

**Пояснителни бележки по член 100о', ал.4, т. 2 от ЗППЦК, към публичното уведомление за финансовото състояние на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ  
01.01.2024г. - 31.03.2024г.**

**1. Влияние на важните събития за "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, настъпили през първо тримесечие на 2024г. върху резултатите във финансовата справка.**

Конфликтите между Русия и Украйна и в Близкия изток между Израел и „Хамас“ оказват значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Те са рисков фактор, който има неблагоприятен ефект върху икономиката на страната, тъй като ограничава производството и търговията, рефлектира изключително тежко върху сферата на услугите, непосредствено води до повишаване на цените на енергийните ресурси и носи несигурност във външнополитически и икономически план. Бъдещото развитие на военните конфликти и въздействието им върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Дружеството няма пряка експозиция към Украйна, Русия или Близкия изток, но съществуват значителни несигурности по отношение на потенциалното косвено въздействие на конфликта, колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др. В края на разглежданият период - 31 март 2024 г. Ръководството не отчита ефекти, които да рефлектират върху финансовите отчети на Дружеството.

Към 31.03.2024г. Дружеството 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:

Към края на съответното тримесечие активите на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ отчитат нарастване спрямо края на 2023г. и са на ниво от 23 647 хил. лв. Собствения капитал на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ се променя в положителна посока спрямо декември 2023г. и е в размер на 15 776 хил. лв. или ръст от над 2%. Реализирана е текуща печалба от 402 хил. лв. през периода.

Към 31.03.2024г. дружеството отчита приходи от дейността в размер на 489 хил. лв., спрямо 460 хил. лв. към декември 2023г. Разходите за този период са в размер на 87 хил. лв., спрямо 95 хил. лв. за съответното тримесечие на 2023г. Ръстът на приходите, съчетан със спад в разходите е в основата към края на март 2024г. "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ да регистрира печалба преди облагане с данъци (в размер на 402 хил. лв.) спрямо такава на стойност 365 хил. лв. за същия период на 2023г.

**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 (01.01.2024г. - 31.03.2024г.) в резултат на сключени договори със свързани лица има възникнали краткосрочни задължения в размер на 184 хил. лв.

### **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.....  
/Татяна Гунева/  
Председател на СД.....  
/Емил Борисов/

гр. София  
25.04.2024 г.