



*Междинен доклад за дейността  
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ  
за периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г.*

*31 Март 2014 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 ЗППЗК.

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.

1.4. Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

Към 31.03.2014 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%\*;
- УПФ „ЦКБ-СИЛА”, гр. София, ул. “Московска” 19 - притежава пряко под 5%\*;
- ДПФ „ЦКБ-СИЛА”, гр. София, ул. Стефан Караджа 2- 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”
- -\*УПФ „ЦКБ-СИЛА” и ДПФ ”ЦКБ-СИЛА” се управляват от едно и също Управляващо дружество – Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-СИЛА” АД

***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 2014 г.**

През разглежданият период във връзка с изпълнението на решението на ОСА от 22.05.2013 г. и Спогодбата и учредяването право на строеж между „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ и „Ексклузив Тауър” ООД, продължава изпълнението на началната фаза на строителството и изкопната част на ОФИС СГРАДА, с магазини, подземни гаражи и трафопост, съгласно Разрешение за строеж N228 от 07.12.2010 г. издадено от Главният архитект на град София и съгласно одобрен Инвестиционен проект от 22.10.2012 г. одобрен от СО - Дирекция „Архитектура и Градоустройство”, със застроена площ от 689,10 кв.м, с РЗП от 6 328,30 кв.м., с РЗП (включвашо сутерена) - 9 401,50 кв.м. върху недвижим имот, собственост на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, находящ се на бул. „Тодор Александров” №117.

**Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет**

Вследствие на изброените 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 3 371 хил. лв. Дружеството няма нетекущи пасиви, а текущите пасиви възлизат на 47 хил.лв. Финансовият резултат на дружеството към 31.03.2014 г. е неаудитирана загуба в размер на 15 хил. лв.

**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:

- *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 Фетев,*

*Изпълнителен директор на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ*

