

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„АЛФА ПРОПЪРТИ 1” АДСИЦ

за периода юли - септември 2007 г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „АЛФА ПРОПЪРТИ 1” АДСИЦ

- 1.1. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ („Дружеството”) е **акционерно дружество със специална инвестиционна цел** секюритизация на недвижими имоти.
- 1.2. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е **учредено** през месец юни и е вписано в Търговския регистър на Софийски градски съд на 03.07.2006 г.
- 1.3. **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.
- 1.4. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ получи **лиценз** № 33-ДСИЦ/25.09.2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, въз основа на Решение № 828 – ДСИЦ от 19.09.2007 г. на Комисията за финансов надзор.
- 1.5. Върху дружеството упражняват **контрол** по смисъла на § 1, т. 13, б. „в” от ДР на ЗППЦК „Алфа Финанс Холдинг” АД, гр. София, притежаващо 46,31 % от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ и Балто-Славик Венчърс Лимитид, Малта притежаващо 50 % от капитала на „Алфа пропъртис 1” АДСИЦ.
- 1.6. 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: Юри Богомилов Катанов, Председател на Съвета на директорите; Боряна Миланова Ботева – Зам.-председател на Съвета на директорите; Иван Денчев Ненков – Изпълнителен директор.

- 1.7. Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.
- 1.8. Дружеството се представлява заедно и поотделно от изпълнителния си директор и от председателя на Съвета на директорите.
- 1.9. Членовете на Съвета на директорите – Юри Катанов и Боряна Ботева не притежават пряко или косвено акции в капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.
Изпълнителният директор на дружеството, Иван Ненков, участва косвено в капитала на АДСИЦ чрез „Алфа Финанс Холдинг” АД. Същият притежава непряко 11,11 % от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.
Иван Ненков е собственик на 24 % от капитала на „Алфа Финанс Холдинг” АД. „Алфа Финанс Холдинг”, от своя страна, притежава 46,31 % от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.
- 1.10. През разглежданият период няма сключени договори между дружеството и членовете на СД и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

2. 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

- 2.1. **През трето тримесечие** Дружеството не е закупувало активи, не е променяло акционерната си структура и размера на капитала, не е променяло правно-организационната си форма и начин на управление и представителство, не е

променяло устройствения си акт; за дружеството не са настъпвали важни събития от този порядък.

В началото на четвърто тримесечие:

На 03.10.2007 г. е подписан предварителен договор за покупка на поземлен имот и изградени върху него 3-етажна сграда със застроена площ от 468 кв.м. и постройка със застроена площ от 336 кв.м. на обща стойност от 2 896 000 лв., по който договор са преведени 450 000 лв. като отметнина.

2.2. През второ тримесечие:

На 04.06.2007 г. е проведено Общо събрание на акционерите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, на което е приет годишния финансов отчет на дружеството. Взето е решение за избор на „Грант Торнтон (България)” ООД, БУЛСТАТ 831716285 седалище и адрес на управление в гр. София, 1407, ул. Джеймс Баучър № 120, ет. 3, вписано в СГС по ф.д. № 9558/1995 г. за одитор, който да завери годишния финансов отчет на дружеството за 2007 г.

На 08.06.2007 г. са закупени 2 недвижими имота, описани в Нотариален акт № 170, том V, рег. № 6770, дело № 912 от 2007 г. по описа на Нотариус Ивайло Николов, с район на действие СРС – гр. София.

През това тримесечие са секюритизирани два недвижими имота на обща балансова стойност 550 416 лв. От тях под наем е отдаден един недвижим имот при месечна наемна цена от 8 800 лв.

2.3. През първо тримесечие:

На 26.03.2007 г. са закупени 3 недвижими имота, описани в нотариални актове № 34, том III, рег. № 3580, дело № 415 от 2007 г. и № 35, том III, рег. № 3581, дело № 416 от 2007 г. по описа на Нотариус Ивайло Николов, с район на действие СРС – гр. София. Секюритизираните през това тримесечие активи са на балансова стойност от. 1 337 551,66 лв.

Със закупения брой имоти се попълни отчасти планираният портфейл от недвижимости на АДСИЦ. Отчетени са приходи от дейността в размер на 26 400,00 лв.

3. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО „АЛФА ПРОПЪРТИ 1” АДСИЦ ПРЕЗ ПОСЛЕДНОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

- 3.1. Рисковете, които могат да окажат влияние на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ през останала част от финансовата година са както систематичните рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло, така и несистематичните рискове, представляващи риск за самото дружество и отрасъла, в който оперира. Върху първите рискове АДСИЦ не би могъл да влияе, но може да ги отчете и да се съобрази с тях. Третирането на вторите е поставено в зависимост от мениджмънта на дружеството.
- 3.2. Приходите, печалбата и стойността на акциите на „Алфа Пропърти 1” 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, между които са и:
- 3.3. Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ посока: Развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството има определящ ефект върху печалбата на дружеството и стойността на неговите ценни книжа.
- 3.4. Забавяне при инвестирането на паричните средства на дружеството в недвижими имоти: Причина за такова забавяне може да бъде (а) липсата на подходящи имоти, съответни на инвестиционните намерения на дружеството; (б) правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
- 3.5. Ненавременно и/или пълно незаплащане на наемната цена на отдадени под наем обекти и свързаните с това трудности по събираемостта при липса на доброволно изпълнение.

3.6. Възможно е „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ в краткосрочен план да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.

4. **ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИТЕ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

През разглеждания период „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

гр. София,
Октомври 2007 г.

Юри Катанов,
Председател на СД