

**Пояснителни бележки по член 100о', ал.4, т. 2 от ЗППЦК, към публичното уведомление за
финансовото състояние на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ
01.01.2026г. – 30.09.2026г.**

1. Влияние на важните събития за "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, настъпили през третото тримесечие на 2026г. върху резултатите във финансовата справка.

Към 30.09.2026г. Дружеството притежава един инвестиционен имот находящ се в гр. София, бул. „Тодор Александров“ 117 и „Овче поле“ 82, който се държи с цел получаване на приходи от наем. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е отдал 100% от площите в сградата като е сключил дългосрочни договори за наем, в резултат на което влиянието на резултатите от реализирането на инвестиционния проект върху финансовия отчет, е както следва:

Към края на съответното тримесечие активите на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ отчитат намаление спрямо края на 2025г. и са на ниво от 12 115 хил. евро. Собствения капитал на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ се променя в положителна посока спрямо декември 2025г. и е в размер на 10 014 хил. евро или ръст от 7,18%. Реализирана е текуща печалба от 675 хил. евро през периода.

Към 30.09.2026г. дружеството отчита приходи от дейността в размер на 791 хил. евро, спрямо 817 хил. евро към септември 2025г. Разходите за този период са в размер на 116 хил. евро, спрямо 138 хил. евро за съответното тримесечие на 2025г. Стабилният темп на приходите, съчетан със спад в размера на разходите е в основата към края на септември 2026г. "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ да регистрира печалба преди облагане с данъци (в размер на 675 хил. евро) спрямо такава на стойност 679 хил. евро за същия период на 2025г.

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

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

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

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

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

□ "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.

- ☐ Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове;
- ☐ Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;
- ☐ Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- ☐ Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

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

През разглеждания период (01.01.2026г. - 30.09.2026г.) няма сключвани сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

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

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

Изпълнителен Директор
TATYANA
IVANOVA
GUNEVA
Digitally signed by
TATYANA IVANOVA
GUNEVA
Date: 2026.10.27 11:33:55
+02'00'

/Татяна Гунева/

Председател на СД.....
EMIL GEORGIEV
BORISOV
Digitally signed by EMIL
GEORGIEV BORISOV
Date: 2026.10.27
11:34:23 +02'00'

/Емил Борисов/

гр. София
27.10.2026 г.

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. – 30.09.2026 г.

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

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

През третото тримесечие 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 тримесечие “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ има неплатени наеми от отдадени под наем недвижими имоти в размер на 30 хил. евро.

27.10.2026г.

TATYANA
IVANOVA
GUNEVA

Digitally signed by
TATYANA IVANOVA
GUNEVA
Date: 2026.10.27
11:35:17 +02'00'

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

EMIL
GEORGIEV
BORISOV

Digitally signed by
EMIL GEORGIEV
BORISOV
Date: 2026.10.27
11:35:46 +02'00'

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

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ПО ЧЛ. 12 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА
ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026г.

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

През третото тримесечие на 2026г. е настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Към 30.09.2026г. 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%
ДФ ЮГ Маркет Максимум	483 150	5.11%
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.

27.10.2026 г.

За "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ:.....

Татяна Гунева

TATYANA
IVANOVA
GUNEVA

Digitally signed by
TATYANA IVANOVA
GUNEVA
Date: 2026.10.27 11:36:17
+02'00'

/Изпълнителен директор/

Емил Борисов

EMIL
GEORGIEV
BORISOV

Digitally signed by
EMIL GEORGIEV
BORISOV
Date: 2026.10.27
11:36:38 +02'00'

/Председател на СД/

**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 септември 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 септември 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, 27.10.2026 г.

TATYANA
IVANOVA
GUNEVA
.....
Digitally signed by
TATYANA IVANOVA
GUNEVA
Date: 2026.10.27 11:37:14
+02'00'

Татяна Гунева
Изпълнителен директор

EMIL GEORGIEV
BORISOV
.....
Digitally signed by EMIL
GEORGIEV BORISOV
Date: 2026.10.27 11:36:57
+02'00'

Емил Борисов
Председател на СД

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о¹, 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 публичното уведомление за финансовото състояние на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Доколкото ни е известно,

Публичното уведомление за финансовото състояние на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ към 30 септември 2026 г. отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.

Дата:

27.10.2026 г.

ДЕКЛАРАТОР:

TATYANA
IVANOVA
GUNEVA
Digitally signed by
TATYANA IVANOVA
GUNEVA
Date: 2026.10.27
11:37:32 +02'00'

Татяна Гунева

/Изп. директор – „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ/

EMIL GEORGIEV
BORISOV
Digitally signed by EMIL
GEORGIEV BORISOV
Date: 2026.10.27
11:37:50 +02'00'

Емил Борисов

/Председател на СД – „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ/

RAYNA EMILOVA
PILYUSHKA
Digitally signed by RAYNA
EMILOVA PILYUSHKA
Date: 2026.10.27 11:54:04
+02'00'

Райна Пилюшка

/Изп. директор – „Ексклузив Сървисиз“ АД/