

*Междинен доклад за дейността  
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ  
за периода 01.04.2007г. – 30.06.2007г.*

*25 юли 2007 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 получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 1143 – ДСИЦ от 29 ноември 2006 г., на Комисията за финансов надзор. Със същото решение КФН потвърди и Проспекта за публично предлагане на 7 500 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас.

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.

***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 второто тримесечие на 2007 г. и с натрупване от началото на финансовата година се изразяваие в:**

#### **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. Свикване на редовно годишно общо събрание на дружеството

На свое заседание от 29.03.2007г., Съвета на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ прие решение за свикване на редовно годишно общо събрание на Дружеството на 23.07.2007г.

#### 2.1.5. 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 назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите.

### **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 ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има 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 завършат 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 сделки със свързани лица.

***За Съвета на директорите:***

---

***Филип Фотев,  
Изпълнителен директор на  
“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ***