

**Пояснителни бележки по член 33а', т. 2 от Наредба 2 към публичното уведомление за
финансовото състояние на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ
01.01.2017г. - 31.12.2017г.**

1. Влияние на важните събития за "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, настъпили през четвъртото тримесечие на 2017г. върху резултатите във финансовата справка.

Към края на съответното тримесечие активите на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ бележат ръст от 16,18% спрямо края на 2016г. и са на ниво от 9 062 хил. лв. Собствения капитал на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ също се променя в положителна посока спрямо декември 2016г. и е в размер на 8 985 хил. лв. или ръст от над 15%. Реализирана е текуща печалба от 1 201 хил. лв. през периода.

Към 31.12.2017г. дружеството не отчита приходи от дейността, като разходите за този период са в размер на 95 хил. лв., спрямо 70 хил. лв. за съответното тримесечие на 2016г. Благодарение на реализирани финансови приходи и приходи от извънреден характер, към 31.12.2017г. "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ отчита печалба преди облагане с данъци в размер на 1 201 хил. лв. спрямо печалба, преди облагане с данъци за същия период на 2016 г. на стойност 2 846 хил. лв.

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 (01.01.2017г. - 30.09.2017г.) "ЕКСКЛУЗИВ ТАУЪР" ЕООД, ЕИК 202517265, в поредица от сделки продава 1 304 500 бр. акции от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, с което участието му в капитала на дружеството намаля от 31,48 % в началото на 2017г. до 17,68% към края на декември 2017г.

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

Няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за изминалия отчетен период.



Изпълнителен Директор

/Венцислава Алтънова/

Председател на СД.....

/Мирослав Георгиев/

гр. София
30.01.2018 г.