



*Междинен доклад за дейността
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ
за периода 01.10.2014 г. – 31.12.2014 г.*

31 Декември 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 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.

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

Към 31.12.2014 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%*;
- 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 Тодоров, 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 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.

Второ тримесечие на 2014 г.

През изтеклото тримесечие беше проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

На 22.05.2014 г. в гр. София, ул. "Никола Мирчев" № 33, се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Събранието 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 събранието беше обявена в търговския регистър на 22.04.2014 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 събранието бяха своевременно уведомени Комисията за финансов надзор, "Българска фондова борса – София" АД и обществеността.

За участие в събранието на 22.05.2014 г. бяха регистрирани 5 018 877 броя поименни безналични акции, които представляват 53,10 % от капитала на дружеството и от гласовете в Общото събрание.

На събранието 4 (четири) акционери упражниха 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 2013 г.
2. Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2013 г.;
3. Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2013 г.

4. Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2013 г.
5. Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2013 г.
6. Общото събрание на акционерите избира предложението от Одитния комитет регистриран одитор Даниела Дурина, управител на „Дурин и партньори“ ООД, специализирано одиторско предприятие, вписано в регистъра на ИДЕС под № 0038, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2014 г.
7. Общото събрание на акционерите приема разработената от Съвета на директорите Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.
8. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2013 г.
9. Общото събрание на акционерите преизбира членовете на Съвета на директорите за срок от пет години.

Трето тримесечие на 2014 г.

През разглежданият период продължава изпълнението на строителството на ОФИС СГРАДА, с магазини, подземни гаражи и трафопост 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 посочения по-горе недвижим имот, собственост на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, находящ се на бул. „Тодор Александров“ №117.

До този момент е изпълнено строителството на около 50 % от грубия строеж, което включва изграждането на фундаментна плоча и на 3 подземни нива за подземни гаражи, както и полагането на плочата на кота 0 м. с вертикалните елементи от кота 0 м. до кота 3.5 м.

Четвърто тримесечие на 2014 г.

През разглежданият период продължава изпълнението на строителството на офис сградата на бул. „Тодор Александров“ №117, като до този момент е изпълнено строителството на около 75 % от грубия строеж, което включва изграждането на фундаментна плоча и на 3 подземни нива за подземни гаражи и полагането на плочата на кота 0 м. с вертикалните елементи от кота 0 м. до кота + 16.15 м.

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 16 хил.лв. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2014 г. е неодитирана загуба в размер на 45 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 Фотев,

Изпълнителен директор на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

