

**Пояснителни бележки по член 100о', ал.4, т. 2 от ЗППЦК, към публичното уведомление за
финансовото състояние на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ
01.01.2025г. – 31.12.2025г.**

1. Влияние на важните събития за "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, настъпили през четвърто тримесечие на 2025г. върху резултатите във финансовата справка.

Към 31.12.2025г. Дружеството притежава един инвестиционен имот находящ се в гр. София, бул. „Тодор Александров“ 117 и „Овче поле“ 82, който се държи с цел получаване на приходи от наем. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е отдал 100% от площите в сградата като е сключил дългосрочни договори за наем, в резултат на което влиянието на резултатите от реализирането на инвестиционния проект върху финансовия отчет, е както следва:

Към края на съответното тримесечие активите на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ отчитат нарастване спрямо края на 2024г. и са на ниво от 24 557 хил. лв. Собствения капитал на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ се променя в положителна посока спрямо декември 2024г. и е в размер на 18 831 хил. лв. или ръст от над 11,00%. Реализирана е текуща печалба от 1 983 хил. лв. през периода.

Към 31.12.2025г. дружеството отчита приходи от дейността в размер на 2 343 хил. лв., спрямо 2 116 хил. лв. към декември 2024г. Разходите за този период са в размер на 360 хил. лв., спрямо 374 хил. лв. за съответното тримесечие на 2024г. Ръстът на приходите, съчетан със запазване на размера на разходите е в основата към края на декември 2025г. "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ да регистрира печалба преди облагане с данъци (в размер на 1 983 хил. лв.) спрямо такава на стойност 1 742 хил. лв. за същия период на 2024г.

През разглеждания период, с договор за покупко-продажба на акции от 21 август 2025г., Ексклузив Пропърти АДСИЦ се е освободило от дела си в трето дружество (по чл. 27 от ЗДСИЦДС) и е продало 50% от участието си (или 25 хил. броя акции) от капитала на Ексклузив Сървисиз АД, ЕИК: 200527289.

2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

☐ Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на финансова и икономическа криза. Международната финансова и икономическа криза има значително влияние върху бизнессредата в страната и ще се отрази отрицателно върху дейността на всички икономически субекти. Секторът недвижими имоти ще бъде засегнат в голяма степен, което ще доведе до обезценка на активи и загуби.

☐ Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ посока. Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането,

включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

☐ “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.

☐ Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове;

☐ Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;

☐ Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;

☐ Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

3. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

През разглеждания период (01.01.2025г. - 31.12.2025г.) в резултат на сключени договори със свързани лица има възникнали краткосрочни задължения в размер на 184 хил. лв.

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

Няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения през отчетния период.

Изпълнителен Директор

/Татяна Гунева/

Председател на СД.....

/Емил Борисов/

гр. София
27.01.2026 г.