



ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

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

*Междинен доклад за дейността
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ
за периода 01.10.2007г. – 31.12.2007г.*

25 януари 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 Генев 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. 2007 г., членовете на СД 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.

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%, непряко 9.37;
- ДФ „ДСК Растеж”, гр. София, ул.”Московска” 19 - притежава пряко под 5%, непряко 9.37;
- Avincoet Development S.A., British Virgin Islands Akara Bldg. – притежава пряко 7.34%;
- „Тера Билд”, гр. София, ул.”Ангелов връх” 10А – притежава пряко 10%;
- „Пост Арт, гр. София, ул.”Гургулят” 16 – притежава пряко 10%;

- Петранка Лазарова Николова, гр. София, жк. Христо Смирненски 001 – притежава пряко 6.25%;

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 през третото тримесечие на 2007 г. и с натрупване от началото на финансовата година се изразяваше в:

Второ тримесечие на 2007г.

2.1.1. Увеличаване на капитала на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

С решение № 2 от 13.04.2007 г. по ф.д. № 9935/2006г., 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.

С Решение № 659-ПД от 16 май 2007г., Комисията за финансов надзор вписа емисията 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.

2.1.2. 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 разгърнатата 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.

2.1.3. Сключване на договори за банков кредит

На 10.05.2007г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи договор за банков кредит в размер на 3 600 000 евро от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД. Средствата от кредита са използвани за частично финансиране на покупката на недвижимият имот описан в т. 2.1.2. 1 б. “А” по-горе.

На 21.05.2007г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи договор за банков кредит в размер на 900 000 евро от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД. Средствата от кредита са използвани за частично финансиране на покупката на недвижимият имот описан в т. 2.1.2, б. “Б” по-горе.

2.1.4. 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 2007г., назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите.

Трето тримесечие на 2007г.

2.1.5. Провеждане на редовно годишно общо събрание на дружеството

Редовното годишно общо събрание на Дружеството се проведе на 23.07.2007г. 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.*

2.1.6. Приключване на ремонт в притежаван от Дружеството недвижим имот

В началото на месец октомври 2007 г., "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ приключи започнатите през юли 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.

2.1.7. Процедура за обединяване на притежавани от Дружеството недвижими имоти

По отношение на описаните в т.2.1.2 Б недвижими имоти, през изтеклото тримесечие беше предприета процедура за обединяване на имотите и допускане по регулация.

Четвърто тримесечие на 2007г.

През четвърто тримесечие бяха завършени дейностите по обединяване и допускане по регулация на недвижимите имоти по т.2.1.2 Б. През изтеклия период се предприеха 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.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Вследствие на изброените важни събития, настъпили през тримесечието 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 7 998 144 лева, под формата на обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Дълготрайните активи на дружеството са нарастнали до 22 127 хил. лв. Нетекущите пасиви са в размер на 7 034 млн.лв., а текущите пасиви възлизат на 1 775 млн.лв. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2007 г. е печалба в размер на 2 964 хил. лв., формирана основно от преоценка на инвестиционен имот, и която съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ се намалява от печалбата за разпределение.

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.

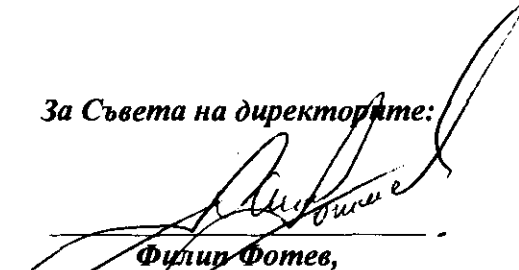
Приходите, печалбата и стойността на акциите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду 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 Фотев,
Изпълнителен директор на
“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

