

Междинен доклад за дейността
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ
за периода 01.01.2025 г. – 30.06.2025 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 и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) 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 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:

- **Емил Георгиев Борисов- Председател на Съвета на Директорите**
- **Татяна Иванова Гунева – 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 Емил Георгиев Борисов и Татяна Иванова Гунева, заедно.

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

Към 30.06.2025г. 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	4 933 045	52.19 %
УПФ ЦКБ СИЛА	646 907	6.84%
УПФ Съгласие	657 985	6.96%

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 изразява 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.

В изпълнение на изискването на чл. 12, ал.1, т.2 от Наредба 2 на КФН, всички важни събития и цялата необходима информация (било то вътрешна или регулирана), която съпътства дейността на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ бива оповестявана на специализирания сайт за финансова информация infostock.bg, на следният адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/EXPRO>.

Към 30.06.2025г. "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 2025г. собственият капитал на дружеството регистрира ръст от над 5,00%, спрямо края на 2024г. Дълготрайните активи на дружеството са в размер на 23 037 хил. лв. Нетекущите пасиви са в размер на 2 800 хил. лв., а текущите пасиви възлизат на 3 536 хил.лв., отбелязвайки ръст от над 2,00% спрямо декември 2024г. Реализираните приходи от 1 003 хил. лв. през шестмесечието на 2025г. бележат ръст (спрямо 978 хил. лв. към юни 2024г.), съчетан със спад при разходите за периода (минус 20 хил. лв. в абсолютна стойност), което е в основата финансовият резултат на емитента към 30.06.2025г. да е печалба в размер на 845 хил. лв., спрямо такава от 800 хил. лв. към края на съответното шестмесечие на 2024г.

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. Международна финансова и икономическа криза би имала 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 по чл. 12, ал. 3, т.1 и 2 от Наредба 2.

През разглеждания период (01.01.2025г. - 30.06.2025г.) в резултат на сключен договор със свързани лица има възникнало краткосрочно задължение в размер на 184 хил. лв. (184 хил. лв. към края на 2024г.).

IV. Информация за междинния отчет.

На междинния отчет на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ за първото шестмесечие на 2025г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

Изпълнителен Директор

Председател на СД.....

/Татяна Гунева/

/Емил Борисов/

