

**Междинен доклад за дейността**  
**на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ**  
**за периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 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:

- **Мирослав Росенов Георгиев - Председател на Съвета на Директорите**
- **Венцислава Благоева Алтънова – Заместник председател на Съвета на Директорите и Изпълнителен директор**
- **Елена Георгиева Петрова – независим член**

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурист* или друг търговски управител.

„Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се представлява и управлява от Мирослав Росенов Георгиев и Венцислава Благоева Алтънова, заедно.

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

Към 30.06.2021г. членовете на СД не притежават акции от капитала на дружеството.

1.5. Акционери притежаващи пряко и непряко над 5% от гласовете в Общото събрание на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Наименование на акционер	Брой притежавани права на глас	Процент от капитала
„Феникс Капитал Холдинг“ АД	4 831 331	51.11 %

Няма други акционери, които да притежават пряко и непряко над 5% от гласовете в Общото събрание.

***II. Информация за важни събития, настъпили през шестмесечието 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:**

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

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 30.06.2021г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ притежава един инвестиционен имот находящ се в гр. София, бул. „Тодор Александров”117 и „Овче поле” 82, който се държи с цел получаване на приходи от наем. „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е отдал 100% от площите в сградата като е сключил дългосрочни договори за наем, в резултат на което влиянието на резултатите от реализирането на инвестиционния проект върху финансовия отчет, е 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. Към края на юни месец 2021г. собственият капитал на дружеството регистрира ръст от 1,89%, спрямо края на 2020г. Дълготрайните активи на дружеството са в размер на 22 705 хил. лв. Нетекущите пасиви са в размер на 7 607 хил. лв., а текущите пасиви възлизат на 2 724 хил.лв., отбелязвайки ръст от над 5% спрямо декември 2020г. Реализираните приходи от 409 хил. лв. през шестмесечието на 2021г. се запазват почти непроменени (спрямо 406 хил. лв. към юни 2020г.), наблюдава се ръст при разходите за периода (от над 18%), което е в основата финансовият резултат на емитента към 30.06.2021г. да е печалба в размер на 237 хил. лв., спрямо такава от

261 хил. лв. към края на съответното тримесечие на 2020г.

През изминалата 2020г., 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 търгово предложение. Това решение на КФН е обжалвано пред Административен съд – София област от „Феникс Капитал Холдинг АД“. На 04.03.2021 г. Съдът се произнесе с решение, в което отменя окончателната забрана за публикуване на отправеното търгово предложение. Решението е обжалвано от КФН пред Висшия административен съд на Република България.

## **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 сделки със свързани и/или заинтересовани лица.**

През разглеждания период (01.01.2021г. - 30.06.2021г.) в резултат на сключени договори със свързани лица има възникнали краткосрочни (в размер на 978 хил. лв.) и дългосрочни (476 хил. лв.) задължения.

### **IV. Информация за междинния отчет.**

На междинния отчет на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ за първото шестмесечие на 2021г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

Изпълнителен Директор .....

/Венцислава Алтънова/

Председател на СД.....

/Мирослав Георгиев/

гр. София  
29.07.2021 г.