

Доклад за дейността
на
"ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ
за 2006 г.

30.03. 2007 г.

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

1. 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 *прокурис*т или друг търговски управител.

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ се представлява от *Изпълнителният директор* Филип Стефанов Фотев

1.4. Членовете на Съвета на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, притежават акции на дружеството. Към 09.07.2007г.:

Филип Стефанов Фотев, притежава пряко 301 500 броя акции, представляващи 3.76 % от капитала и от гласовете в ОС на Дружеството;

Юрий Асенов Станчев, притежава пряко 55 000 броя акции, представляващи 0.62 % от капитала и от гласовете в ОС на Дружеството;

Членовете на Съвета на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на дружеството.

1.5. През 2006 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

1.6. Членовете на СД не са участвали в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници и не притежават повече от 25 на сто от капитала на други търгувани на БФБ дружества.

Освен Юрий Станчев, който е член на СД на “Трансинвестмънт” АДСИЦ, другите членовете на СД не участват в управлението на други търгувани на БФБ дружества.

1.7. През 2006 г. 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.

1.8. През 2006 г. акциите на Дружеството не са търгували на “Българска фондова борса – София” АД.

2. Дейност на Дружеството през 2006 г.

Съветът на директорите на Дружеството вярва, че извършената от тях дейност през 2006 г., е обоснована, добросъвестна и извършена с грижата на добър търговец и в интерес на Дружеството и неговите акционери.

Дейността на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ през 2006 г., се изразяваше в:

2.1. Структуриране на Дружеството, извършване на преговори и сключване на договори с някои основни партньори:

На 11.10.2006г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи договор за депозитарни услуги с “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД.

На 12.10.2006г., “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ сключи договор с “Ексклузив Сървисиз” ООД – обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ относно дейностите по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти; водене на счетоводната и друга отчетност; консултации и анализи относно управлението на инвестициите; консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността, както и извършването на други дейност, необходими за нормалното функциониране на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

На 30.10.2007г. Дружеството сключи договор с ИП “БенчМарк Финанс” АД за обслужване на задължителното първоначално увеличаване на капитала.

2.2. Изготвяне на вътрешни организационни документи на Дружеството;

2.3. Подготовка и окомплектоване на документацията за кандидатстване за лиценз пред Комисията за финансов надзор.

2.4. Решение за увеличаване на капитала на Дружеството.

В съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) на Учредителното си събрание от 01.08.2007г., “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ прие решение за увеличаване на капитала от

500 000 на 8 000 000 лева, чрез издаване и публично предлагане на 7 500 000 нови обикновени безналични акции. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за публично предлагане на акции на дружеството заедно с решението си от 29.11.2007г. за издаване на лиценз на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

През 2006 г. Дружеството не е извършвало дейност по инвестиране на своите финансови ресурси в недвижими имоти, тъй като получи лиценз от Комисията за финансов надзор в края на годината. Поради краткия срок на съществуване на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, паричните средства на Дружеството, представляващи набрания от учредителите капитал, към края на 2006 г. все още се намират по набирателната сметка на Дружеството.

3. Финансово състояние и резултати за 2006 г.

3.1. Активи

В края на 2006 г. активите на дружеството в размер на 495 хил. лв. се състоят от нетекущи активи 4 хил. лв. и текущи активи 491 хил. лв., представляващи парични средства по безсрочни депозити.

3.2. Капиталови ресурси

Собственият капитал към 31.12.2006 г. е в размер на 495 хил. лева и се състои от :

- Акционерен капитал – 500 000 лева
- Резерви - - 5 000 лева

Към края на 2006 г. Дружеството не е поемало и ангажименти за извършване на капиталови разходи. В първоначалния етап след получаването на лиценз основният фокус на инвестиционната дейност на Дружеството ще бъде насочен към инвестиции в офис сгради и луксозни жилищни сгради, предимно на територията на гр. София.

Намеренията са в близко бъдеще да бъдат реализирани различни инвестиционни проекти. За тяхното финансиране Дружеството планира да използва сегашните си капиталови ресурси, както и да осъществи последващи увеличения на капитала, чрез които да привлече необходимото за реализацията на проектите финансиране. За постигане на по-висока доходност на инвестициите в акции на Дружеството, при осъществяване на инвестициите ще се използва и заеман капитал. Очакваме, че с напредването на изпълнението на проектите и с нарастването на активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще нараства до достигането на оптималното съотношение на дълг към собствен капитал. Нашите очаквания са също така, че с течение на времето цената на заемния капитал постепенно ще намалява както поради развитието на българската финансова система, така и поради повишаване на доверието в Дружеството.

Към 31.12.2006 г., дружеството няма задължения, не е използван заеман капитал, нито задбалансово отчетени споразумения за финансиране.

3.3. Финансови резултати от дейността през 2006 г.

През 2006 г. Дружеството не е осъществявало дейност и не е реализирало приходи от основна дейност. Поради тази причина не може да се направи оценка на тенденциите или рисковете, които са от съществено значение за приходите от основна дейност на Дружеството, нито е налице промяна в съотношението между приходите и разходите.

II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След годишното счетоводно приключване са настъпили следните по-важни събития:

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 извършва 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. Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

2.1. 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 разгърната застроена площ от 2 938.34 (две хиляди деветстотин тридесет и осем цяло и тридесет и четири стотни) кв. метра.

2.2. 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) 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” № 86;
- 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.

Поради естеството на своята дейност Дружеството не се занимава с научни изследвания и разработки.

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 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. 2.2. по-горе.

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.

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.

III. Прогнози за развитие на Дружеството

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;

- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

Дружеството ще инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

В първоначалния етап на съществуването си “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ ще се насочи и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите, както и ще се стреми да реализира печалба основно от покупко-продажба на недвижимите имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

За финансиране на първите си два проекта – изграждане на офис-сграда и на луксозна жилищна сграда в гр. София, Дружеството ще използва както собствени средства, набрани от учредителната емисия и задължителното първоначално увеличаване на капитала, така и външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на банкови кредити и облигационни емисии. По-подробна информация е представена в Регистрационния документ на Дружеството.

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства - 3:1.

***За Съвета на директорите на
“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ:***

***Филип Фотев,
Изпълнителен директор***