

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Годишен финансов отчет

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ

31 декември 2020 г.

# Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Пояснения към годишния финансов отчет	5

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

### "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ през 2020 година

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е публично акционерно дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК.

#### 1. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

В хиляди лева

	2020 г.	2019 г.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>23 068</b>	<b>23 166</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>12 566</b>	<b>12 503</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>10 502</b>	<b>10 663</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>23 068</b>	<b>23 166</b>

#### ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД към 31.12.2020 г.

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(7)	(82)
Приходи от продажба на услуги	1 623	1 599
Разходи за външни услуги	(178)	(87)
Разходи за амортизации	(138)	(138)
Разходи за персонала	(49)	(49)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>1 251</b>	<b>1 243</b>
Финансови разходи	(313)	(353)
<b>Печалба за годината</b>	<b>938</b>	<b>890</b>

## Финансови показатели

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Показатели за платежоспособност</b>		
Дългосрочен дълг/Активи	0,35	0,39
Общ дълг/Активи	0,46	0,46
Общ дълг/Собствен капитал.	0,84	0,85
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1,84	1,85
<b>Показатели за ликвидност</b>		
Коефициент на обща ликвидност	0,13	0,18
Коефициент на незабавна ликвидност	0,06	0,09

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.

Към 31.12.2020г. "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 или за увеличаване стойността на капитала. През м. Октомври 2018 г. Сградата е въведена в експлоатация и от м. Ноември е отдадена под наем. Към края на 2020 г. е направена експертна оценка на инвестиционния имот от независим лицензиран оценител за определяне на пазарната стойност на недвижимия имот. Според направената оценка стойността на завършения обект е 22 549 хил. лв. Отчетени са разходи от преоценка в размер на 7 хил. лв.

През разглеждания период, след сделка с акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, „Феникс Капитал Холдинг” АД е придобил 17,68% от капитала на Дружеството, с което общият размер на придобитите акции от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ става 51,11% . 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 подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването пред Висшия административен съд на Република България.

## **АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №10.**

### **2. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ ИЛИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Основната дейност на Дружеството е в съгласие с обявената: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и аренда и/или продажбата им. Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа в точка едно от настоящия доклад - АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯТ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.**

*Приходи от дейността (в хил. лв.)*

	2020	2019
Приходи от продажба на услуги	1623	1599

Като дружество със специална инвестиционна цел, секюритизиращо в недвижими имоти основният продукт, който предлага "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, е придобиване, управление и продажба/отдаване под наем на недвижимите имоти, които притежава. В този смисъл в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход основно място намират приходите от наем.

Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

### **4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Информация за сключените големи сделки на Дружеството, ако има такива, се съдържа в т. 1 - АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

### **5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.**

През разглеждания период (01.01.2020 г. - 31.12.2020 г.) емитентът има сделка със

свързани лица под общ контрол в размер на 118 хил. лв. (38 хил. лв. към края на декември 2019 г.). Към края на отчетния период - 31.12.2020 г. задълженията на Дружеството към свързани лица са на стойност 514 хил. лв. породени от получен аванс по договор за покупко-продажба на право върху собственост на недвижим имот. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

**6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.**

През 2020 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

**7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

През 2020 г. няма сделки, водени извънбалансово.

**8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.**

Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т. 1 - АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2020 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез получени инвестиционни заеми и собствени средства.

**9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.**

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ има сключени договори за инвестиционен кредит, в резултат на които стойността на остатъчната главница към края на декември 2020 г. е в общ размер на 8 575 хил. лв. Задълженията са дългосрочни със срок на погасяване не по-късно от 29.02.2028г. и лихвен процент в размер на тримесечен СОФИБОР, плюс надбавка.

**10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.**

Към 31.12.2020 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е предоставяло заеми.

**11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа през отчетния период.

**12. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.**

Ръководството на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2020 г.

**13. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.**

През 2020 г. година Дружеството е осъществявало своята дейност основно чрез банково финансиране и собствени средства от оперативна дейност.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2020 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

<b>Хил. лв.</b>			
<b>Активи</b>		<b>Пасиви</b>	
1. Текущи активи	329	1. Текущи пасиви	2 574
2. Нетекущи активи	22 739	2. Дългосрочни кредити	7 928
Общо активи:	23 068	Общо пасиви	10 502
<b>Нетна стойност на активите (NAV)</b>	<b>12 566</b>		

Към края на 2020 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 10 502 хил. лв. и се формира от банкови заеми.

Към 31.12.2020 година съотношението пасиви/собствен капитал е 0,84.

**14. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.**

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2020 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

**15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.**

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група, към която то принадлежи.

**16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.**

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

**17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Няма промени в управителните и надзорните органи на емитента през отчетната финансова година. От 9 декември 2016 г. Съвет на Директорите на дружеството е в състав: Мирослав

Росенов Георгиев, Венцислава Благоева Алтънова и Елена Георгиева Петрова. За изпълнителен директор и представляващ на дружеството е избрана Венцислава Благоева Алтънова, само заедно с Председателя на СД Мирослав Росенов Георгиев.

**18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.**

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите:

Мирослав Росенов Георгиев - 12 000 лв.

Венцислава Благоева Алтънова - 12 000 лв.

Елена Георгиева Петрова - 12 000 лв.

**19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2020 г.**

Членовете на СД на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не притежават акции от Дружеството към 31.12.2020 г.

**20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

Към 31.12.2020 г. на Дружеството не са известни договорности, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

**21. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.**

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**22. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.**

Директор за връзки с инвеститорите - Петя Рогозянска.

Адрес за кореспонденция и телефон:

гр. София, бул. Тодор Александров 109-115,

+359 889595499

e-mail., [petya\\_rogozyanska@abv.bg](mailto:petya_rogozyanska@abv.bg)

**23. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Цената на акциите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се променя спрямо настроенята и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.



## 24. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

**1. Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Основният капитал на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е в размер на 9 452 340 лева, разпределен в 9 452 340 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 (един) лев. Емитираните от Дружеството акции са от един клас и всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на Дружеството, право на дивидент и ликвидационен дял.

Всичките издадени от Дружеството акции, са приети за търговия на регулиран пазар.

**2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

Не са предвидени ограничения или условия за прехвърлянето на акциите на Дружеството. Акциите се прехвърлят свободно при спазване на разпоредбите на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

**3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Акционерите, притежаващи пряко и непряко над 5% от гласовете в Общото събрание на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, към 31.12.2020 г., са:

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

**4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Върху Дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК.

**5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Не е налице подобно обстоятелство.

**6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Не е налице подобно обстоятелство.

**7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

На Дружеството не са известни подобни споразумения.

**8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по - голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на Директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на Директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 9/10 от представените акции.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 1 от Устава предвижда мнозинство от 9/10 от представените акции за извършване на изменения и допълнения в Устава, което е по-голямо от законоустановеното мнозинство в чл. 230 от Търговския закон.

Измененията и допълненията в Устава на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ се извършват след одобрение от КФН.

**9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Съгласно чл. 42 – 43 от Устава на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, Съветът на Директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на Директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притсжаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този Устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на Директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

**10. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

Не е налице подобно обстоятелство.

**11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Не са налице подобни споразумения.

## **25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

В края на 2019 г. за първи път се появиха новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус), когато ограничен брой случаи на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация. През 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост. На 11 март 2020 г., след като са били регистрирани случаи на заразени с новия щам на коронавируса в 114 държави, Световната здравна организация (СЗО) обяви епидемията от COVID-19 за пандемия. На 13 март 2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение в България заради коронавируса, което продължи до 13.5.2020 г. и бе заменено с извънредна епидемична обстановка до 30 април 2021 г.

На този етап от възникването на кризата не се забелязва сериозно влияние върху Дружеството. Дружеството предприема всички необходими мерки, с цел да се запази здравето на работещите и да минимизира влиянието на кризата на този етап от възникването ѝ. Действията са съобразени с указанията на Националния оперативен щаб и стриктно се изпълняват разпорежданията на всички национални институции.

Ръководството на Дружеството внимателно следи ситуацията и търси начини за намаляване на въздействието ѝ върху Дружеството. Ръководството смята, че развитието на пазара на имоти в България не оказва влияние върху оценката му за справедливата стойност на притежавания имот, но ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните ефекти.

След решението на КФН да наложи окончателна забрана за публикуване на отправеното търгово предложение от страна на Феникс Капитал Холдинг АД, същото 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 подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването пред Висшия административен съд на Република България.

Няма други събития, освен оповестените, възникнали след края на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на Дружеството към 31 декември 2020 г.

## **26. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е**

## **ИЗПРАВЕНО.**

Въпреки че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер инвестиции, има множество рискове, относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на Дружество със специална инвестиционна цел, каквото е “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

### **Рискове при инвестирането в недвижими имоти**

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които биха могли да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството, съответно върху инвестицията в ценни книжа на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Намаление на равнището на наемите;
- Увеличаване на цените на строителството;
- Повишение на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти;
- Неликвидни инвестиции;
- Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
- Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- Непокрити от застраховка загуби;
- Напускане на ключови служители.

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способността на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от Дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

### **Общи рискове.**

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние.

Към общите рискове се отнасят:

- Неблагоприятни промени в законодателството;
- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти;
- Риск от забавен икономически растеж;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;

- Инфлационен риск;
- Политически риск;
- Други системни рискове.

Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

## **27. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

Към 31.12.2020 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

## **28. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ**

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма клонове.

## **29. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - няма обстоятелства за деклариране;
- основанието за придобиванията, извършени през годината - няма обстоятелства за деклариране;
- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не притежава собствени акции към края на 2020 г.

## **30. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, А КОГАТО Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА АКТИВИТЕ, ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ, СЕ ОПОВЕТЯВАТ И:**

- а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;
- б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 26 от настоящия доклад.

## **31. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

- възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите -

Мирослав Росенов Георгиев - 12 000 лв.

Венцислава Благоева Алтънова - 12 000 лв.

Елена Георгиева Петрова - 12 000 лв.

- придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството - Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината.

• правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството - информацията по тази точка е налична в Декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

- участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети - Венцислава Благоева Алтънова и Мирослав Росенов Георгиев са членове на СД на следните дружества: „Феникс Капитал Холдинг“ АД, „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, „БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ“ ЕАД и „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. От началото на 2020 г. Мирослав Георгиев е член на СД и на „Феникс Имобилен“ ЕАД. Елена Георгиева Петрова е управител на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД и на „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД.

Членовете на СД на "Ексклузив Пропърти АДСИЦ" не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници и не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

- **договорите по чл. 240б, сключени през годината** - няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- **планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството** -

През 2021 година Дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2020 г. основна задача на корпоративното ръководство на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ бе да продължи успешния мениджмънт на Дружеството. Усилията на Ръководството продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента и постигането на финансови резултати.

Реализирането на инвестиционните намерения през 2021 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

**32. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 2, Т. 5 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА №2/17.09.2003г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

**Годишен финансов отчет на обслужващото дружество**

**Счетоводен баланс**

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
А	1	2	А	1	2
А. Записан, но невнесен капитал			А. Собствен капитал		
Б. Текущи (краткотрайни) активи	92	13	I. Записан капитал :	50	50
Общо за раздел Б:	92	13	II. Натрупана загуба от минали години	(42)	(44)
			III. Текуща печалба / (загуба)	74	1
			Общо за раздел А	82	7
			Б. Задължения, в т.ч.:	10	6
			до 1 година	10	6
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	92	13	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	92	13

**Отчет за приходите и разходите**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.		Текуща год.	Предходна год.
А	1	2	А	1	2
<b>А. Разходи</b>			<b>Б. Приходи</b>		
1. Разходи от оперативната дейност, в т.ч.:			1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	118	38
Материали и външни услуги	6	6	а) услуги	118	38
Разходи за персонала	30	30	<b>Общо приходи</b>	118	38
Други разходи	1	1			
<b>Общо разходи (1)</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	2. Счетоводна загуба (общо приходи—общо разходи)		
2. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	81	1	3. Загуба		
3. Разход за корпоративен данък	7	-			
4. Печалба	74	1			
<b>Всичко (Общо разходи + 3+4)</b>	<b>118</b>	<b>38</b>	<b>Всичко (Общо приходи +3)</b>	<b>118</b>	<b>38</b>

- **Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.**

През разглежданият период “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е отдало за ползване срещу заплащане 100% от секюритизираните недвижими имоти.

- **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.**

Не е извършвана продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи. Няма сделки, сключени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

- **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

Не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

- **Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и аренди вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

Към края на 2020 г. “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ няма неплатени наеми от отдадени под наем недвижими имоти.

### **33. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

#### **Национален кодекс за корпоративно управление**

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ като емитент, регистриран на Българска фондова борса - София, извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Дружеството; подпомагане на стратегическото управление на Дружеството, ефикасния контрол върху дейността на Съвета на Директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица, с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на Дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

#### **Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление**

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на Кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на Дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснатата изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на Дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от



управлението и дейността на Дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока Дружеството доказва традиционна позицията си на стабилна институция. През 2020 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на Дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация infostock.bg.

В съответствие със законите изисквания емитентът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му.

Продължава практиката за изпращане на своевременни отговори на писма и запитвания на акционери и съхраняването им в регистър, надлежно воден от Директора за връзка с инвеститорите. Въведена е практиката независимо от характера на зададения въпрос, отговорът да съдържа подробно разяснение на правата на акционерите на холдинга. Всеки акционер, който по различен повод се обръща към емитента, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на Дружеството, включително и за движението на цената на акциите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ на фондовата борса.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на Дружеството.

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на Директорите спрямо Директора за връзки с инвеститорите.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на Директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ през 2020 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

05.03.2021 г.

Изпълнителен Директор

Венцислава Алтънова .....

Председател на СД

Мирослав Георгиев.....



## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5	22 549	22 556
Машини, съоръжения и оборудване	6	175	313
Нематериални активи	7	5	5
Инвестиции в съвместни предприятия	8	10	10
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>22 739</b>	<b>22 884</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	10	187	129
Парични средства и парични еквиваленти	9	142	153
<b>Общо текущи активи</b>		<b>329</b>	<b>282</b>
<b>Общо активи:</b>		<b>23 068</b>	<b>23 166</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11	9 452	9 452
Премийни резерви	14	646	646
Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)		2 468	2 405
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>12 566</b>	<b>12 503</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Банкови заеми	15	7 414	8 575
Задължения към свързани лица	22	514	488
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>7 928</b>	<b>9 063</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Банкови заеми	15	1 161	1 128
Задължения към доставчици	16	26	23
Получени аванси и депозити	17	395	410
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	91	11
Данъчни и осигурителни задължения	25	27	28
Неизплатени дивиденди	12	874	-
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>2 574</b>	<b>1 600</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>10 502</b>	<b>10 663</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>23 068</b>	<b>23 166</b>

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 05.03.2021 г.

Съставител:  
„Прайм Лизинг“ ЕООД

Изпълнителен Директор:  
Венцислава Алтънова

Председател на СД:  
Мирослав Георгиев

За „Прайм Лизинг“ ЕООД:

Управител:  
Боряна Николова

Управител:  
Васил Джерахов

Съгласно доклад на независимия одитор от 18.03.2021  
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество  
Георги Калоянов, Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	(7)	(82)
Приходи от продажба на услуги	19	1 623	1 599
Разходи за външни услуги	20	(178)	(87)
Разходи за амортизации	6, 7	(138)	(138)
Разходи за персонала	21	(49)	(49)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>1 251</b>	<b>1 243</b>
Финансови разходи	18	(313)	(353)
<b>Печалба за годината</b>		<b>938</b>	<b>890</b>

	лв.	лв.
Основен доход на акция:	13 0.099	0.094

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 05.03.2021г.

Съставител:  
„Прайм Лизинг“ ЕООД

Изпълнителен Директор:  
Венцислава Алтънова

Председател на СД:  
Мирослав Георгиев

За „Прайм Лизинг“ ЕООД:

Управител:  
Боряна Николова

Управител:  
Васил Джерахов

Съгласно доклад на независимия одитор от 18.03.2021

За Кроу България Одит ЕООД

Одиторско Дружество

Георги Калоянов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита



## Отчет за паричните потоци към 31 декември

Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	2 066	2 684
Плащания към доставчици	(309)	(292)
Плащания свързани с персонал (Платени)/ Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(50) (438)	(45) (423)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност:</b>	<b>1 269</b>	<b>1 924</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на дълготрайни активи	-	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми		2
Платени заеми	(1 034)	(1 813)
Платени лихви и такси	(246)	(327)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност:</b>	<b>(1 280)</b>	<b>(2 138)</b>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(11)	(214)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	153	367
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>142</b>	<b>153</b>

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 05.03.2021г.



Съставител:  
Прайм Лизинг“ ЕООД

\*За „Прайм Лизинг“ ЕООД:

Изпълнителен Директор:  
Венцислава Алтънова

Управител:  
Боряна Николова

Председател на СД:  
Мирослав Георгиев

Управител:  
Васил Джерахов

Съгласно доклад на независимия одитор от 18.03.2021

Кроу България Одит ЕООД

Одиторско Дружество

Георги Калоянов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита



## Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо Собствен Капитал
Салдо към 1 януари 2019	9 452	646	1 515	11 613
Печалба за годината			890	890
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>			<b>890</b>	<b>890</b>
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>9 452</b>	<b>646</b>	<b>2 405</b>	<b>12 503</b>
Салдо към 1 януари 2020	9 452	646	2 405	12 503
Разпределение на печалба за дивиденди			(875)	(875)
Печалба за годината			938	938
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>			<b>938</b>	<b>938</b>
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>9 452</b>	<b>646</b>	<b>2 468</b>	<b>12 566</b>

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 05.03.2021 г.



Съставител:  
„Прайм Лизинг“ ЕООД

За „Прайм Лизинг“ ЕООД:

Изпълнителен Директор:  
Венцислава Алтънова

Управител:  
Боряна Николова

Председател на СД:  
Мирослав Георгиев

Управител:  
Васил Джерахов



Съгласно доклад на независимия одитор от 18.03.2021

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Георги Калоянов, Управител и регистриран одитор, отговорен за одита



## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ („Дружеството“) е регистрирано на 28.08.2006 г. в Софийски градски съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено без определен срок.

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти със седалище в Република България.

Адрес на управление на дружеството е град София, ул. „Тодор Александров“ 109-115.

Основният предмет на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и аренда и/или продажбата им.

Капиталът на Дружеството е съставен изцяло от обикновени безналични акции, регистрирани за търговия на Българската Фондова Борса.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвет на Директорите.

Членовете на Съвета на Директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ са следните лица:

1. Венцислава Благоева Алтънова
2. Мирослав Росенов Георгиев
3. Елена Георгиева Петрова

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор Венцислава Благоева Алтънова и Председателя на Съвета на директорите Мирослав Георгиев - заедно.

Дружеството има един служител на трудов договор – Директор за връзки с инвеститорите.

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“, представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

#### 3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

### 4. Счетоводна политика

#### 4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2020 година, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на

Ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

#### **4.3. Инвестиция в съвместни предприятия**

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол, и страните, притежаващи съвместен контрол върху предприятието, имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента

#### **4.4. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута от Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска Народна Банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки, и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Функционалната валута на Дружеството е български лев.

#### **4.5. Приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира, са свързани с отдаване на площи под наем.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент, или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение, и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.



#### 4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/ с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им, като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено, или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### 4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един, отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата/ отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### 4.8. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията включват основно външни и вътрешни климатични тела. Машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото им оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машините и съоръженията се преценяват от Ръководството към всяка отчетна дата.

Машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на Машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

▶ Машини и съоръжения	3.3 години
▶ Транспортни средства	4 години
▶ Стопански инвентар	6.7 години
▶ Компютри	2 години
▶ Други	6.7 години

Разходите за амортизация са включени в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизации“.

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

#### **4.9. Нематериални активи**

Нематериалните активи включват лиценз и уеб сайт. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване освен ако има вероятност те да доведат до увеличаване на бъдещата икономическа изгода и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се капитализират.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от Ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните активи. Към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. нематериалните активи на Дружеството имат неограничен полезен живот и не се амортизират.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

#### **4.10. Тестове за обезценка на инвестиционни имоти, материални и нематериални активи**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Репутация и нематериални активи с неограничен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, Ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от Ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството Ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.11. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти офис сграда, която се държи за получаване на приходи от наем по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажба на услуги“ и „Разходи за външни услуги“, и се признават, както е описано в пояснение 5.

#### **4.12. Лизинг**

##### **Дружеството като лизингодател**

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив

#### **4.13. Финансови инструменти**

##### **4.13.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### 4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

##### Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата и другия всеобхватен доход:

- ▶ Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- ▶ съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

##### • Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти, за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва методът на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### 4.13.4. Обезценка на финансови активи

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- ▶ финансови активи, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- ▶ финансови активи, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- ▶ финансови активи, за които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата (Фаза 3). Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството, и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Търговски и други вземания, вземания по лизингови договори**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор, и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очаквания недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

#### **4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

#### **4.14. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти са паричните средства в касата и по разплащателни сметки в банки, както и банковите срочни депозити с падеж до три месеца - в левове и валута. Те се отчитат по номиналната им стойност. Те са също така и компонентите на паричните средства и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

Отчетът за паричните потоци е изготвен по прекия метод.

#### 4.15. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

##### Дивиденди

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават след одобрението им от Общото събрание на акционерите.

Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - » продажната цена на недвижимия имот, и
  - » сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
  - » годишния отчетен период, който започва на или след фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване от изискванията.

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

Неразпределената печалба/(Непокрита загуба) включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрита загуби от минали години.

#### 4.16. Доходи, пенсионни и други задължения към наети лица

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения след напускане, или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникнат в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

#### 4.17. Данъци върху дохода

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство.

##### Корпоративен данък

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и е освободено от облагане с корпоративен данък съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

##### Данък върху добавената стойност

Дружеството е регистрирано лице по реда на чл. 100, ал. 1 от Закона за данъка върху добавената стойност. То признава приходите и разходите нетно от сумата на данъка върху добавената стойност. Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

#### 4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или Ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.



#### **4.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

#### **4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет Ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на Ръководството и в редки случаи да съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, е представена по-долу.

#### **Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, Ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 4.10). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци Ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Дружеството е отчело загуби от обезценка на нетекущи активи в размер на 7 хил. лв. през 2020 г. (2019 г.: 82 хил. лв.), за да се намали балансовата стойност на нетекущите активи до възстановимата им стойност.

#### **Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2020 г. Ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7.

#### **Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **Оценяване по справедлива стойност**

Инвестиционните имоти се оценяват в края на всяка календарна година по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани купувачи към тази дата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти, включително и имотите в процес на изграждане или разработване за бъдещо ползване като инвестиционни имоти.

## 5. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2020 г. Дружеството притежава инвестиционен имот, представляващ офис сграда и прилежащия му терен, находящи се гр. София, бул. „Тодор Александров“ 117 и „Овче поле“ 82, който се държи с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

През месец март 2018 г. Дружеството придобива от Ексклузив Тауър ЕООД 60,57% от идеалните части на сградата и дворното място на инвестиционния имот на бул. „Тодор Александров“ 117 и „Овче поле“ 82 чрез инвестиционен кредит. През м. Октомври 2018 г. сградата е въведена в експлоатация и от м. Ноември същата година помещенията в нея са отдадени под наем. Договорите за наем са в сила и към края на 2020 г. С цел определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност, Дружеството е възложило изготвянето на оценка от независим лицензиран оценител към 31.12.2020 г. Справедливата стойност се категоризира в 3-то ниво на йерархията на справедливата стойност въз основа на използваната техника за оценяване. Крайната пазарна цена се определя по метода на сравнителните продажби. В резултат на извършената оценка Дружеството признава загуба от промяна на справедлива стойност в размер на 7 хил. лв. (2019 г.: 82 хил. лв.) За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 27.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	22 620
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	18
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(82)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>22 556</b>
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	-
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(7)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>22 549</b>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност, към датата на финансовия отчет възлиза на 22 549 хил. лв. (2019 г.: 22 556 хил. лв.).

Инвестиционните имоти на стойност 22 549 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2019 г.: 22 556 лв.).

Инвестиционният имот на Дружеството се отдава под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2020 г. възлизат на 1 623 хил. лв. (2019 г.: 1 599 лв.), и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажба на услуги“. Не са признавани условни наеми.

Директните оперативни разходи във връзка с инвестиционните имоти през 2020 г. възлизат на 38 хил. лв. (2019 г.: 28 хил. лв.).

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и поради това всеки договор следва да бъде разглеждан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	над 5	Общо
	година	години	години	години	години	години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>31 декември 2020 г.</b>	1 623	1 623	1 623	1 623	1 623	4 734	12 849
<b>31 декември 2019 г.</b>	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	6 264	14 259

#### 6. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Дружеството включват вътрешни и външни климатични тела, четирипътни касети, бариера. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2019 г.	456	4	2	462
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	456	4	2	462
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2019 г.	(11)	-	-	(11)
Начислена амортизация	(137)	(1)	-	(138)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(148)	(1)	-	(149)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>308</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>313</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2020 г.	456	4	2	462
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	456	4	2	462
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2020 г.	(148)	(1)	-	(149)
Начислена амортизация	(137)	-	(1)	(138)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(285)	(1)	(1)	(287)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>171</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>175</b>

Разходите за амортизация са посочени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизации“.

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на машини и съоръжения към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 0 лв.)

Всички машини и съоръжения са заложили като обезпечения по банковите задължения на Дружеството.

#### 7. Нематериални активи

Към 31.12.2020 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ притежава нематериални активи с неограничен полезен живот, представляващи:

- лиценз за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 4 хил. лв. (31.12.2019 г.: 4 хил. лв.)
- уеб сайт с балансова стойност в размер на 1 хил. лв. (31.12.2019 г. 1 хил. лв.)

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г.

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

#### 8. Инвестиции в съвместни предприятия

Към 31.12.2020 г. Дружеството е инвестирало 10 хил. лв. (2019 г. – 10 хил. лв) в капитала на обслужващото дружество Ексклузив Сървисиз АД, представляващи 50% от акциите му. Тази инвестиция не надвишава ограниченията, предвидени в чл. 21 (3) от ЗДСИЦ.

#### 9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства на Дружеството към 31.12.2020 г. са в размер на 142 хил. лв. (2019 г.: 153 хил. лв.), представляващи парични средства по банкови сметки.

	2019 '000 лв.	2019 '000 лв.
Парични средства в банкови сметки	142	153
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>142</b>	<b>153</b>

#### 10. Търговски и други вземания

В края на отчетния период Дружеството има търговски и други вземания в размер на 187 хил. лв., както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Вземания от клиенти	172	113
ДДС за възстановяване	-	-
Предоставен аванс/депозит	13	13
Разход за бъдещ период	1	2
Отложен ДДС	1	1
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>187</b>	<b>129</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

#### 11. Акционерен капитал

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е регистрирано с акционерен капитал 500 000 (петстотин хиляди) лева, разделени в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

През 2007 г. е регистрирано първоначалното задължително увеличение на акционерния капитал по реда на чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ. С Решение на СГС на 13.04.2007 г. е вписано увеличението на

капитала със 7 498 144 (седем милиона четиристотин деветдесет и осем хиляди сто четиридесет и четири) обикновени безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една и емисионна стойност 1 лев.

През 2008 г. е осъществено второ увеличение на акционерния капитал на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. ЗППЦК. Емитирани са и са изцяло записани 1 454 196 броя нови обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лев всяка една. Премията от емисия на акции е отнесена в премиения резерв (пояснение 14)

Към 31.12.2020 г. регистрираният акционерен капитал на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е в размер на 9 452 хил. лв.

	31.12.2020 г.	31.12.2019
<b>Брой акции, платени напълно :</b>		
В началото на годината	9 452	9 452
Брой акции, платени напълно към края на периода	9 452	9 452

В края на отчетния период акционерния капитал остава непроменен. Всички издадени акции са платени напълно с парични средства. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не притежава обратно изкупени собствени акции.

## 12. Дивиденди

Финансовият резултат на Дружеството за 2020 г. е печалба в размер на 938 хил. лв. Печалбата е преобразувана съгласно ЗДСИЦ, чл.10, ал.3 в размер на 945 хил. лв. Тъй като разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите, не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2020 г. в годишния финансов отчет. Не се очаква да възникнат данъчни последствия от тази транзакция за Дружеството.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има реализирана печалба в размер на 890 хил. лв. След преобразуването ѝ съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ размерът е 972 хил. лв. През 2020 г. на общо събрание на акционерите от 28.09.2020 г. е взето решение за разпределение на 875 хил. лв. от печалбата за 2019 г. под формата на дивидент на акционерите. След удържания данък върху дивидента, на изплащане подлежи сумата от 874 хил. лв. Към 31.12.2020 г. дивидентът не е изплатен.

Преобразуването на резултата, подлежащ за разпределение, може да бъде представено, както следва:

	2020 г. '000 лв.	2019 г. '000 лв.
Печалба за годината	938	890
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	7	82
<b>Резултат за разпределяне</b>	<b>945</b>	<b>972</b>

## 13. Основен доход на акция

Основната нетна печалба на акция е изчислена, като е разделена печалбата, отнасяща се до собствениците, на среднопретегления брой обикновени акции през отчетния период.

	2020 г. '000 лв.	2019 г. '000 лв.
Печалба за акционерите (хил. лв.)	938	890
Среднопретеглен брой обикновени акции (хил. бр.)	9452	9 452
Основна нетна печалба на акция	<b>0.099</b>	<b>0.094</b>

#### 14. Премийни резерви

Към 31.12.2020 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ притежава резерви, както следва:

- премиен резерв от продажбата на права за записване на акции, формиран при увеличението на капитала през 2007 г., в размер на 15 хил. лв. ;
- премиен резерв, формиран при увеличението на капитала през 2008 г. като разлика между номиналната и емисионната стойност на записаните 1 454 196 нови акции, нетно от разходите по увеличението – 631 хил. лв.

#### 15. Банкови заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	1 161	1 128	7 414	8 575
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1 161</b>	<b>1 128</b>	<b>7 414</b>	<b>8 575</b>

Към 31.12.2020 г. Дружеството отчита банкови и други заеми в размер на 8 575 хил. лв. както следва:

- Инвестиционен кредит с главница към 31.12.2020 г. в размер на 5 037 хил. лв., и краен срок на погасяване 02.2025 г. при годишен лихвен процент, базиран на пазарни лихвени равнища. Банковият заем е обезпечен с:
  - първа по ред ипотeka върху 100% от идеалните части на инвестиционния имот на Дружеството;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.
- Инвестиционен кредит с главница към 31.12.2020 г. в размер на 3 538 хил. лв.; и краен срок 02.2028 г. при годишен лихвен процент, базиран на пазарни лихвени равнища. Банковият заем е обезпечен с:
  - втора по ред ипотeka върху 100% от идеалните части на инвестиционния имот на Дружеството;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.

#### 15.1. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	2019	Парични	Други	2020
	'000 лв.	изменения	изменения	'000 лв.
Банкови заеми	9 703	(1 034)	(94)	8 575
<b>Общо</b>	<b>9 703</b>	<b>(1 034)</b>	<b>(94)</b>	<b>8 575</b>

#### 16. Задължения към доставчици

Задължения на Дружеството към доставчици към 31.12.2020 г. в размер на 26 хил. лв. (2019 г.: 23 хил. лв.) представляват задължения по търговски сделки и задължения за независим финансов одит.

Нетната балансова стойност на задълженията към доставчици се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

#### 17. Получени аванси и депозити

Към 31.12.2020 г. Дружеството отчита задължения по получени депозити в размер на 395 хил. лв, които са предоставени от наемателите (2019 г.: 410 хил. лв.).

#### 18. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Банкови такси и комисионни	(31)	(33)
Глоби	(5)	(7)
Лихви	(277)	(313)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(313)</b>	<b>(353)</b>

#### 19. Приходи от продажба на услуги

Към 31.12.2020 г. нетните приходи от продажба на услуги (наем) са в размер на 1 623 хил. лв. и представляват приходи от наеми. Подробна информация е представена в приложение 5.



## 20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги към 31.12.2020 г. са в размер на 178 хил. лв. и са разпределени, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Професионални услуги	40	37
Възнаграждение на обслужващото дружество	118	38
Такса битови отпадъци и данък сгради	-	-
Застраховки	16	9
Други разходи	4	3
	<b>178</b>	<b>87</b>

## 21. Разходи за персонала

Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват възнаграждения и социални осигуровки.

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Възнаграждения по трудови договори	6	6
Възнаграждения на Съвета на директорите	36	36
Осигурителни и здравни вноски	7	7
<b>Общо разходи за персонала</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

Не са начислявани провизии за обезщетение при пенсиониране поради ниската средна възраст на персонала и поради факта, че членовете на Съвета на Директорите получават основните си доходи от друг източник.

## 22. Сделки и разчети със свързани лица

Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството, съвместен контрол или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения, както и предприятия, в които лица от ключовия ръководен персонал на Дружеството имат дялово участие, позволяващо им да осъществяват контрол, съвместен контрол или значително влияние върху такива предприятия. Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал, предприятия със съвместен контрол и други свързани лица под общ контрол, описани по-долу.

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица:

### 22.1. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
- покупки на услуги	118	38
- лихви	52	26

## 22.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително осигуровки	36	36

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### Разчети със свързани лица

Към края на отчетния период - 31.12.2020 г., задълженията на Дружеството към свързаните лица са на стойност 605 хил. лв.

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Нетекучи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- други свързани лица под общ контрол	514	488
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- други свързани лица под общ контрол	84	4
- ключов управленски персонал	7	7
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>91</u>	<u>11</u>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<u><b>605</b></u>	<u><b>499</b></u>

През 2018 г. е получен аванс съгласно договор за покупко-продажба на право върху собственост върху недвижим имот в размер на 385 хил. лв. Към 31.12.2018 г. договорът е развален и задължението по получения аванс в прехвърлено към свързано лице под общ контрол съгласно споразумение за погасяване на задължение с падеж 31.12.2025 г. Задължението не е обезпечено и върху него се начисляват 5.5% лихви. Към 31.12.2020 г. задължението е в размер на 514 хил. лв., от които 52 хил. лв. лихви.

## 23. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

## 24. Категории финансови активи и финансови пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2020	2019
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	10	187	129
Пари и парични еквиваленти	9	142	153
		<u><b>329</b></u>	<u><b>282</b></u>

Финансови пасиви	Пояснение	2020	2019
------------------	-----------	------	------

		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, определени за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Банкови заеми	15	8 575	9 703
Задължения към доставчици	16	26	23
Получени аванси и депозити	17	395	410
Задължения към свързани лица	22	605	499
		<b>9 601</b>	<b>10 635</b>

Вижте пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

#### 25. Данъчни и осигурителни задължения

Към 31.12.2020 г. данъчните и осигурителни задължения на Дружеството са в размер на 27 хил. лв., от които 26 хил. лв. задължения за ДДС за м. 12.2020 г. и 1 хил. лв. - задължения към осигурителни институции за същия период.

#### 26. Цели и политика за управление на финансовия риск

Дружеството е изложено на различни рискове – пазарен, лихвен, кредитен, ликвиден, валутен – произтичащи от притежаваните от него активи и свързаните с него задължения.

Дружеството е възприело политика, на базата на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с недвижими имоти. Съветът на Директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен преглед на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

##### 26.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти, тъй като основната част от активите му е инвестирана в недвижими имоти. Следователно развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, ценовите равнища на наемите и строителството имат определящ ефект върху финансовите резултати на Дружеството.

##### Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисленията за база процент.

Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени равнища по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

##### Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът се извършва на същата база за 2020 година.

Ефект в хиляди лева	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
<b>31.дек.20</b>				
Инструменти с променлива лихва	(86)	86	-	-
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(86)</b>	<b>86</b>		
<b>31.дек.19</b>				
Инструменти с променлива лихва	(97)	97	-	-
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(97)</b>	<b>97</b>		

#### Валутен риск

Дружеството не разполага с валутни позиции, така че Ръководството не счита, че дейността на Дружеството е изложена на валутни рискове.

#### Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с контрагенти, които са с висока кредитна репутация. В тази връзка Ръководството на Дружеството не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти.

#### 26.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството държи свободните си парични средства в ликвидни активи, които могат да бъдат изтеглени при поискване. То може да усвоява и парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди. В същото време инвестиционните имоти, като основна част от активите на Дружеството, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България.

## 27. Оценяване по справедлива стойност

### 27.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- офис сграда	-	-	22 549	22 549
<b>Общо</b>	-	-	22 549	22 549

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- офис сграда в процес на изграждане	-	-	22 556	22 556
<b>Общо</b>	-	-	22 556	22 556

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

#### Офис сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на имота е оценена, като е използван методът на сравнителните продажби, като се съпоставят пазарни стойности на подобни имоти. Методът изисква представителна информация за избраните сходни имоти и подбора на пазарните индикатори. Направена е корекция за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни, т.к. сравнимите цени са офертни и следва да се сконтират с 5-12%. Имотът се оценява всяка година към 31 декември.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно на крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	22 620
Последващи разходи за изграждане	18
Печалби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(82)
<b>Салдо към 1 януари 2019 г.</b>	<b>22 556</b>
Салдо към 1 януари 2020 г.	22 556
Последващи разходи за изграждане	-
Печалби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(7)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>22 549</b>

Сумата от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти е включена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

#### **28. Политики и процедури за управление на капитала**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- ▶ да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- ▶ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

#### **29. Събития след края на отчетния период**

В края на 2019 г. за първи път се появиха новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус), когато ограничен брой случаи на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация. През 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост. На 11 март 2020 г., след като са били регистрирани случаи на заразени с новия щам на коронавируса в 114 държави, Световната здравна организация (СЗО) обяви епидемията от COVID-19 за пандемия. На 13 март 2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение в България заради коронавируса, което продължи до 13.5.2020 г. и бе заменено с извънредна епидемична обстановка до 30 април 2021 г.

На този етап от възникването на кризата не се забелязва сериозно влияние върху Дружеството. Дружеството предприема всички необходими мерки, с цел да се запази здравето на работещите и да минимизира влиянието на кризата на този етап от възникването ѝ. Действията са съобразени с указанията на Националния оперативен щаб и стриктно се изпълняват разпорежданията на всички национални институции.

Ръководството на Дружеството внимателно следи ситуацията и търси начини за намаляване на въздействието ѝ върху Дружеството. Ръководството смята, че развитието на пазара на имоти в България не оказва влияние върху оценката му за справедливата стойност на притежавания имот, но ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните ефекти.

През разглеждания период, след сделка с акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, „Феникс Капитал Холдинг“ АД е придобил 17,68% от капитала на Дружеството, с което общият размер на придобитите акции от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ става 51,11%. 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 подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването пред Висшия административен съд на Република България.

Няма други събития, освен оповестените, възникнали след края на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на Дружеството към 31 декември 2020 г.

**30. Одобрение на годишния финансов отчет**

Годишния финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на Директорите на 05.03.2021 г.

До: Акционерите на  
„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

Адрес: гр. София,  
ул. „Тодор Александров ” 109-115

## ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, т.3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

### ***Долуподписаният,***

Георги Николов Калоянов, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД (с рег. № 0167 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) с ЕИК 203465145, със седалище, адрес на управление и кореспонденция гр. София, п.к. 1142, ул. „Шести септември“ № 55, ет. 2, и в качеството ми на регистриран одитор отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД, **декларирам, че**

одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ за 2020 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР за Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 18.03.2021 г.

***С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ за 2020 г., издаден на 18.03.2021 г:***

***1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2020 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);

***2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ със свързани лица.*** Информацията относно сделки със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснение 22 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или други информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за



годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 7 от одиторския доклад);

**3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 7 от одиторския доклад).

*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ за отчетения период, завършващ на 31 декември 2020 г., с дата 18.03.2021 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 18.03.2021 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.*

Георги Калоянов  
Управител  
Регистриран одитор, отговорен за одита



Кроу България Одит ЕООД  
Одиторско дружество

18.03.2021 г.  
гр. София

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: Акционерите на  
„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

Адрес: гр. София,  
ул. „Тодор Александров ” 109-115

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията

на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><b>Оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти - Пояснение 5 на стр. 18 от годишния финансов отчет.</b></p> <p>Към 31.12.2020 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 22 549 хил. лв. и 22 556 хил. лв. към 31.12.2019 г.</p> <p>Балансовата им стойност е определена въз основа на оценка на независим лицензиран оценител.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на Ръководството относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради техния размер и поради значимите предположения, необходими при изготвянето на тяхната оценка по справедлива стойност. Оценките на имотите съдържат съществени предположения относно избора на сравними имоти и нормата на скотиране.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка на квалификацията и компетентността на външните оценители, ангажирани от Дружеството;</li> <li>• Проверка на верността на входящите данни, свързани с инвестиционните имоти, използвани при приблизителните счетоводни оценки;</li> <li>• Преизчисление за математическа точност и проверка за коректното приложение на формулите, специфични за използваните оценителски модели;</li> <li>• Оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството спрямо изискванията на МСФО, приети от ЕС, относно представянето и оценяването на инвестиционните имоти, оценявани по справедливата стойност.</li> </ul>

## **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от Ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

## **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление, за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС, и за такава система за вътрешен контрол, каквато Ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама, или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет Ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие, и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако Ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако Ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

## Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от Ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на Ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем

внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси.

Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 22 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица, като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз.

Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

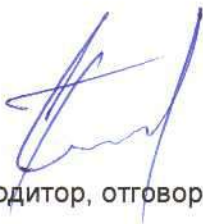


**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Кроу България Одит ЕООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ („Дружеството“) от Общото събрание на акционерите, проведено на 28.09.2020 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Георги Калоянов  
Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита



Кроу България Одит ЕООД  
Одиторско дружество

18 март 2021 г.  
гр. София