

## ПРОТОКОЛ

### ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ

Днес, **20.01.2009** г. /двадесети януари две хиляди и девета година/, в гр. София, бул. "Васил Левски" № 49, вх. 1, ет. 1, се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Заседанието бе открито в 10.30 часа от г-н Филип Фотев – Изпълнителен директор на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Г-н Фотев констатира, че събранието е 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 е обявена в търговския регистър на 19.12.2008 г. и е публикувана във в. "Пари", брой 246(4559) от 18.12.2008 г., с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор, "Централен депозитар" АД и "Българска фондова борса – София" АД.

Г-н Фотев констатира, че писмените материали, свързани с дневния ред, са били предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ.

Г-н Фотев обяви, че за участие в събранието са регистрирани 6 742 001 броя поименни безналични акции, които представляват 71.33 % от капитала на дружеството и от гласовете в Общото събрание. Налице е предвиденият в чл.36, ал.1 от Устава на дружеството кворум за валидно вземане на решения.

Г-н Фотев уведоми присъстващите акционери, в съответствие с изискването на чл. 116, ал. 7 от ЗППЦК, за постъпилите пълномощни. Постъпилите пълномощни са, както следва:

- ▶ От Латинка Георгиева Ревалска, в качеството си на представляваща на "Нобел Адвайзърс" ЕООД, ЕИК 121242367, упълномощаваща Таня Димитрова Точева да гласува с всички 256 182 акции, които "Нобел Адвайзърс" ЕООД притежава от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. Пълномощното е заверено от нотариус Стойка Пашова, с No.45 на Нотариалната камара;
- ▶ От Cranley Overseas Limited, директор и представляващ на Avincoet Development SA, упълномощаваща Таня Димитрова Точева да гласува с всички 586 700 акции, които Avincoet Development SA притежава от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. Пълномощното е заверено от Sandra Fossati, нотариус в Женева и е с апостил No.6443 от 14.01.2009 г.;
- ▶ От Michella Callender и Maria Bell S., директори и представляващи на Helmar Holding SA, упълномощават Таня Димитрова Точева да гласува с всички 97 790 акции, които Helmar Holding SA притежава от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Пълномощното е заверено от Laurent Brechbuhl, нотариус в Женева и е с апостил No.2351 от 14.01.2009 г.;

- ▶ От Александър Иванов Алексиев, в качеството си на представляващ на "Тера Билд" ООД, ЕИК 131035057, упълномощаваща Боян Велиславов Цанков да гласува с всички 1 806 363 акции, които "Тера Билд" ООД притежава от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. Пълномощното е заверено от нотариус Цв. Симеонова, с No.30 на Нотариалната камара;

До настоящия момент не са постъпили писмени уведомления за оттегляне на пълномощни или уведомления за оттегляне на пълномощни от присъстващи акционери.

Г-н Фотев обяви, че са налице всички изисквания на закона и устава за редовно протичане на общото събрание на акционерите и вземане на решения от него.

Г-н Фотев предложи за ръководство на събранието за бъдат избрани следните лица: за Председател – Димитър Антонов Калдамуков; за Секретар – Ана Пенчева Фотева; и за Преброител – Ана Пенчева Фотева.

Г-н Фотев подложи на гласуване направеното предложение.

**1. За Председател – Димитър Антонов Калдамуков,**

**ГЛАСУВАЛИ "ЗА":** 6 742 001 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал;

**ГЛАСУВАЛИ "ПРОТИВ":** Няма.

**ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ:** Няма

След проведеното гласуване Общото събрание:

**ИЗБИРА** Димитър Антонов Калдамуков за председател на заседанието.

**2. За Секретар – Ана Пенчева Фотева,**

**ГЛАСУВАЛИ "ЗА":** 6 742 001 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал;

**ГЛАСУВАЛИ "ПРОТИВ":** Няма.

**ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ:** Няма

След проведеното гласуване Общото събрание:

**ИЗБИРА** Ана Пенчева Фотева за секретар на заседанието.

**3. За Преброители - Ана Пенчева Фотева**

**ГЛАСУВАЛИ "ЗА":** 6 742 001 броя акции, представляващи 100 % от представеният капитал;

**ГЛАСУВАЛИ "ПРОТИВ":** Няма.

**ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ:** Няма

След проведеното гласуване Общото събрание:

**ИЗБИРА** Ана Пенчева Фотева за преброител на гласовете.

Други предложения не бяха направени.

<b>ОБЩОТО СЪБРАНИЕ ПРИЕ СЛЕДНИТЕ ПРОЦЕДУРНИ РЕШЕНИЯ:</b>
--

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Избира за председател на заседанието на Общото събрание Димитър Антонов Калдамуков</li><li>2. Избира за секретар на заседанието на Общото събрание Ана Пенчева Фотева</li><li>3. Избира за пребронтел на заседанието на Общото събрание Ана Пенчева Фотева.</li></ol> |
|--|

Възражения по приетите решения не постъпиха.  
Избраните лица заеха местата си.

Председателят на събранието направи кратки разяснения за начина на гласуване по решенията, които предстоят да се вземат. Председателят на събранието направи предложение, в случай, че акционерите имат предложения за решения, различни от направените в поканата за свикване на Общото събрание и в материалите по дневния ред, да ги представят при започване на обсъждането на съответната точка от дневния ред, като писмените предложения да се депозират при председателя на събранието, а всеки акционер има възможност да направи предложение и в устна форма или кратко изказване по всяка точка от дневния ред. Допълнителни въпроси и изказвания на акционери, несвързани с дневния ред, могат да бъдат правени накрая на заседанието. Председателят на събранието подложи на гласуване направеното предложение:

*ГЛАСУВАЛИ "ЗА": 6 742 001 броя акции, представляващи 100 % от представеният капитал;*

*ГЛАСУВАЛИ "ПРОТИВ": Няма.*

*ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ: Няма*

**Решението се приема с мнозинство от 100% от представения капитал.**

След проведеното гласуване,

<b>ОБЩОТО СЪБРАНИЕ ПРИЕ СЛЕДНОТО ПРОЦЕДУРНО РЕШЕНИЕ:</b>
--

<p>В случай, че акционерите имат предложения за решения, различни от направените в поканата за свикване на Общото събрание и в материалите по дневния ред, да ги представят при започване на обсъждането на съответната точка от дневния ред, като писмените предложения да се депозират при председателя на събранието, а всеки акционер има възможност да направи и предложение в устна форма или кратко изказване по всяка точка от дневния ред. Допълнителни въпроси и изказвания на акционери, несвързани с дневния</p>
--

ред, могат да бъдат правени накрая на заседанието.

Председателят на събранието уведоми акционерите, че на събранието присъстват следните членове на Съвета на директорите на дружеството:

1. Филип Стефанов Фотев – Изпълнителен директор;
2. Михаил Генов Кръстев – Председател на Съвета на директорите
3. Юрий Асенов Станчев – Заместник-председател на Съвета на директорите.

Председателят на събранието уведоми, че на заседанието присъстват и следните лица, които не са акционери или пълномощници на акционерите:

Димитър Антонов Калдамуков – юрист в Адвокатско дружество "Точева и Мандажиева", облужваща кантора на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Председателят на събранието напомни изискванията на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, че Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били съобщени или обнародвани съобразно разпоредбите на чл. 223 от Търговския закон, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

Председателят на събранието уведоми акционерите, че на адреса на управление на дружеството няма постъпили допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон.

Председателят на събранието посочи, че то следва да се проведе при дневния ред, съгласно поканата за свикване на Общото събрание, обявена в търговския регистър на 19.12.2008 г. и публикувана във в. "Пари", брой 246(4559) от 18.12.2008 г., и предложи на акционерите да приемат предварително обявения дневен ред.

**ГЛАСУВАЛИ "ЗА":** 6 742 001 броя акции, представляващи 100 % от представеният капитал;

**ГЛАСУВАЛИ "ПРОТИВ":** Няма.

**ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ:** Няма

Решението се приема с мнозинство от 100% от представения капитал.

Други предложения не бяха направени.

#### **РЕШЕНИЕ:**

**Заседанието на Общото събрание да се проведе при следния**

#### **ДНЕВЕН РЕД:**

1. **Избор на одитен комитет на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.** Проект за решение: Общото събрание на акционерите на основание и при условията на чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), 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. Избор на председател на одитния комитет на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.**

Проект за решение: 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. Приемане на решение да се сключи договор за продажба на недвижим имот, собственост на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ, подробно описан в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и овластяване на Съвета на директорите да сключи договор за продажба на посочения недвижим имот и да определи всички условия по сделката, които не са определени от Общото събрание. Сделката попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т.1, буква б от ЗППЦК.** Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема решение да се сключи договор за продажба на недвижим имот, собственост на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ, подробно описан в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и 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, 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.

Описаният в мотивирания доклад недвижим имот, собственост на дружеството е оценен от двама независими лицензирани експерти-оценители. 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 е изготвил 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 могат да упражняват правото си на глас.

Председателят предложи да се премине към разглеждане на точките от дневния ред.

## **РАЗИСКВАНИЯ И РЕШЕНИЯ ПО СЪЩЕСТВО:**

### **По т. 1 от дневния ред:**

**Избор на одитен комитет на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.**

Председателят на Общото събрание поясни на акционерите кои са законовите изисквания, посочени в Закона за независимия финансов одит, налагащи избирането на одитен комитет на дружеството.

Председателят на ОС прочете предложението за решение на Съвета на директорите по т. първа от дневния ред, съгласно поканата за свикване на Общото събрание и материалите по дневния ред, както следва:

**"Общото събрание на акционерите на основание и при условията на чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), 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**

**Юрий Асенов Станчев – заместник председател на СД.**

Председателят на ОС даде възможност на акционерите да направят други предложения за решение по т. 1 от дневния ред.

Други предложения не бяха направени, поради което се премина към гласуване.

Председателят на ОС подложи на гласуване предложението за решение по т. 1, направено от Съвета на директорите на дружеството.

*ГЛАСУВАЛИ "ЗА": 6 742 001 броя акции, представляващи 100% от представеният капитал;*

*ГЛАСУВАЛИ "ПРОТИВ": Няма.*

*ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ: Няма*

**Решението се приема с мнозинство от 100% от представения капитал.**

След проведеното гласуване,

<b>ОБЩОТО СЪБРАНИЕ ПРИЕ СЛЕДНОТО РЕШЕНИЕ № 1 ПО Т. ПЪРВА ОТ ДНЕВНИЯ РЕД:</b>
--

<b>Общото събрание избира одитен комитет на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ за срок от 3 (три) години в състав от трима души, както следва:</b>
--

<b>Филип Стефанов Фотев – изпълнителен директор и член на СД, Михаил Генов Кръстев – председател на СД и Юрий Асенов Станчев – заместник председател на СД</b>
--

Възражения по приетото решение не постъпиха.

**По т. 2 от дневния ред:**

**Избор на председател на одитния комитет на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.**

Председателят на Общото събрание прочете предложението за решение на Съвета на директорите по т. втора от дневния ред, съгласно поканата за свикване на Общото събрание и материалите по дневния ред, както следва:

**"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"**

Председателят на ОС даде възможност на акционерите да направят други предложения за решение по т. 2 от дневния ред.

Други предложения не бяха направени, поради което се премина към гласуване.

Председателят на ОС подложи на гласуване предложението за решение по т. 2, направено от Съвета на директорите на дружеството.

**ГЛАСУВАЛИ "ЗА":** 6 742 001 броя акции, представляващи 100 % от представеният капитал;

**ГЛАСУВАЛИ "ПРОТИВ":** Няма.

**ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ:** Няма

Решението се приема с мнозинство от 100% от представения капитал.

След проведеното гласуване,

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
ПРИЕ СЛЕДНОТО  
РЕШЕНИЕ № 2 ПО Т. ВТОРА ОТ ДНЕВНИЯ РЕД:**

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

Възражения по приетото решение не постъпиха.

**По т. 3 от дневния ред:**

Приемане на решение да се сключи договор за продажба на недвижим имот, собственост на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ, подробно описан в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и овластяване на Съвета на директорите да сключи договор за продажба на посочения недвижим имот и да определи всички условия по сделката, които не са определени от Общото събрание. Сделката попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т.1, буква б от ЗППЦК

Председателят на Общото събрание на акционерите прочете предложението за решение на Съвета на директорите по т. трета от дневния ред, съгласно поканата за свикване на Общото събрание и материалите по дневния ред, както следва:

"Общото събрание на акционерите приема решение да се сключи договор за продажба на недвижим имот, собственост на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ, подробно описан в мотивирания доклад на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и 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, 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.

Описаният в мотивирания доклад недвижим имот, собственост на дружеството е оценен от двама независими лицензирани експерти-оценители. 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 е изготвил 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 могат да упражняват правото си на глас.”

Председателят на заседанието обясни, че съгласно предложението по настоящата точка посоченият имот следва да бъде закупен от заинтересувани лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК. Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас, поради което по тази т.3 те няма да участват.

След прочитане на предложението на СД и след направените обяснения, председателят на Общото събрание даде думата на господин Фотев, който в качеството си на Изпълнителен директор направи обосновка на предложението по т.3 от дневния ред. Господин Фотев запозна акционерите с финансовото състояние на дружеството и с причините за предлаганата продажба съгласно т.3 от дневния ред. Господин Фотев обясни, че СД отчита като най-голяма заплаха към настоящия момент кредитния риск, големия ливъридж на дружеството и ниската ликвидност на недвижимите имоти като цяло. Вземайки предвид размера на средствата по обслужване на кредита към Райфайзенбанк (България) ЕАД и реалното поскъпване на кредитния ресурс, СД на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ заема отговорна позиция и предлага да се приеме решение от ОСА за продажба на недвижимия имот. Господин Фотев запозна акционерите с получените предложения за покупка на посочения имот, които са били с цена по-ниска, от цената, която независимите оценители са определили в оценките, приложени към мотивирания доклад, предоставен на акционерите.

Господин Фотев запозна акционерите с участниците в консорциум "Изгрев", а именно: "Прима Дивелопмънт" ЕАД, „Метатрон-МТ” ООД и Hontburg Holding Inc.

След направените обяснения и обсъждания между акционерите по т.3 от дневния ред, председателят на събранието определи:

**Заинтересуваните лица, които няма да гласуват по т.3 от дневния ред:**

- ▶ **Филип Фотев** - притежава 100 % (над 25 %) от гласовете в Общото събрание и контролира „Прима Дивелопмънт” ЕАД. Филип- Фотев притежава 600 303 акции от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, които няма да участват в гласуването;
- ▶ **Ана Фотева** – свързано лице с Филип Фотев. Ана Фотева притежава 30 000 акции от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ които няма да участват в гласуването;
- ▶ **Фимико АД** – представлявано от Филип Фотев, и в което акционер е "Метатрон - МТ" ООД, което е страна в консорциум "Изгрев", кандидат-купувач на недвижими имот. Фимико АД притежава 1 418 181 акции от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, които няма да участват в гласуването.

Председателят поясни, че броят акции, които ще гласуват по т.3 от дневния ред, е 4 693 517. Акциите на посочените заинтересувани лица няма да участват в гласуването по т.3 от дневния ред. За приемане на решението, съгласно чл.114а, ал.2 от ЗППЦК, е необходимо ¼ от посочените гласове да гласуват "ЗА".

Председателят на ОС даде възможност на акционерите да направят други предложения за решение по т. 3 от дневния ред.



Други предложения и изказвания не бяха направени, поради което се премина към гласуване.

Председателят на ОС подложи на гласуване предложението за решение по т. 3, направено от Съвета на директорите на дружеството.

*ГЛАСУВАЛИ "ЗА": 4 693 517 броя акции, представляващи 100 % от акциите, които имат право на глас по т.3 от дневния ред.;*

*ГЛАСУВАЛИ "ПРОТИВ": Няма.*

*ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ: Няма*

Решението се приема с мнозинство от 100% от акциите, които имат право на глас по т.3 от дневния ред.

След проведеното гласуване,

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
ПРИЕ СЛЕДНИТЕ  
РЕШЕНИЯ № 3 ПО Т. ТРЕТА ОТ ДНЕВНИЯ РЕД:**

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.;

2. Имотът да бъде продаден на Консорциум Изгрев с ЕИК 175607442;

3. Сума, за която да бъде продаден имотът на консорциум "Изгрев" – 4 500 000 евро;

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.

Възражения по приетото решение не постъпиха.

Поради изчерпване на дневния ред Общото събрание бе закрито от председателя в 12.30 часа.

Приложения:

1. Списък на присъствалите акционери;

2. Протокол от заседание на Съвета на директорите за свикване на редовно годишно Общо събрание на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ;
3. Покана за свикване на Общото събрание, обявена в търговския регистър на 19.12.2008 г. и публикувана във в. "Пари", брой 246(4559) от 18.12.2008 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ...../Димитър Антонов Калдамуков/

СЕКРЕТАР: ...../Ана Пенчева Фотева/

ПРЕБРОИТЕЛ:

...../Ана Пенчева Фотева /