



*Междинен доклад за дейността  
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ  
за периода 01.10.2008г. – 31.12.2008г.*

*31 Декември 2008 г.*

## ***I. Развитие на дейността и състояние на дружеството***

### ***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).

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ 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.

1.2. Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 3 години. Членове на СД 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 *Изпълнителният директор* Филип Стефанов Фотев.

1.4. Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

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

1.5. Акционери притежаващи пряко и непряко над 5% от гласовете в Общото събрание на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

- „Фимико” АД, гр. София, ул. “Иван Асен II” 49 – притежава пряко 15%;
- ДФ „ДСК Баланс”, гр. София, ул. “Московска” 19 – притежава пряко под 5%\*;
- ДФ „ДСК Растеж”, гр. София, ул. “Московска” 19 - притежава пряко под 5%\*;
- Avincoet Development S.A., British Virgin Islands Akara Bldg. – притежава пряко 6.21%;
- „Тера Билд”, гр. София, ул. “Ангелов връх” 10А – притежава пряко 19%;

- Петранка Лазарова Николова, гр. София, жк. Христо Смирненски 001 – притежава пряко 6.87%;
  - Филип Стефанов Фотев, гр. София, жк. Младост 2, бл. 205 – притежава пряко 6.35 %;
- \*ДФ „ДСК Баланс” и ДФ ”ДСК Растеж” се управляват от едно и също Управляващо дружество – УД “ДСК Управление на активи”

***II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.***

**2.1. Дейността на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с натрупване от началото на финансовата година се изразяваше в:**

**Първо тримесечие на 2008г.**

През изтеклото тримесечие по отношение на притежаваните от дружеството недвижими имоти в гр. София, бул. “Тодор Александров” и чл. “Овче поле”, обединени вече в един нов УПИ IV – 8,9,11, беше завършена процедурата по изработването на работен устройствен план и стартира процедурата по обявяване му на заинтересованите лица, съгласно действащите нормативни изисквания. Новосъздаденият УПИ приема отреджване „за магазини, офиси, подземен гараж и трафопост”, тъй като попада в зоната на новия делови център – зона Ц1.

**Второ тримесечие на 2008 г.**

**Стартиране на процедура по увеличаване на капитала на дружеството**

Съветът на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, на свое заседание от 17.04.2008 г., прие решение за увеличаване на капитала на дружеството, чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. ЗППЦК. Протокола на Съвета на директорите е представен на КФН, БФБ и ЦД.

Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с решение № 544-Е от 26 май 2008 г.

Съобщението за публично предлагане е обнародвано в “Държавен вестник”, бр. 53/10.06.2008г. и в. “Пари”, бр.111 от 11.06.08 г.

Подписката започна на 19 юни 2008 г. Крайната дата за записване на акции е 28 юли 2008 г.

**Редовно годишно общо събрание на акционерите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ**

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

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

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

Общото събрание прие следните решения:

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

### Трето тримесечие

#### Увеличаване на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

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

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

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

Предприети са необходимите действия от страна на управителния орган на дружеството, за вписване в регистъра на КФН по чл.30, ал.1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулирани пазари на последващата емисия ценни книжа.

През изтеклото тримесечие по отношение на притежавания от дружеството недвижим имот в гр. София, бул. "Тодор Александров" и ул. "Овче поле", беше завършена процедурата по обявяване на заинтересованите лица, съгласно действащите нормативни разпоредби и беше получена Виза за проектиране.

## Четвърто тримесечие

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

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

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

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

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

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

Описаният в мотивирания доклад недвижим имот, собственост на дружеството е оценен от двама независими лицензирани експерти-оценители. Предложената продажба на посочения недвижим имот, отговаря на изискванията и ограниченията, предвидени в закона и устава на дружеството. Предложената продажба попада в приложното поле на чл. 114, ал.1, т.1, буква „б” и т.2 от ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК, СД е изготвил мотивиран доклад за целесъобразността и необходимостта от осъществяване на продажбата, както и подлежащите на разкриване обстоятелства относно сделката и участието на заинтересовани лица.

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

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

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

През изтеклото тримесечие по отношение на притежавания от дружеството недвижим имот в гр. София, бул. "Тодор Александров" и ул. "Овче поле" беше разработен идейния инвестиционен проект и документацията беше подадена за съгласуване и одобрение от съответните държавни и общински органи.

### **Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет**

Вследствие на изброените важни събития, настъпили през тримесечieto и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, биха могли да се направят обобщения за влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както следва:

Основният капитал на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ възлиза на 9 452 340 лева, под формата на обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. Дълготрайните активи на дружеството са в размер на 14 195 хил. лв. Дружеството няма нетекущи пасиви, а текущите пасиви се увеличиха до 7 219 хил.лв. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2008 г. е неодитирана загуба в размер на 6 958 хил. лв., която се дължи основно на отрицателна преоценка на инвестиционен имот в размер на 5 975 хил. лв.

### **2.2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ през останалата част от финансовата година.**

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:

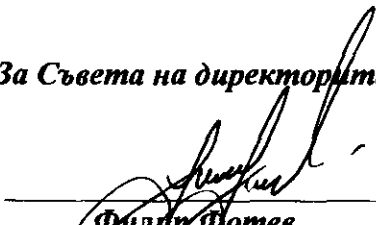
- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството,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

### ***III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.***

През разглеждания период “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

***За Съвета на директорите:***

  
Филип Стоев,  
Изпълнителен директор на  
“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

