувано във в. "Пари", бр. 33 от 16.02.2007 г., започна на 26.02.2007 г. и приключи на 04.04.2007 г. – на предвидения краен срок на подписката, като бяха записани и платени 7 498 144 броя обикновени безналични акции, с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев и с обща номинална и емисионна стойност от 7 498 144 лева, внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД.

Със съдебно решение № 2 от 13.04.2007 г., по ф. д. № 9935/2006 г. на Софийски градски съд, е вписано в търговския регистър увеличаване на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ от 500 000 лева на 7 998 144 лева чрез издаване на нови 7 498 144 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една

С Решение № 659-ПД от 16 май 2007 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. Със същото решение КФН вписа "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ като публично дружество.

С решение на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 18/22.05.2007 год. емитираните от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ акции от учредителната емисия и от задължителното първоначално увеличение на капитала са регистрирани за търговия на неофициален пазар на БФБ – София. Датата на въвеждане за търговия е 28.05.2007 г.

2.2. Общо събрание на акционерите

Редовното годишно общо събрание на Дружеството се проведе на 23.07.2007 г. и прие следните решения:

- прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2006 г.;
- прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2006 г.;
- прие годишния финансов отчет на дружеството за 2006 г.;
- прие доклада на директора за връзки с инвеститорите;
- избира за регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2007 г. - Стоянка Стефанова Дамянова, диплома № 0511;
- освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2006 г.;
- прие решение за промяна на адреса на управление на дружеството на гр. София, бул. "Васил Левски" № 49, вх. 1, ет. 1, ап. 6;
- прие промени в устава на дружеството.

2.3. Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

А) На 14.05.2007 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, гр. София, сключи окончателен договор в нотариална форма за покупка на недвижим имот – УПИ I (първи) – БОДК, Унгарско търговско представителство, находящ се в София, Столична община – Район "Изгрев", ж.к."Изгрев", ул."Никола Мирчев" № 33

(тридесет и три), с площ от 2 930 (две хиляди деветстотин и тридесет) кв. метра, заедно с построената в него Сграда – Търговско представителство на Република Унгария на два етажа и сутерен, с разгърната застроена площ от 2 938.34 (две хиляди деветстотин тридесет и осем цяло и тридесет и четири стотни) кв. метра.

Б) На 22.05.2007 г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, гр. София, сключи окончателен договор в нотариална форма за покупка на следните недвижими имоти:

- 1) УПИ с обща площ от 170 кв. м., находящ се в гр. София, бул. “Тодор Александров” № 117;
- 2) 364/487.50 от УПИ с обща площ по скица 487, 50 кв. м., а по придобивен документ 488 кв. м., находящ се в гр. София, район “Възраждане”, ул. “Овче поле” № 84;
- 3) УПИ с обща площ 495 кв.м. по нотариални актове, а по актуална скица, с обща площ от 483,5 кв. м., находящ се в град София, местност “Центъра”, с адрес: ул. “Овче поле” № 82.

Преди придобиването на описаните в тази точка недвижими имоти, в изпълнение на чл. 19, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (“ЗДСИЦ”), “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е възложило на независим експерт-оценител изготвянето на пазарна оценка на всеки един от тях. Недвижимите имоти са закупени на цени, по-ниски от изготвените оценки, съгласно чл. 19, ал. 5 от ЗДСИЦ.

Сделките, описани в т.2.3. за покупка на посочените недвижими имоти, са в рамките на обичайната дейност на дружеството съгласно чл. 114, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (“ЗППЦК”), без участието на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. “б” и Съветът на директорите не се нуждае от предварително овластяване от страна на Общото събрание на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ за сключването им.

Извършени строежи, ремонти и подобрения в придобитите недвижими имоти

В периода юли – октомври 2007 г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ осъществи ремонтни дейности в придобитата от дружеството сграда в гр. София, ж.к.”Изгрев”, ул. ”Никола Мирчев” № 33, целящи подобряване на условията в нея и последващото ѝ отдаване под наем.

Процедура за обединяване на притежавани от Дружеството недвижими имоти

По отношение на описаните в т. Б недвижими имоти през отчетния период беше предприета и завършена процедура за обединяване на имотите и допускане по регулация.

Предприеха се и процедури за изработване на устройствени планове, включващи работен устройствен план и план за регулация и застрояване, както и действия за тяхното съгласуване със съответните инстанции съгласно действащите нормативни разпоредби.

2.4. Договори за банкови кредити

На 10.05.2007 г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи договор за банков кредит в размер на 3 600 000 евро с “Райфайзенбанк (България)” ЕАД. Средствата от

кредита са използвани за частично финансиране на покупката на недвижимия имот, описан в т. 2.3., б. "А" по-горе.

На 21.05.2007 г., Дружеството сключи договор за банков кредит в размер на 900 000 евро с "Райфайзенбанк (България)" ЕАД. Средствата от кредита са използвани за частично финансиране на покупката на недвижимият имот, описан в т. 2.3., б. "Б" по-горе.

2.5. Назначаване на директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на изискването на чл. 116 г, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа Съветът на директорите на дружеството през второто тримесечие на 2007 г. назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31 декември 2007 г.

В края на 2007 г. дългосрочният капитал на дружеството е 21 005 хил. лв. Разпределението между собствени и привлечени средства е представено на фигурата по-долу. Стабилността на капиталовата структура на Дружеството се дължи на двойно по-големия дял на собствения капитал спрямо дългосрочно привлечените средства при съотношение 1,99 към 1. Това от своя страна обуславя и ниския риск на задлъжнялост, на който е изложено Дружеството. В допълнение трябва да се отбележи, че повече от половината от дълготрайните активи на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ се финансират със собствен капитал (съотношение 0,63 към 1), което е фактор за допълнителна стабилност на Дружеството.

Фигура 1. Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

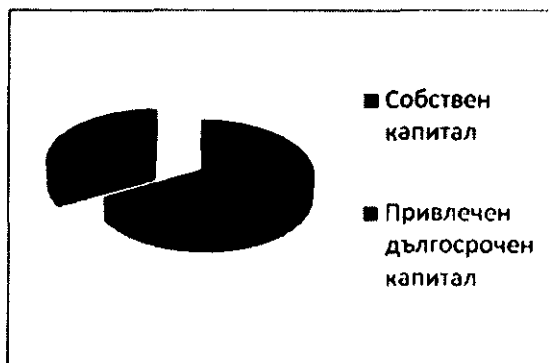


Таблица 1. Коефициенти на капиталова структура на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

Коефициенти на капиталова структура		2007
Съотношение собствен капитал / дългосрочно привлечени средства		1,99
Съотношение собствен капитал / дълготрайни активи		0,63

Собствен капитал

В края на 2007 г. собственият капитал на дружеството е значително по-голям от този в края на 2006 г. Основният фактор за това значително нарастване е осъществено през 2007 г. първоначално задължително увеличение на капитала чрез издаване на 7 498 144 обикновени акции с право на глас и номинална стойност 1 лев. Броят на акциите на Дружеството се увеличи до 7 998 144, а средният брой на акциите в обръщение през 2007 г. е 5 902 772.

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

Собствен капитал в хил. лв.	2007	2006
Основен капитал	7 998	500
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	15	(5)
Резерв от преоценка на имоти	3 035	
Натрупана печалба	2 923	
Общо собствен капитал:	13 971	495

Премийният резерв, отразен в таблицата на собствения капитал, е формиран от продажбата на права за записване на акции. Разходите по емитирането на правата и акциите, свързани с увеличението на капитала, са отчетени в намаление на резерва.

Със значителен принос за увеличението на собствения капитал са реализираната печалба през отчетния период в размер на 2 923 хил. лв., както и реализираният резерв на стойност 3 035 хил. лв, получени в резултат на преоценка на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

Дългосрочно 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 ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

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. 2.3., б. “А” по-горе.

Задължението по главницата е в размер на 7 041 хил. лв. и е отразено в баланса нетно от разходите, свързани с управлението на кредита, на стойност 7 хил. лв.

Инвестиционната програма на Дружеството ще бъде 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. Очакваме, 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.

Парични потоци

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ за 2007 г. и 2006 г.:

Парични потоци в хил.лв.	2007	2006
Парични потоци от оперативна дейност	(454)	-
Парични потоци от инвестиционна дейност	(15 481)	(4)
Парични потоци от финансова дейност	15 907	495
Изменения на паричните средства през периода	(28)	491
Парични средства в началото на периода	491	-
Парични средства в края на периода	463	491

Източник: „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

За отчетният период, приключил на 31 декември 2007 г., нетният паричен поток изразходван за основната дейност на Дружеството нараства до 454 хил. лв.

Дружеството изразходва 15 481 хил. лв. за инвестиционни дейности през 2007 г. спрямо 4 хил. лв. за 2006 г. Нетните парични средства, използвани за финансовите дейности на Дружеството възлизат на 15 907 хил. лв. през 2007 г. спрямо 495 хил. лв. през 2006 г.

Структура на активите

През 2007 г. активите на Дружеството нарастват с 22 326 хил. лв. и към 31 декември 2007 г. възлизат на 22 821 хил. лв. В основната си част това нарастване се дължи на извършеното през годината увеличение на основния капитал, получените банкови кредити и реализираната печалба. Следва да се отбележи, че структурата на активите през 2007 г. значително се е променя в сравнение с 2006 г.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ към 31 декември 2007 г. и за 2006 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2007	% дял	2006	% дял
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи, вкл.	22 127	97%	4	1%
Инвестиционни имоти	14 669	64%	-	-
Имоти за разработване	7 432	32%		
Текущи активи, вкл.	694	3%	491	99%
Парични средства	463	2%	491	99%
ОБЩО АКТИВИ	22 821	100%	495	100%

През 2006 г. наличните парични средства съставляват основна част от активите на Дружеството – 99 %, като делът на дълготрайните активи е едва 1 %. През 2007 г. основният дял от активите се пада на недвижимите имоти, основно на инвестиционните имоти – с 64 %, както и на имотите за разработване – с 32 % дял. Тази положителна промяна в структурата се дължи на активната инвестиционна дейност на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, както и на преоценката до пазарна стойност на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

4. Резултати от дейността.Рискове

Приходи от дейността

През изтеклата 2007 година приходите на Дружеството бележат значително нарастване спрямо предходната 2006, когато не са реализирани приходи.

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

Основна част от приходите са получени от преоценката на инвестиционните имоти на Дружеството, което от своя страна се дължи на големия дял на недвижимите имоти в портфейла на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ. Тенденция в посока на нарастване се очаква да има и през следващата година. Един от факторите, който ще окаже влияние за това нарастване, е напредването на степента на развитие и завършване на проектите, което значително ще повиши тяхната себестойност.

Друго перо в приходите за 2007 г. са приходите от лихви, която стойност се дължи на значителните постъпления на парични средства, вследствие на увеличението на капитала на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ. 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 2007 г. са тези приходи значително да намалееят в резултат от намаляването на свободните парични ресурси, вследствие на активната инвестиционна програма, провеждана от Дружеството.

Основни разходи за дейността

През 2007 г. разходите подобно на приходите също бележат увеличение, което основно се дължи на по-голямата сума на активите, управлявани от Дружеството, и неговата нараснала инвестиционна дейност през изтеклия период.

<u>Разходи в хил. лв.</u>	<u>2007</u>
Разходи за лихви	401
Възнаграждение на обслужващо дружество	122
Възнаграждения на Съвета на директорите и персонала	46
Други разходи за дейността	89
Други оперативни разходи	45
Други финансови разходи	42
Общо разходи	745

Основен дял на извършените през годината разходи се пада на разходите за лихви по обслужването на усвоените от Дружеството банкови кредити, отпуснати от Райфайзенбанк (България) ЕАД.

Следват разходите, свързани с възнаграждението на обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз” ООД, като тук следва да се отчете фактът, че обслужващото дружество извършва цялата оперативна дейност на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ съгласно нормативните разпоредби.

Голям дял от общите разходи има и перото „Други оперативни разходи”. Тук са включени основно платените данъци и такси на притежаваните от Дружеството имоти.

Резултати от дейността

Дейността на Дружество през 2007 г. бе насочена основно в закупуването на недвижими имоти, тяхното структуриране и развитие. В резултат от нарастването на инвестиционния портфейл на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ през годината Дружеството реализира значително по-големи по обем разходи, но и по-висока печалба, като тази тенденция се очаква да се запази и през следващата година.

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

Резултати от дейността	2007	2006
Счетоводна печалба (хил.лв)	2 923	n/a
Средно-претеглен брой акции в обръщение през годината (хиляди)	5 903	n/a
Доход на акция (лева)	0,495	-
Нетни активи (хил. лв.)	13 971	495
Нетни активи на акция (лева)	1,75	0,99
Промяна в нетните активи на акция (лева)	0,76	0,99

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 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. 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 ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През 2008 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Дружеството ще продължи да инвестира в инвестиционните си имоти с цел осигуряване на доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с оглед последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Проект 1

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ притежава сграда с разгърната застроена площ от 2 938.34 кв. м. и прилежащата към нея земя на бившето търговско представителство на Република Унгария в България на ул. „Никола Мирчев“ № 33 в гр. София.

Инвестиционните цели на дружеството по отношение на този недвижим имот са свързани с изграждането и експлоатацията на луксозен апартаментен комплекс с търговско-административна част. Тези намерения са в съответствие със стратегията и мисията на дружеството да инвестира в най-високия ексклузивен сегмент на пазара на недвижими имоти. Основани са и на базата на задълбочен анализ на пазарните условия и преглед по отношение на търсенето и предлагането на различни видове недвижими имоти, и са взети под внимание спецификата и предимствата на района.

Следва да се има предвид, че локацията на посочения недвижим имот е изключително атрактивна. Квартал "Изгрев" е един от най-престижните райони на София, разположен непосредствено до Борисовата градина, в близост до центъра на столицата, и отличаващ се със големия брой дипломатически

представителства и посолства, намиращи се на неговата територия. Кварталът разполага и с много добра инфраструктура, като предстои и откриването на станции на метрото. Първата метростанция е в непосредствена близост до посочения недвижим имот. Ето защо изграждането на луксозен апартаментен комплекс с административно-търговска част и обслужване би посрещнало нуждите и изискванията както на чуждестранни лица, така и на тези, които ценят престижните локации, красивата панорама и добрата инфраструктура.

Прогнозните параметри и срокове за реализацията на проекта са: РЗП 6 700 кв. м. надземни и 2000 кв.м. под земя; приблизителна стойност на проекта ще бъде 20 086 хил. лв.; срок за реализация 18 месеца.

Проект 2

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. Предстои изработване на инвестиционен проект, състоящ се от три фази: идеен проект, технически проект и работен проект и последващо получаване на разрешение за строителство.

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

През отчетната 2007 г. Съветът на директорите прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на дружеството, основана на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), на базата на международно признати стандарти за добро корпоративно управление, утвърдени от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) широко признати от европейската бизнес общност и от държавните органи и съгласно Кодекса за корпоративно управление на Българска фондова борса - София.

В Програмата са заложили следните основни цели и принципи: осигуряване на равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранни акционери, защита на техните права и интереси, своевременно разкриване на информацията относно дейността на дружеството, осигуряване съобразно пазарните условия на доходи от инвестициите, както и нарастването на тяхната стойност при балансирано разпределение на риска; осигуряване на ефективен контрол върху управлението от страна Съвета на директорите на дружеството, осъществяван от страна на акционерите.

През отчетната 2007 година дружеството е прилагало заложените в Програмата принципи:

1. Изпълнение на Програмата в частта ѝ за защита правата на акционерите в “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ и равнопоставеното третиране на всички акционери на дружеството, вкл. миноритарните и чуждестранни акционери.

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).

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.

2. Изпълнение на Програмата в частта ѝ за своевременно разкриване на информация

Съветът на директорите на дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН 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 обществеността.

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.

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.

3. Изпълнение на Програмата в частта ѝ за осъществяване на компетентно и лоялно управление от Съвета на директорите и ефективен вътрешен контрол и одит.

Действията на Съвета на директорите на дружеството през отчетната 2007 година са били изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложи в Програмата:

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 подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

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

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).

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2007 година, осъществен от Специализирано одиторско предприятие „Одит 77” ООД, регистрирано под № 067 в регистъра на специализираните одиторски предприятия към ИДЕС.

4. Преоценка на Програмата

Съветът на директорите счита, че приетата от него Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е била ефективна.

Във връзка с приемането на Националния кодекс за корпоративно управление, Съветът на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ на свое заседание от м. март 2008 г. прие решение за приемане и придържане към принципите и добрите практики, въведени с Кодекса.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

През отчетната 2007 г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е придобило право на собственост върху описаните по-горе в т. 2 “Дейност на дружеството през 2007 г. “, недвижими имоти. 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 2007 г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността, а именно сделките по придобиване на недвижимите имоти, описани в т. 2.3. от настоящия доклад.

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

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не е сключвало със “свързани лица” в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за Дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

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

Сключените през отчетната 2007 г. от “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сделки са в рамките на предмета на дейност на дружеството по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти. Имотите са придобити по цени, по-благоприятни от пазарните оценки на недвижимите имоти, изготвени от независими експерти – оценители.

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

Средствата от учредителната емисия акции на дружеството и от задължителното първоначално увеличение на капитала, са използвани за изпълнение на инвестиционната програма на дружеството и с тях частично е финансирано придобиването през 2007 г. на описаните по-горе в т.2.3. недвижими имоти.

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

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията.

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

За реализацията на инвестиционните си намерения, свързани основно със изграждането и строителството на посочените по-горе инвестиционни проекти, Дружеството предвижда банково финансиране.

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

През отчетната 2007 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 2007 г. не е извършвана промяна в Съвета на директорите на Дружеството.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2007 г. изплатените на членовете на Съвета на директорите възнаграждения възлизат на 31 050 лв.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Към 31.12.2007 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на Дружеството, както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 329 291 броя акции; Юрий Асенов Станчев притежава пряко 55 000 броя акции. Към 17.01.2008 г., Филип Фотев притежава пряко 405 000 броя акции, представляващи 5.06 % 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

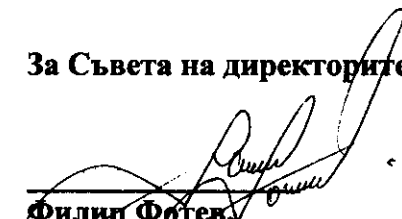
От 28 май 2007 г., акциите на Дружеството се търгуват на неофициален пазар на БФБ – София. Началната и най-ниска цена на акциите през 2007 г. е била 1.09 лв., максималната цена е била 1.82 лева, последната цена към 21.12.2007г. - 1.58 лева, т.е. изменение от 0.49 лева или 44.95 %.

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, и програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

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

