



ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ АД СИЦ

Ексклузив Пропърти АДСИЦ    тел. (+359 2) 980 3871  
България, София 1142    (+359 2) 980 3875  
Бул. "Васил Левски" №49    факс (+359 2) 980 8381  
Вх.1, ет.1, ап.6    www.expro.bg

*Междинен доклад за дейността  
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ  
за периода 01.10.2009г. – 31.12.2009г.*

*31 Декември 2009 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 *прокурис*т 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 31.12.2009 г., членовете на СД притежават акции от капитала на дружеството, 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.

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 8.92%;

- Петранка Лазарова Николова, гр. София, жк. Христо Смирненски 001 – притежава пряко 6.87%;
  - Михаил Генов Кръстев, гр. София, ул. „Каменарче” 16 – притежава пряко 12.71%;
  - Филип Стефанов Фотев, гр. София, жк. Изгрев, ул. „Елемаг” 34 – притежава пряко 9.60 %;
  - Стефан Петров Тодоров, гр. София, ж.к. Младост 1, 018, вх.02 – притежава пряко 5.67%;
- \*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 2009г.**

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 съдържаеше 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 Генов 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.

През изтеклото тримесечие по отношение на притежавания от дружеството недвижим имот в гр. София, бул. “Тодор Александров”, 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 и се очаква получаване на Разрешение за строеж. Следва стартиране на процедура по избор на финансиране и търгови предложения за определяне на строител.

### **Второ тримесечие на 2009г.**

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 съдържаеше реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. За събранието бяха своевременно уведомени Комисията за финансов надзор, “Българска фондова борса – София” АД и обществеността.

За участие в събранието 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 предложения 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.

През изтеклото тримесечие продължи 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, както и плащанията по него съгласно определените условия и срокове. В резултат на това бяха погасени средства в размер на 3 000 000 евро от главницата по банковия кредит от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД.

През изтеклото тримесечие по отношение на притежавания от дружеството недвижим имот в гр. София, бул. “Тодор Александров”, бяха одобрени от ДАГ строителните книжа за изграждане на офис сграда. Следва стартиране на процедура по избор на финансиране и търгови предложения за определяне на строител.

### **Трето тримесечие на 2009г.**

През изтеклото тримесечие продължи 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, както и плащанията по него съгласно определените условия и срокове.

През третото тримесечие по отношение на притежавания от дружеството недвижим имот в гр. София, бул. “Тодор Александров”, бяха продължени съгласувателните процедури с ДАГ, както и тези по изготвяне на подробен технически проект за изграждането на офис сграда.

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 продължава 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.

#### **Четвърто тримесечие на 2009г.**

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.

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.

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

Вследствие на изброените важни събития, настъпили през тримесечието и с нагрупване 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 14 448 хил. лв. Дружеството няма нетекущи пасиви, а текущите пасиви възлизат на 7 766 хил.лв. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2009 г. е неаудитирана загуба в размер на 373 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:

- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на финансова и икономическа криза.* Международната финансова и икономическа криза 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 ще доведе до обезценка на активи и загуби.
- *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 в съответствие с взетите от общото събрание на акционерите решения, описани в т.2.1. от настоящия доклад, “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи предварителен договор за продажбата на посочения недвижим имот, собственост на дружеството.

Продажбата, отговаря на изискванията и ограниченията, предвидени в закона и устава на дружеството. Продажбата 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.

*За Съвета на директорите:*

  
Филип Фотев,  
Изпълнителен директор на  
“Ексклузив Пропърти” АД СИДСИЦ  
REIT

