



*Междинен доклад за дейността
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ
за периода 01.10.2011 г. – 31.12.2011 г.*

31 Декември 2011 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 31.12.2011 г., членовете на СД притежават акции от капитала на дружеството, както следва: Филип Стефанов Фотев притежава пряко 866 196 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 9.16 %;

- Стефан Петров Годоров, гр. София, ж.к. Младост 1, 018, вх.02 – притежава пряко 6.30%;
- *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 2011 г.

През изтеклия период продължи изпълнението на договора с „Аргогруп Екзакт” ООД за отдаване под наем за временно и възмездно ползване на терена на посочения недвижим имот. Имотът се използва за безопасно съхранение на строителни материали и техника за нуждите на наемателя във връзка със стартиране на строително ремонтни дейности върху съседния имот.

Второ тримесечие на 2011 г.

На 17.05.2011 г. в гр. София, ул. "Николай Хайтов" № 2, се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Съборанието 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 съборанието беше обявена в търговския регистър на 01.04.2011 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 съборанието бяха своевременно уведомени Комисията за финансов надзор, "Българска фондова борса – София" АД и обществеността.

За участие в съборанието бяха регистрирани 4 805 514 броя поименни безналични акции, които представляват 50,84% 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 нямаше акционери, които да упражнят 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 2010 г.
2. Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2010г.;
3. Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.
4. Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2010 г.
5. Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2010 г.

6. Общото събрание на акционерите избира предложения от Одитния комитет регистриран одитор Мира Петрова Петрова, диплома № 603, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.

7. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2010 г.

8. Общото събрание на акционерите променя адреса за кореспонденция на Дружеството, като новият адрес за кореспонденция е: район Изгрев, ул. "Николай Хайтов" № 2, вх. Г, ет. 8, ап.27.

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 2011 г. на дружеството и смяната на адреса за кореспонденция на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

През изтеклото второ тримесечие с дата 27.04.2011 г. във връзка с изпълнението на Предварителен договор за взаимно учредяване на право на строеж върху недвижими имоти, подписан на 22.05.2007 г., „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ придоби от Весела Георгиева Димитрова всички 8/30 от 364/487,5 притежавани от нея идеални части от УПИ IV-8,9,11, находящ се в гр. София, община Столична, район „Възраждане“, ул. „Овче поле“ 86. Всички финансови параметри на договора бяха изпълнени и сделката беше финализирана под формата на нотариален акт.

През изтеклия период продължи и изпълнението на договора с „Аргогруп Екзакт“ ООД за отдаване под наем за временно и възмездно ползване на терена на посочения недвижим имот. Имотът се използва за безопасно съхранение на строителни материали и техника за нуждите на наемателя във връзка със стартиране на строително ремонтни дейности върху съседния имот.

Трето тримесечие на 2011 г.

През изтеклото тримесечие продължи изпълнението на договора с „Аргогруп Екзакт“ ООД за отдаване под наем за временно и възмездно ползване на терена на недвижимия имот на бул. „Тодор Александров“. Имотът се използва за безопасно съхранение на строителни материали и техника за нуждите на наемателя във връзка със стартиране на строително ремонтни дейности върху съседния имот.

Четвърто тримесечие на 2011 г.

През изтеклия период продължи изпълнението на договора с „Аргогруп Екзакт“ ООД за отдаване под наем за временно и възмездно ползване на терена на недвижимия имот на бул. „Тодор Александров“. Имотът се използва за безопасно съхранение на строителни материали и техника за нуждите на наемателя във връзка със стартиране на строително ремонтни дейности върху съседния имот.

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 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 3 253 хил. лв. Дружеството няма нетекущи пасиви, а текущите пасиви възлизат на 13 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2011 г. е неаудитирана загуба в 1 на 48 хил. лв.

2.2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “Екск Пропърти” АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са риск типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи риск 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 няма сключени големи сделки между свързани лица.

За Съвета на директорите:

Филип Фотев,
Изпълнителен директор на
“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

