

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

"ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АД СИЦ

ЗА 2009 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 31.12.2009 г. притежавани от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ са както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 907 866 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 31.12.2009 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	907 866	9,60	Пряко
Avincoet Development S.A., British Virgin Islands	842 882	8,92	Пряко
Петранка Лазарова Николова	649 454	6,87	Пряко
Стефан Петров Тодоров	536 363	5,67	Пряко
ДФ” ДСК Растеж”	443 391	4,69	Пряко*

ДФ "ДСК Баланс"	423 616	4,48	Пряко*
-----------------	---------	------	--------

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

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – *Съвет на директорите*, състоящ се от трима членове, с мандат от 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.

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

2. Дейност на дружеството през 2009 г.

2.1. Свикване на Общо събрание на акционерите

2.1.1. Извънредно Общо събрание на акционерите

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

Събранието беше законно свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и

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

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

Общото събрание на акционерите взе следните решения:

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

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

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

3. 3.1. Дружеството да сключи договор за продажба на следния недвижим имот, собственост на „Ексклузив пропърти” АДСИЦ: УПИ – I (едно) , находящ се в гр. София, Столична община – район “Изгрев”, ул. “Никола Мирчев” № 33, с площ 2,930 кв. м., от квартал 20, местността “Изток – юг” по плана на София, заедно с построената в него сграда на два етажа и сутерен, с РЗП 2,938.34 кв.м.;

3.2 Имотът да бъде продаден на Консорциум Изгрев с ЕИК 175607442;

3.3 Сума, за която да бъде продаден имотът на консорциум "Изгрев" – 4 500 000 евро;

3.4 Овластява СД на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ да сключи договор за продажба на посочения недвижим имот и да определи всички условия по сделката, които не са определени от Общото събрание в тази точка, като се съобрази със задължителните изисквания на чл.114а, ал.4 от ЗППЦК и чл.19, ал.5 от ЗДСИЦ, и подробно описаните в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК условия на продажба и с приетите от Общото събрание специфики на сделката.

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

В съответствие с взетите от общото събрание на акционерите решения, на 06.02.2009 г. „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи предварителен договор за продажбата на посочения недвижим имот, в който са определени сроковете и начина на плащане.

2.1.2. Редовно Общо събрание на акционерите

На 26.05.2009 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 24.04.2009 г. с което беше спазен минималният законов срок. Публикувана беше едновременно и на интернет страницата на дружеството. Поканата съдържаше 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 4 985 340 броя поименни безналични акции, които представляват 52,74% 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 двама 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 2008 г.
2. Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2008г.;
3. Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г.
4. Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2008 г.
5. Общото събрание на акционерите избира предложението от Одитния комитет регистриран одитор Стоянка Стефанова Дамянова, диплома № 0511 - член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2009 г.
6. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.
7. Общото събрание на акционерите преизбира членовете на Съвета на директорите за срок от пет години.
8. Общото събрание на акционерите променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес на управление е: район Изгрев, ул. "Никола Мирчев" № 33.
9. Общото събрание на акционерите изменя устава съгласно съдържащите се в материалите по дневния ред предложения.

Своевременно след общото събрание на акционерите бяха предприети необходимите действия за обявяване и бяха вписани в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, годишния финансов отчет за 2009 г. на дружеството, смяната на адреса на управление и новия устав на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

2.2. Проекти

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

- А) УПИ IV – 8,9,11 в гр. София, бул. “Тодор Александров” №117 - „Ексклузив Тауър”;
- Б) Недвижим имот, находящ се в гр. София на ул. „Никола Мирчев” № 33, прилежаща сграда с разгърната застроена площ от 2 938.34 кв. м. и прилежащата към нея земя;

2.2.1. По отношение на притежавания недвижим имот на бул. “Тодор Александров” и ул. “Овче поле”, през изтеклия отчетен период бяха извършени следните действия:

- 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 в недвижимия имот. Документацията беше одобрена от съответните държавни и общински органи.
- бяха одобрени от ДАГ строителните книжа за изграждане на офис сграда.
- бяха продължени съгласувателните процедури с ДАГ, както и тези по изготвяне на подробен технически проект за изграждането на офис сграда.
- през четвъртото тримесечие на 2009 г. по отношение на притежавания от дружеството недвижим имот в гр. София, бул. “Тодор Александров”, бяха предприети необходимите действия 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.
- след заплащане на държавната такса, Разрешението за строеж ще бъде получено.

2.2.2. По отношение на притежавания от “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ недвижим имот, находящ се в гр. София на ул. „Никола Мирчев” № 33 „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с прилежаща сграда с разгърната застроена площ от 2 938.34 кв. м. и прилежащата към нея земя, през изтеклия отчетен период, след задълбочен анализ на икономическите условия, променящата се пазарна конюнктура, пазарните условия за финансиране и перспективите на сектора „недвижими имоти” и рисковите фактори, свързани с него, Съвета на

директорите отчете като най-голяма заплаха кредитния риск, големия ливъридж на дружеството и ниската ликвидност на недвижимите имоти като цяло. Вземайки предвид размера на средствата по обслужване на кредита към Райфайзенбанк (България) ЕАД и реалното поскъпване на кредитния ресурс, СД на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ зае отговорна позиция и предложи да се приеме решение от ОСА за продажба на недвижимия имот, УПИ – I (едно), находящ се в гр. София, Столична община – район “Изгрев”, ул. “Никола Мирчев” № 33, с площ 2,930 кв. м., от квартал 20, местността “Изток – юг” по плана на София, заедно с построената в него сграда на два етажа и сутерен, с РЗП 2,938.34 кв.м. на Консоциум „Изгрев” за цена от 4 500 000 евро. В Консорциум „Изгрев” участват „Прима Дивелопмънт” АД, ЕИК 175093254 и „Метатрон-МТ” ООД, ЕИК 121120865, посочени в т.5 от настоящия доклад. Консорциумът е договорно обединяване на търговци за осъществяване на определена дейност. Получените средства от продажбата, да се разходват както следва:

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

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

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 посочения недвижим имот, в който бяха определени сроковете и начина на плащане.

В сключения предварителен договор и анекса към него между Дружеството и Консорциум “Изгрев” е договорено че, при намиране на наематели, Консорциум “Изгрев” може да сключи договор за отдаване под наем от свое име и да получава приходи от наеми до окончателната продажба на имота.

В резултат от изпълнението на договора беше изцяло погасен банковия кредит в размер на 3 600 000 евро, отпуснат на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от Райфайзенбанк (България) ЕАД по Договор от 10.05.2007 г.

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 беше изцяло погасен банковия кредит в размер на 3 600 000 евро, отпуснат на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от Райфайзенбанк (България) ЕАД по Договор от 10.05.2007 г.

Към настоящият момент дружеството няма банкови кредити.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

3.1. Източници на ликвидност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31 декември 2009 г.

В края на 2009 г. дългосрочният капитал на дружеството е 6 493 хил. лв. като към 31 декември 2009 г. дружеството няма дългосрочно привлечени заемни средства.

3.2. Собствен капитал

В края на 2009 г. собственият капитал на дружеството е значително по-малък от този в края на 2008 г. От факторите, влияещи на собствения капитал са разходи за лихви по банкови кредити, текущи разходи за дейността и загубата от преценка на недвижими имоти. 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 увеличението 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.	2009	2008
Основен капитал	9 452	9 452
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	646	646
Резерв от преценка на имоти	1 067	1 067
Натрупана печалба	2 923	2 923
Непокрита задуба	(6 958)	-
Текуща печалба (загуба)	(637)	(6 958)
Общо собствен капитал:	6 493	7 130

Със значителен принос за намалението на собствения капитал са реализираната загуба през отчетния период в размер на 637 хил. лв. от преоценка на недвижими имоти, разходи за лихви и оперативни разходи.

3.3. Привлечен капитал

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

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

На 10.05.2007 г. на дружеството е отпуснат финансов кредит от Райфайзенбанк (България) АД в размер на 3 600 000 евро със срок на погасяване – 30 месеца и с годишна лихва 3-месечен EURIBOR, увеличена с 2,7 пункта надбавка. Кредитът е усвоен с цел частично финансиране закупуването на недвижимия имот, описан в т. 2.1., б. “Б” по-горе.

С дата 17.11.2009 г. беше изцяло погасен банковия кредит в размер на 3 600 000 евро, отпуснат на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от Райфайзенбанк (България) ЕАД по Договор от 10.05.2007 г. Кредитът беше погасен със средства, постъпили в резултат на изпълнението на сключения предварителен договор за продажбата на недвижимия имот УПИ – I (едно) , находящ се в гр. София, Столична община – район “Изгрев”, ул. “Никола Мирчев” № 33.

Към 31.12.2009 г. Дружеството няма непогасени банкови кредити.

Инвестиционната програма на Дружеството е изцяло насочена към реализацията на инвестиционния проект, свързан със строителството на офис сграда, намираща се в гр. София, район „Възраждане”, бул. „Тодор Александров” № 117.

3.4. Парични потоци

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ за 2009 г. и 2008 г.:

Парични потоци в хил.лв.	2009	2008
Парични потоци от оперативна дейност	(519)	(5)
Парични потоци от инвестиционна дейност	7 582	-
Парични потоци от финансова дейност	(7 174)	(323)
Изменения на паричните средства през периода	(111)	(328)
Парични средства в началото на периода	135	463
Парични средства в края на периода	24	135

Източник: „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

За отчетният период, приключил на 31 декември 2009 г., нетният паричен поток изразходван за основната дейност на Дружеството намалява до 519 хил. лв. Дружеството е изразходвало средства за инвестиционни дейности през 2009 г. спрямо 2008 г. Нетното изменение на паричните средства, използвани за финансовите дейности на Дружеството през 2009 г. възлиза на 111 хил. лв. спрямо 328 хил. лв. за 2008 г.

3.5. Структура на активите

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

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

Структура на активите в хил. лв.	2009	% дял	2008	% дял
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи и инвестиционни имоти, вкл.	14 190	99.5%	14 195	99%
Инвестиционни имоти	14 190	99.5%	8 694	60%
Имоти за разработване	-	0%	5 477	38%
Текущи активи, вкл.	70	0.5%	154	1%
Парични средства	24	0%	135	1%
ОБЩО АКТИВИ	14 260	100%	14 349	100%

Както и през 2008 г. основният дял от активите се пада на недвижимите имоти, основно на инвестиционните имоти, които представляват 99.5 % от общия дял. Намаляването на стойността на дълготрайните активи се дължи на направената към края на отчетния период отрицателна преоценка на тези активи и отчитането на понижената пазарна стойност на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

3.6. Резултати от дейността.Рискове

3.6.1. Приходи от дейността

През изтеклата 2008 година приходите на Дружеството бележат спад спрямо предходната 2008 г.

<u>Приходи в хил. лв.</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Приходи от продажба на стоки и услуги	4	10
Приходи от лихви	4	5
Нетна печалба от промяната в справедливите стойности на недвижими имоти	-	-
Общо приходи	8	15

Поради настъпилата финансова криза и намаляването на цените на недвижимите имоти като цяло не бяха отчетени приходи от преценка на недвижими имоти, и основен дял от приходите на Дружеството съставляват приходите от продажба на услуги.

Друго перо в приходната част за 2009 г. са приходите от лихви. За ефективното управление на тези средства Дружеството предприе действия в посока на тяхното инвестиране в безсрочни банкови депозити при лихвени равнища от 5 до 5,5 % на годишна база. Очакванията за 2010 г. са тези приходи значително да се увеличат в резултат инвестирането на по-атраaktivни лихвени нива на свободните парични ресурси, получени от изпълнението на договор за продажба на недвижим имот.

3.6.2. Основни разходи за дейността

През 2009 г. всички разходи на дружеството бележат значително намаление спрямо тези през 2008 г., което основно се дължи на понижение на разходите за лихви, вследствие погасяване на голяма част от главницата на банков кредит в началото на 2009 г., а впоследствие и неговото пълно изплащане. Разходите за обслужване и възнаграждения също са оптимално намалени. 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>2009</u>	<u>2008</u>
Разходи за лихви	105	615
Възнаграждение на обслужващо дружество	57	87
Възнаграждения на Съвета на директорите и персонала	54	75
Други разходи за дейността	56	60
Други оперативни разходи	88	129
Нетна загуба от промяната в справедливите стойности на недвижими имоти	258	5 975

Други финансови разходи	20	32
Общо разходи	645	6 973

С най-голям дял от отчетените разходи е нетната загуба от промяната в спреведливите цени на инвестиционни имоти, собственост на Дружеството, отчетена в резултат преоценка в края на 2009 г.

3.7. Резултати от дейността

Основните приоритети и дейности на Дружество през 2009 г. бяха насочени основно в завършване на процедурата по градоустройство, свързана с изграждането на луксозна офис сграда на бул. „Тодор Александров”, изпълнението на предварителния договор за продажба на недвижим имот и погасяването на банковия заем към Райфаизенбанк (България) АД. 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	2009	2008
Счетоводна печалба/загуба (хил.лв)	(637)	(6 958)
Средно-претеглен брой акции в обръщение през годината (хиляди)	9452	8 578
Основна нетна печалба/загуба на акция (лева)	(0,07)	(0,81)
Нетни активи (хил. лв.)	6493	7 130
Нетни активи на акция (лева)	0,69	0,75
Промяна в нетните активи на акция (лева)	-0,06	-1,00

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 ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;*
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;*
- *Други системни рискове.* Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

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

- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на финансова и икономическа криза.* Международната финансова и икономическа криза ще има значително влияние върху бизнессредата в страната и ще се отрази отрицателно върху дейността на всички икономически субекти. Секторът недвижими имоти ще бъде засегнат в голяма степен, което може да доведе до обезценка на активи и загуби.
- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
- *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната

покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.

- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

5. 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. Основните инвестиционни проекти и инвестиционни цели на дружеството са следните:

Проект 1

По отношение на притежавания от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ недвижим имот, находящ се в гр. София на бул. „Тодор Александров“ № 117 - „Ексклузив Тауър“ с обща площ 1 100 кв.м., дружеството в съответствие със своите инвестиционни цели планира строителство на офис сграда клас А. През изтеклия отчетен период във връзка с градоустройството на притежавания недвижим 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. в недвижимия имот. 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. 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. След заплащане на държавната такса, Разрешението за строеж ще бъде 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. В тази връзка бяха проведени и серия от разговори с потенциални чуждестранни инвеститори, с цел намаляване на кредитния риск и намиране на алтернативни начини за финансиране.

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

Към настоящия момент, поради липсата на ликвидност е почти невъзможно и 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.

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

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

Кодексът е съобразен със законите без да ги повтаря. Той препоръчва как българските компании да прилагат установените практики и правила на корпоративно управление. Логиката и структурата на кодекса съответстват на международно приетите и прилагани принципи на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие за корпоративно управление(2004).

Предложените правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица са адресирани до публичните дружества в България.

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

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

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

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

Заместник председателят на Съвета изпълнява изискванията за независим директор.

Действията на Съвета на директорите на дружеството през отчетната 2009 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 26.05.2009 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, бяха анализирани и бяха предложени решения за развитието на дружеството.

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 2009 година, осъществен от Специализирано одиторско предприятие Одит 77 ООД, регистриран одитор № 67, член на ИДЕС.

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

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

Поканите за свикване на извънредно и редовното годишно Общо събрание на акционерите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, 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 2009 г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху други недвижими имоти, извън описаните по-горе в т. 2.2 “Проекти“. Дружеството не се е разпореждало и няма отдадени под наем недвижими имоти.

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

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

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

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 беше изцяло погасен банковия кредит в размер на 3 600 000 евро, отпуснат на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ от Райфайзенбанк (България) ЕАД по Договор от 10.05.2007 г.

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 2009 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е сключило със “свързани лица” в гореописаният смисъл сделка подробно описана в 2.1.1 «Извънредно Общо събрание на акционерите» и т. 2.2. «Проекти». Сделката влиза в приложното поле на чл. 114, ал.1, т.1, буква „б” и т.2 от ЗППЦК.

През 2009 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 2009 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. През 2009 година Общото събрание на акционерите избра 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 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 2009 г. не е извършвана промяна в Съвета на директорите на Дружеството.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2009 г. не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

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

Натрупаните към настоящия момент задължения към членовете на Съвета на директорите във връзка с неизплатени възнаграждения по договори за управление и контрол, съгласно решение на Съвета на директорите, са в размер на 63 хил. лв.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Към 31.12.2009 г. притежавани от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ са както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 907 866 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. “Никола Мирчев” № 33.

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 2009 г. е била 0.65 лв. за акция, а максимална съответно 0.88 лв. за акция. Последната цена към 23.12.2008 г. – 0.95 лева, т.е. изменение от 0.05 лева или 6.67 %.

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 Фотев,
изпълнителен директор

