

Междинен финансов отчет

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ

към 30 юни 2026 г.

Съдържание

Страница

Отчет за финансовото състояние	4
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	6
Отчет за паричните потоци	7
Отчет за промените в собствения капитал	8
Пояснения към годишния финансов отчет	9

Междинен отчет за финансовото състояние към 30 юни 2026 г.

Активи	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	11 876	11 876
Машини, съоръжения и оборудване	6	7	4
Нематериални активи	7	3	3
Общо нетекущи активи		11 886	11 883
Текущи активи			
Търговски и други вземания	9	62	96
Парични средства и парични еквиваленти	8	103	577
Общо текущи активи		165	673
Общо активи:		12 051	12 556

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27.07.2026г.

Съставител:
„Ексклузив сървисиз“ ЕАД

Изпълнителен Директор:
Татяна Гунева

Председател на СД:
Емил Борисов

Междинен отчет за финансовото състояние към 30 юни 2026 г.

(Продължение)

	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10	4 821	4 833
Премийни резерви	13	330	330
Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)		4 637	4 180
Общо собствен капитал:		9 788	9 343
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	14	836	1 134
Други задължения	18	-	-
Общо нетекущи пасиви		836	1 134
Текущи пасиви			
Банкови заеми	14	596	650
Задължения към доставчици	16	96	101
Получени гаранции и депозити	17	202	202
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	5	2
Данъчни и осигурителни задължения	27	86	16
Други задължения	18	155	151
Задължения за дивиденди	11	287	957
Общо текущи пасиви		1 427	2 079
Общо пасиви		2 263	3 213
Общо собствен капитал и пасиви		12 051	12 556

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27.07.2026г.

Съставител:

„Ексклузив сървисиз“ ЕАД

Изпълнителен Директор:
Татяна Гунева

Председател на СД:
Емил Борисов

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 30 юни

	Пояснение	2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	-	-
Приходи от продажба на услуги	20	525	512
Други приходи	23	3	1
Разходи за външни услуги	21	(24)	(23)
Разходи за амортизации	6	(1)	(1)
Разходи за персонала	22	(18)	(15)
Други разходи	23	-	-
Печалба от оперативна дейност		485	474
Финансови разходи	19	(36)	(42)
Печалба за годината		449	432
Общ всеобхватен доход за годината		449	432
		евро	евро
Нетна печалба на акция:	12	0.048	0.046

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27.07.2026г.

Съставител:
„Ексклузив сървисиз“ ЕАД

Изпълнителен Директор:
Татяна Гунева

Председател на СД:
Емил Борисов

Междинен отчет за паричните потоци към 30 юни

	Пояснение	2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		888	736
Плащания към доставчици		(126)	(118)
Плащания свързани с персонал		(16)	(11)
(Платени)/ Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(158)	(150)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност		4	3
Нетен паричен поток от оперативна дейност:		592	460
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни активи		(5)	(11)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност:		(5)	(11)
Финансова дейност			
Платени заеми		(347)	(263)
Платени лихви и такси		(37)	(38)
Изплатени дивиденди		(677)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност:		(1 061)	(301)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(474)	148
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		577	262
Пари и парични еквиваленти в края на периода	8	103	410

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27.07.2026г.

Съставител:
„Ексклузив сървисиз“ ЕАД

Изпълнителен Директор:
Татяна Гунева

Председател на СД:
Емил Борисов

Междинен отчет за промените в собствения капитал към 30 юни 2026

Всички суми са представени в
'000 евро

	Акционерен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо Собствен Капитал
Салдо на 1 януари 2025	4 833	330	3 451	8 614
Печалба за годината			1 009	1 009
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1 009	1 009
<i>Операции със собствениците</i>				
Дивидент (пояснение 12)			(280)	(280)
Салдо на 31 декември 2025 г.	4 833	330	4 180	9 343
Салдо на 1 януари 2026	4 833	330	4 180	9 343
Печалба за годината			449	449
Общо всеобхватен доход	-	-	449	449
<i>Операции със собствениците</i>				
Дивидент			(4)	(4)
Салдо на 31 декември 2026 г.	4 833	330	4 625	9 788

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27.07.2026 г.

Съставител:
„Ексклузив сървисиз“ ЕАД

Изпълнителен Директор:
Татяна Гунева

Председател на СД:
Емил Борисов

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 към 30.06.2026 г. са следните лица:

1. Татяна Иванова Гунева
2. Емил Георгиев Борисов
3. Елена Георгиева Петрова

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор Татяна Иванова Гунева и Председателя на Съвета на директорите Емил Георгиев Борисов - 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 евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро) (включително сравнителната информация), освен ако не е посочено друго.

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

Финансовият отчет е съставен въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят и от икономическата среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които основно засягат резултатите на Дружеството, включват състояние и тенденции на пазара на имоти в гр. София, заетост на инвестиционните имоти. Към 30 юни 2026г. текущите пасиви на Дружеството са в размер на 1 427 хил.евро и превишават текущите активи с 1 262 хил.евро. Ръководството счита, че е в състояние да управлява този риск на ликвидността. За поредна година Дружеството отчита значителна печалба от дейността и положителни парични потоци от оперативна дейност. Инвестиционните имоти са отдадени под наем и регулярно се събират вземанията от наем.

Дружеството е преценило, че на този етап икономическите санкции и макроикономическите ефекти в България и в Европа, вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна, както и този между Израел и Палестина, не оказват влияние върху способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие.

На база на направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало индикатори, факти или обстоятелства, които да правят принципа-предположение за действащо предприятие неприложим или да поразят значителни съмнения относно валидността на принципа-предположение за действащо предприятие, които да бъдат допълнително оповестени във финансовия отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

За текущата финансова година Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са приети от Европейския съюз и са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2026 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени във финансовите резултати, класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

4. Съществена информация за счетоводни политики

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет за периода, приключващ на 30 юни 2026 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“. 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 евро.

4.5. Приходи

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

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми от уговорения наем. Префактурираните разходи към наемателите, за които Дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

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 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 и други ИМС се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

▶ Машини и съоръжения	3.3 години
▶ Стопански инвентар	6.7 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 стойностен праг на същественост за признаване на имоти, машини и съоръжения на Дружеството е в размер на 357.90 евро

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 30.06.2026 г. и 31.12.2025 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 стойностен праг на същественост за признаване на нематериални активи на Дружеството е в размер на 357,90 евро

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

Като инвестиционни имоти се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Като инвестиционни имоти се отчитат и имоти, които се изграждат или разработват за бъдещо използване като инвестиционен имот.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти – поземлен имот и построената върху него офис сграда, която се държи за получаване на приходи от наем.

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.

След първоначалното признаване, Дружеството използва модела на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните си имоти. В съответствие и с разпоредбите на ЗДСИЦДС, 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 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.

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето.

Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на отчета за всеобхватния доход (в други компоненти на всеобхватния доход) и се представя към “преоценъчен резерв – имоти, машини и оборудване” в отчета за промените в собствения капитал.

Инвестиционните имоти се трансферират към инвестиционни имоти държани за продажба при наличието на подписан предварителен договор за продажба и получено частично авансово плащане от страна на купувача.

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. Признание 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 ангажменти 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 евро. 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 за дружествата за секюритизация 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 стойност;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
- увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:
 - прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и
 - сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;
- намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2, невключени в отчета за всеобхватния доход;
- намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2.

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

определена, съгласно чл.29, ал.3 от ЗДСИЦДС.

Разпределението на останалата част от печалбата се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90 % от реализираната печалба, преизчислена по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба, а разликата между финалния одобрен от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период след решение на Общото събрание на акционерите в

намаление на неразпределената печалба. Годишния дивидент се изплаща в срок от 12 месеца от края на годината. 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 4.21.

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. Отчитане по сегменти

Акциите на Дружество се търгуват на регулиран пазар Българска Фондова Борса - София АД. Дружеството развива дейност само в един икономически сектор в Р България, приходите от дейността са само от отдавани под наем инвестиционни имоти. Към настоящия момент Ръководството определя един сегмент на отчитане в Дружеството – сегмент недвижими/инвестиционни/ имоти. Този сегмент се наблюдава от Ръководството и се взимат стратегически решения на база на резултата по дадения сегмент. В тази връзка не се представя отделно оповестяване по сегменти в настоящия финансов отчет.

4.21. 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.

Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 30 юни 2026 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. Оценката на независимия оценител към 31 декември 2025г. е базирана на приходния подход. Допълнителна информация е представена в пояснителни приложения 5 и 32.

Изчисление на задължения за дивидент

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, включително и нетните печалби/ загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденти към 31 декември 2025 г. е представена в пояснително приложение 12.

5. Инвестиционни имоти

Към 30.06.2026 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 юни 2026 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 31.12.2025 г. Наения лицензиран оценител притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху оценяваните имоти. Справедливата стойност се категоризира в 3-то ниво на йерархията на справедливата стойност въз основа на използваната техника за оценяване. За определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти е приложен приходен подход, като за земята и наема е приложен сравнителен метод (метод на пазарните аналози). В резултат на извършената оценка Дружеството признава печалба 125 хил. евро през 2025 г. За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 32.

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

	‘000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	11 751
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	125
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	11 876
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	11 876

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 11 876 хил. евро (2025 г.: 11 876 хил. евро).

Оценката на инвестиционните имоти към 31 декември 2025г. води до увеличение на тяхната справедлива стойност. Дружеството счита, че ефект върху това има цялостната макроикономическа обстановка (икономическите, пазарните и геополитическите сътресения (войната Украйна-Русия, както и тази между Израел и Палестина), водещи до високи нива на инфлация в цените на имотите и наемите), както и стремежа на инвеститорите към инвестиции в нискорискови активи.

Инвестиционните имоти на стойност 11 876 хил. евро са ипотекирани /заложени като обезпечение по банкови заеми.

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

Приходите от наеми към 30.06.2026 г. възлизат на 525 хил. евро (2025 г.: 512 хил. евро), 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.

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						Общо
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	над 5	
	година	години	години	години	години	години	
	'000	'000	'000	'000	'000	'000	
	евро	евро	евро	евро	евро	евро	
30 юни 2026 г.	2 055	2 055	1 530	-	-	-	5 640
31 декември 2025 г.	2 055	2 055	2 055	-	-	-	6 165

6. Машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на машините, съоръженията и оборудването може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Други	Общо
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	233	3	2	238
Новопридобити активи	-	-	4	4
Салдо към 31 декември 2025 г.	233	3	6	242
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(233)	(2)	(2)	(237)
Начислена амортизация	-	-	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(233)	(2)	(3)	(238)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	-	1	3	4
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2026 г.	233	3	6	242
Новопридобити активи	-	-	4	4
Салдо към 30 юни 2026 г.	233	3	10	246
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2026 г.	(233)	(2)	(3)	(238)
Начислена амортизация	-	-	(1)	(1)
Салдо към 30 юни 2026 г.	(233)	(2)	(4)	(239)
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	-	1	6	7

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

Дружеството няма договорни задължения за придобиване на машини и съоръжения към 30 юни 2026 г., както и към 31.12.2025 г.

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

7. Нематериални активи

Към 30.06.2026 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ притежава нематериални активи с неограничен полезен живот, представляващи:

- лиценз за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 2 хил. евро (31.12.2025 г.: 2 хил. евро)
- уеб сайт с балансова стойност в размер на 1 хил. евро (31.12.2025 г. 1 хил. евро)

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г.

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

8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства на Дружеството към 30.06.2026 г. са в размер на 802 хил. евро (2025 г.: 513 хил. евро), представляващи парични средства по банкови сметки в лева.

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Парични средства в банкови сметки	103	577
Пари и парични еквиваленти	103	577

9. Търговски и други вземания

В края на отчетния период Дружеството има търговски и други вземания в размер на 62 хил. евро, както следва:

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Вземания от клиенти	10	42
Предоставен аванс/депозит	1	1
Предплатени разходи	-	2
Други вземания	51	51
Търговски и други вземания	62	96

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.

10. 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 премийния резерв (пояснение 13)

На 01.01.2026 г. България прие еврото като официална валута. Капиталът беше превалутиран съгласно Закона за въвеждане на еврото в България. Към 30.06.2026 г. регистрираният акционерен капитал на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е в размер на 4820693,4 евро, разпределен в 9 452 340 бр. обикновени акции.

	30.06.2026 г.	31.12.2025
Брой акции, платени напълно:		
В началото на годината	9 452 340	9 452 340
Брой акции, платени напълно към края на периода	9 452 340	9 452 340

Към 30.06.2026 г. собственици на акционерния капитал са:

	Притежаван брой акции с право на глас	% от общия брой акции
„Феникс Капирал Холдинг“ АД	4 933 045*	52.19%
УПФ Съгласие	657 985	6.96%
УПФ ЦКБ-Сила	646 907	6.84%
Юридически лица, притежаващи под 5%	3 214 403	33.46%
Физически лица, притежаващи под 5%	52 054	0.55%

*Към 30.06.2026 г. - 4 831 331 бр. от акциите са заложили като обезпечение в репо сделки.

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.

11. Дивиденди

Финансовият резултат на Дружеството за 2025 г. е печалба в размер на 1 009 хил. евро. Печалбата е преобразувана съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Печалбата, подлежаща на разпределение след извършеното преобразуване е 311 хил. евро, а задължителния дивидент за разпределяне е 280 хил. евро. През 2026 г. на ОСА беше взето решение да се разпредели дивидент за 2025 г. в размер на 283 хил. евро.

През 2026 г. бяха изплатени и дивидентите за 2023 г и 2024 г.

Съгласно ЗДСИЦДС годишния дивидент следва да се изплати в срок от 12 месеца от края на годината, за която се отнася. След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент ще може да го получи от дружеството в брой или по банков път след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството.

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

	2026 г. ‘000 евро	2025 г. ‘000 евро
Печалба за годината	-	1 009
Преобразуване по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	-	(698)
Преобразуван резултат по чл.29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	-	311
Дивидент за разпределение – 90 % от коригираната печалба	-	280

12. Нетна печалба 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.

	2026 г. ‘000 евро	2025 г. ‘000 евро
Печалба за акционерите (хил. евро)	449	432
Среднопретеглен брой обикновени акции (хил. бр.)	9452	9452
Основна нетна печалба на акция	0.048	0.046

13. Премийни резерви

Към 30.06.2026 г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ отчита 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. лева (7 хил. евро) ;
- 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. лева (323 хил. евро)

14. Банкови заеми

	Текущи		Нетекущи	
	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	596	650	836	1 134
Общо балансова стойност	596	650	836	1 134

Към 30.06.2026 г. Дружеството отчита задължения по банков кредит в размер на 1 432 хил. евро. Инвестиционен кредит с главница към 30.06.2026 г. в размер на 432 хил. евро; краен срок м. 11.2028 г. при годишен лихвен процент, ПРАЙМ Бизнес клиенти + надбавка от 1.67 процентни пункта, но не по-малко от 2,67 процентни пункта.

Банковият заем е обезпечен с:

- втора по ред ипотека 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. 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.

	31.12.2025	Парични изменения	Непарични изменения	30.06.2026
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Банкови заеми	1 779	(347)	-	1 432
Лихви и такси по банкови заеми	5	(34)	29	-
Общо	1 784	(381)	29	1 432

16. Задължения към доставчици и клиенти

Задълженията на Дружеството към доставчици и клиенти към 30.06.2026 г. в размер на 96 хил. евро (31.12.2025 г.: 101 хил. евро) 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 гаранции и депозити

Към 30.06.2026 г. Дружеството отчита задължения по получени гаранционни депозити в размер на 202 хил. евро, които са предоставени от наемателите по договорите за отдадени под наем инвестиционни имоти (2025 г.: 202 хил. евро).

18. Други задължения

През 2018 г. е получен аванс съгласно договор за покупко-продажба на право върху собственост върху недвижим имот в размер на 197 хил. евро Към 31.12.2018 г. договорът е развален и задължението по получения аванс е прехвърлено към свързано лице под общ контрол съгласно споразумение за погасяване на задължение с падеж 31.12.2026 г. Задължението не е обезпечено и върху него се начисляват 5.5% лихви. През 2021 г. е сменен кредитора. Новият кредитор не е свързано лице за Дружеството. Условиата по задължението – вкл. лихвен процент и падеж, остават непроменени. Към 30.06.2026 г. задължението е в размер на 155 хил. евро, от които 17 хил. евро - лихви.

19. Финансови разходи

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

	2026	2025
	'000 евро	'000 евро
Банкови такси и комисионни	(3)	(5)

Лихви	(33)	(37)
Финансови разходи	(36)	(42)

20. Приходи от продажба на услуги

Към 30.06.2026 г. нетните приходи от продажба на услуги (наем) са в размер на 525 хил. евро (към 30.06. 2025г.: 512 хил.евро) и представляват приходи по договори за наем на инвестиционни имоти. Подробна информация е представена в пояснение 5.

21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги за 2026 г. са в размер на 24 хил. евро и са разпределени, както следва:

	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Професионални услуги	(4)	(3)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(12)	(12)
Застраховки	(6)	(6)
Други разходи	(2)	(2)
	(24)	(23)

22. Разходи за персонала

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

	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Възнаграждения по трудови договори	(4)	(4)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(14)	(10)
Осигурителни и здравни вноски	-	(1)
Общо разходи за персонала	(18)	(15)

23. Други приходи / Други разходи

Отчетените други приходи за 2026г. в размер на 3 хил.евро (2025: 1 хил.евро) са от търговски отстъпки от доставчик и щета от настъпило застрахователно събитие.

24. 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(с които дружеството има сделки и/или разчети през текущия и предходния отчетен период). Такова дружество е „Феникс Капитал Холдинг“ АД – дружество-майка, притежаващо към 30.06.2026г. 52,19% от правата на глас в ОСА;

През отчетния период не са извършени сделки със свързани лица.

24.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Залати, включително осигуровки	(14)	(10)

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 - 30.06.2026 г., Дружеството отчита задължения във връзка с разпределени дивиденди в размер на 287 хил.евро, в т.ч. към дружеството-майка в размер на 148 хил.евро (31.12.2025 - 303 хил.евро).

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	4	4
Общо текущи задължения към свързани лица	4	4
Общо задължения към свързани лица	4	4

25. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

26. 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	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	9	62	94
Пари и парични еквиваленти	9	103	577
		165	671

Финансови пасиви	Пояснение	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Финансови пасиви, определени за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Банкови заеми	14	1 432	1 784
Задължения към доставчици	16	96	101
Получени гаранции и депозити	17	202	202
Други задължения	19	155	147
		1 885	2 234

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 28.

27. Данъчни и осигурителни задължения

Към 30.06.2026 г. данъчните и осигурителни задължения на Дружеството са в размер на 86 хил. евро, от които 6 хил. евро задължения за ДДС за м. 06.2026 г. и 80 хил. евро за ТБО (2025: 16 хил.евро - задължения за ДДС).

28. 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.

29. 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 избора 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. През 2026 и 2025г. в условията на висока инфлация и тенденция за увеличаване на лихвите, се наблюдава повишаване на риска от увеличение на променливите лихвени проценти. В резултат по-високите лихвени проценти могат да доведат до увеличаване на финансовите разходи на Дружеството, съответно намаление на собствения капитал, могат да повлияят и на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Валутен риск

Дружеството не разполага с валутни позиции (парични позиции във валута различна от лева и евро) и няма сделки във валута различна от лева и евро през текущата и предходната година, 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.

30. 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.

Към 30 юни 2026г. падежите на договорните задължения (финансови пасиви) на Дружеството (съдържащи и лихвени плащания, където е приложимо), могат да се обобщят, както следва:

30 юни 2026	До 12 м.	Над 1 до 2 год.	Над 2 до 5 год.	Общо
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Банкови кредити	596	596	240	1 432
Задължения към доставчици	96	-	-	96
Получени гаранции и депозити	202	-	-	202
Други задължения	155	-	-	155
Общо финансови пасиви	1 049	596	240	1 885
31 декември 2025	До 12 м.	Над 1 до 2 год.	Над 2 до 5 год.	Общо
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Банкови кредити	650	596	538	1 784
Задължения към доставчици	101	-	-	101
Получени гаранции и депозити	202	-	-	202
Други задължения	151	-	-	151

Общо финансови пасиви

1 104 596 538 2 238

31. Оценяване по справедлива стойност

32. 1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 юни 2026г., оценявани периодично по справедлива стойност:

30 юни 2026 г.	Ниво 1 '000 евро	Ниво 2 '000 евро	Ниво 3 '000 евро	Общо '000 евро
Инвестиционни имоти:				
- офис сграда с ПИ	-	-	11 876	11 876
Общо	-	-	11 876	11 876

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 евро	Ниво 2 '000 евро	Ниво 3 '000 евро	Общо '000 евро
Инвестиционни имоти:				
- офис сграда с ПИ	-	-	11 876	11 876
Общо	-	-	11 876	11 876

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството се определя на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

Инвестиционните имоти на Дружеството са с местонахождение гр.София, Р България - Офис сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на имота е оценена, като е използвани приходният подход и методът на сравнителните продажби. Методът изисква представителна информация за избраните сходни имоти и подбора на пазарните индикатори. При метода на сравнителните продажби са използвани по 3 аналога, като са извършени корекции за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни, т.к. сравнимите цени са офертни, в т.ч. за офертност за наем сграда – (5)% и за земя – (10)%, за площ на сграда под наем – (4) % и (5)% и за земя -(5) % и (6)%, текущо състояние на сграда – от 0 до 10%, други - за земя – (5) %, за външни връзки -2%, общо между (18) и (19) % за земята, а за наема – до (10) %. Има последователност в използваните подход, методи и приложени корекции, спрямо предходната година. Справедливата стойност ще се промени, ако при метода на сравнителните продажби се използват различен брой анализи, се прилагат по-малко или повече коефициенти за корекция , ако коефициентите за корекция са по-високи или по-ниски.

Справедливата стойност на офис сградата е оценена, като е използван приходният подход, според който очакваните постъпления от наем се капитализират нетно от оперативните разходи, като се използва дисконтов процент.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, заетост на сградата и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, ако се увеличи заетостта или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения. Използваните при оценката към 31.12.2025г. входящи данни за тези 3 основни предположения са: месечен наем на кв.м. – 11,99 евро, незаетост – 5% /или заетост 95%/ , норма на капитализация – 7 %. Имотът се оценява всяка година към 31 декември.

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

	Инвестиционни имоти ‘000 евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	11 751
Печалби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	125
Салдо към 31 декември 2025 г.	11 876
Салдо към 1 януари 2026 г.	11 876
Загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	11 876

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“.

33. 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.

34. Информация относно факторите за устойчивост, ефекти от някои съществени международни събития през 2026г.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на Дружеството върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на Дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлиявали оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществени преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на финансовия отчет през призмата на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството ще продължи да анализира и при необходимост да предприема необходимите действия в тази област за постигане на съответствие със законовите изисквания и ограничаване на бизнес риска и бъдещи възможности за развитие на Дружеството.

Конфликтите между Русия и Украйна и в Близкия изток между Израел и „Хамас“ оказват значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Те са рисков фактор, който има неблагоприятен ефект върху икономиката на страната, тъй като ограничава производството и търговията, рефлектира изключително тежко върху сферата на услугите, непосредствено води до повишаване на цените на енергийните ресурси и носи несигурност във външнополитически и икономически план. Бъдещото развитие на военните конфликти и въздействието им върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно

прогнозирано в неговата цялост. Дружеството няма пряка експозиция към Украйна, Русия или Близкия изток, но съществуват значителни несигурности по отношение на потенциалното косвено въздействие на конфликта, колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др. Въздействието на конфликтите не може да се оцени надеждно, тъй като събитията се развиват на ежедневна база.

Нарастващите цени и инфлацията в световната икономика вероятно ще имат широкообхватно въздействие, свързано с бизнес модела, правните и договорните въпроси, потребителите и оборотния капитал на Дружеството.

35. Събития след края на отчетния период

Няма съществени събития, възникнали след края на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на Дружеството към 30 юни 2026 г.

36. Одобрение на годишния финансов отчет

Финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на Директорите на 27.07.2026 г.

Междинен доклад за дейността
на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ
за периода 01.01.2025 г. – 30.06.2025 г.

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

Обща информация. Акционери и управление

1.1 "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е учредено на 01.08.2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 28 август 2006 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти № 38 ДСИЦ.

1.2. Върху дружеството се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 3 години. Членове на СД са следните лица:

- **Емил Георгиев Борисов- Председател на Съвета на Директорите**
- **Татяна Иванова Гунева – Изпълнителен директор**
- **Елена Георгиева Петрова – независим член**

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурист* или друг търговски управител.

„Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се представлява и управлява от Емил Георгиев Борисов и Татяна Иванова Гунева, заедно.

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

Към 30.06.2026г. членовете на СД не притежават акции от капитала на дружеството.

1.5. Акционери притежаващи пряко и непряко над 5% от гласовете в Общото събрание на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Наименование на акционер	Брой притежавани права на глас	Процент от капитала
„Феникс Капитал Холдинг“ АД	4 933 045	52.19 %
УПФ ЦКБ СИЛА	646 907	6.84%
УПФ Съгласие	657 985	6.96%

Няма други акционери, които да притежават пряко и непряко над 5% от гласовете в Общото събрание.

II. Информация за важни събития, настъпили през шестмесечието и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

2.1. Дейността на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с натрупване от началото на финансовата година се изразяваше в:

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

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

Към 30.06.2026г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ притежава един инвестиционен имот находящ се в гр. София, бул. „Тодор Александров”117 и „Овче поле” 82, който се държи с цел получаване на приходи от наем. „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ е отдал 100% от площите в сградата като е сключил дългосрочни договори за наем, в резултат на което влиянието на резултатите от реализирането на инвестиционния проект върху финансовия отчет, е както следва:

Основният капитал на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ възлиза на 4 820 693,4 евро, под формата на обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 0,51 евро всяка една. Към края на юни месец 2026г. собственият капитал на дружеството регистрира ръст от близо 5,00%, спрямо края на 2025г. Дълготрайните активи на дружеството са в размер на 11 886 хил. евро. Нетекущите пасиви са в размер на 836 хил. евро, а текущите пасиви възлизат на 1 427 хил. евро, отбелязвайки спад от над 30,00% спрямо декември 2025г. Реализираните приходи от 525 хил. евро през шестмесечието на 2026г. бележат ръст (спрямо 512 хил. евро към юни 2025г.), съчетан със запазване на разходите за периода, е в основата финансовият резултат на емитента към 30.06.2026г. да е печалба в размер на 449 хил. евро, спрямо такава от 432 хил. евро към края на съответното шестмесечие на 2025г.

2.2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

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

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

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

☐ Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ посока. Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

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

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

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

☐ Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;

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

III. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица по чл. 12, ал. 3, т.1 и 2 от Наредба 2.

През разглеждания период (01.01.2026г. - 30.06.2026г.) няма сключвани сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

IV. Информация за междинния отчет.

На междинния отчет на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ за първото шестмесечие на 2026г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

Изпълнителен Директор

Председател на СД.....

/Татяна Гунева/

/Емил Борисов/

Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

за периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.
“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През първото шестмесечие на годината, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

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

Към края на съответното шестмесечие “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ има неплатени наеми от отдадени под наем недвижими имоти в размер на 8 хил. евро.

29.07.2026г.

.....
/Татяна Гунева – Изпълнителен
директор/

.....
/Емил Борисов - Председател на
СД/

**ИНФОРМАЦИЯТА ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 ГОДИНА ОТНОСНО ПАЗАРНАТА
ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО
ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2026Г.**

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

<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/EXPRO>.

През първото шестмесечие на 2026г. (01.01.2026 – 30.06.2026) „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация на КФН, БФБ – София АД и обществеността:

На 29.01.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2025г.

На 24.02.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността две уведомления за изплащане на дивидент.

На 18.03.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2025г.

На 21.04.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2026г.

На 24.04.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите.

На 28.05.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за гласуван дивидент.

На 29.05.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от проведено Общо събрание на акционерите.

На 15.06.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността актуализиран Устав.

29.7.2026г.

За „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

Татяна Гунева

/Изпълнителен Директор/

Емил Борисов

/Председател на СД/

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ПО ЧЛ. 12 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА
ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2026г.**

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

През първото шестмесечие на 2026г. не е настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Към 30.06.2026г. акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ са следните:

Наименование на акционер	Брой притежавани права на глас	Процент от капитала
„Феникс Капитал Холдинг“ АД	4 933 045	52.19 %
УПФ ЦКБ СИЛА	646 907	6.84%
УПФ Съгласие	657 985	6.96%

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.

Не е откривано производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

Не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие за "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ или негово дъщерно дружество.

1.5. Промяна на одитора на дружеството и причини за промяната.

Няма извършвана промяна в одитора на дружеството през разглеждания период.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ и дружествата, включени в консолидацията.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Не е извършвано учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Няма такива обстоятелства.

29.07.2026 г.

За "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ:.....

Татяна Гунева

/Изпълнителен директор/

Емил Борисов

/Председател на СД/

Допълнителна информация за първото шестмесечие на 2026г. по чл.12, ал.4 от Наредба №2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

- 1. информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента**

За периода обхванат в междинните финансови отчети към 30.06.2026г., Дружеството е прилагало същата счетоводна политика, която е прилагало при изготвянето на годишните финансови отчети.

- 2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група**

Няма информация за настъпили промени в икономическата група на емитента.

- 3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност**

През отчетния период не са извършени организационни промени в рамките на емитента, както и не са извършвани преобразуване, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

- 4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година**

Няма становище на управителния орган и не са публикувани прогнози.

- 5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното шестмесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период**

Към 30.06.2026г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството между лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание е както следва:

Наименование на акционер	Брой притежавани права на глас	Процент от капитала
„Феникс Капитал Холдинг“ АД	4 933 045	52.19 %
УПФ ЦКБ СИЛА	646 907	6.84%
УПФ Съгласие	657 985	6.96%

Към 31.03.2026г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството между лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание е както следва:

Наименование на акционер	Брой притежавани права на глас	Процент от капитала
„Феникс Капитал Холдинг“ АД	4 933 045	52.19 %
УПФ ЦКБ СИЛА	646 907	6.84%
УПФ Съгласие	657 985	6.96%

В началото на периода (към 01-01-2026г.) разпределението на акционерния капитал на Дружеството между лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание е било следното:

Наименование на акционер	Брой притежавани права на глас	Процент от капитала
„Феникс Капитал Холдинг“ АД	4 933 045	52.19 %
УПФ ЦКБ СИЛА	646 907	6.84%
УПФ Съгласие	657 985	6.96%

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното шестмесечие, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Няма такива.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази

разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели

Няма такива.

Татяна Гунева

Изпълнителен Директор
Ексклузив Пропърти АДСИЦ

Емил Борисов

Председател на СД
Ексклузив Пропърти АДСИЦ

**Информация по чл.31, ал. 1 от ЗАКОН за дружествата със специална
инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация
на “ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ
към 30 юни 2026 г.**

1. Дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

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

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти

Не е извършвана продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2

Декларираме, че:

Най-малко 70 на сто от активите на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

Най-малко 70 на сто от брутните приходи за съответната финансова година на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

В дейността си „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, спазва всички предвидени изисквания и ограничения на чл. 25, ал. 1-5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и няма нарушения на предвидените ограничителни прагове.

Към края на юни 2026г. няма обстоятелства за деклариране по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

Няма обстоятелства за деклариране.

гр. София, 29.07.2026 г.

.....
Татяна Гунева
Изпълнителен директор

.....
Емил Борисов
Председател на СД

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,

Татяна Гунева, в качеството ми на Изпълнителен директор и законен представител на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с ЕИК 175135689, с адрес на управление гр. София, бул. "Тодор Александров" 109-115

Емил Борисов, в качеството ми на Председател на СД и законен представител на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ с ЕИК 175135689, с адрес на управление гр. София, бул. "Тодор Александров" 109-115

и

Райна Пилюшка, управител на “Ексклузив Сървисиз” АД, съставител на финансовия отчет на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

Доколкото ни е известно:

1. Комплектът финансови отчети за първо шестмесечие на 2026г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ;

2. Междинният доклад за дейността на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ за първото шестмесечие на 2026г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през шестмесечието.

Известна ни е наказателната отговорност, която носим по по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на невярни данни.

/Татяна Гунева/

/Емил Борисов/

/Райна Пилюшка/