

**Пояснителни бележки по член 33а', т. 2 от Наредба 2 към публичното уведомление за финансовото състояние на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ
01.01.2020г. - 31.03.2020г.**

1. Влияние на важните събития за "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, настъпили през първото тримесечие на 2020г. върху резултатите във финансовата справка.

Във връзка с разпространението на COVID-19 през разглеждания период, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Дружеството.

Ситуацията към датата на публикуване на отчета продължава да е изключително динамична и ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството.

Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружеството.

Към края на съответното тримесечие активите на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ бележат ръст от 0,89% спрямо края на 2019г. и са на ниво от 23 372 хил. лв. Собствения капитал на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ се променя в положителна посока спрямо декември 2019г. и е в размер на 12 764 хил. лв. или ръст от 2,09%. Реализирана е текуща печалба от 261 хил. лв. през периода.

Към 31.03.2020г. дружеството отчита приходи от дейността в размер на 406 хил. лв., спрямо 400 хил. лв. към март 2019г. Разходите за този период са в размер на 145 хил. лв., спрямо 125 хил. лв. за съответното тримесечие на 2019г. Сравнително постоянния темп на приходите както и поддържане на разумно ниво на разходите, е в основата към края на март 2020г. "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ да продължава да отчита стабилно ниво на печалбата преди облагане с данъци (в размер на 261 хил. лв.) спрямо такава на стойност 275 хил. лв. за същия период на 2019г.

През разглеждания период, след сделка с акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, „Феникс Капитал Холдинг“ АД е придобил 51,11% от капитала на дружеството. В тази връзка и в съответствие с чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, бяхме уведомени от „Феникс Капитал Холдинг“ АД, че е отправено търгово предложение за закупуване на останалите акции към акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Ръководството на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ разгледа постъпилото търгово предложение и излезе със становище на основание чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК. Впоследствие КФН наложи окончателна забрана за публикуване на отправеното търговото предложение.

2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството 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.

3. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

През разглеждания период (01.01.2020г. - 31.03.2020г.) няма сключвани сделки със свързани или заинтересовани лица.

4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

Няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения през отчетния период.

Изпълнителен Директор

/Венцислава Алтънова/

Председател на СД.....

/Мирослав Георгиев/



гр. София
23.09.2020 г.