

До КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

До Обществеността

До „Българска фондова борса“ АД

До служители на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

### Уведомление

от Съвета на директорите

на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, ЕИК 175135689

Относно: Получено търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от „Феникс Капитал Холдинг“ АД, ЕИК 202873140 за закупуване на акциите на останалите акционери на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

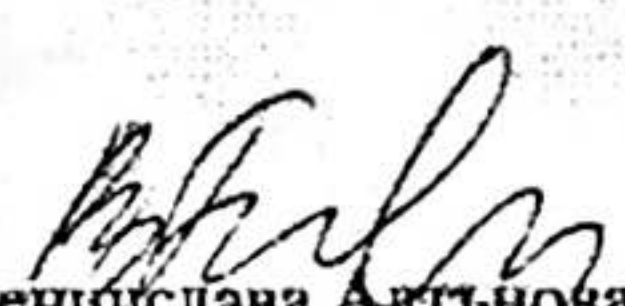
Уважаеми госпожи и господа,

На 19.03.2020 г. в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ бе получено уведомление по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от проект за търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

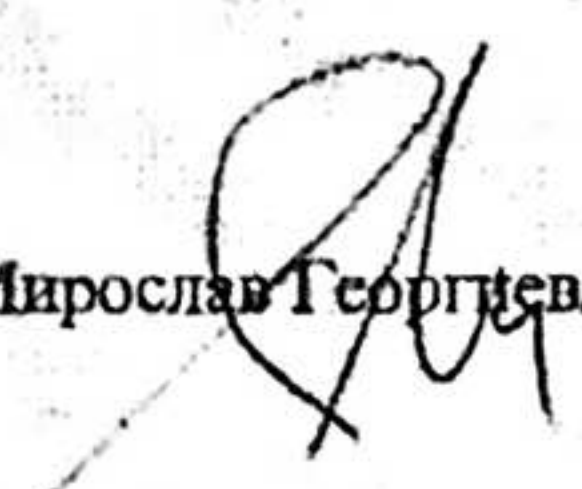
На основание чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, Ви представяме информацията относно постъпилото търгово предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ от мажоритарния собственик „Феникс Капитал Холдинг“ АД и съществени условия по него посочени в приложението към настоящото уведомление.

Приложение – съгласно текста.

Комисията за финансов надзор не е взела отношение по внесеното търгово предложение.

  
/ Венцислава Антънова /

  
/ Елена Петрова /

  
/ Мирослав Георгиев /

гр. София  
19.03.2020 г.

**Информация съгласно разпоредбата на чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, относно получено търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от мажоритарния собственик „Феникс Капитал Холдинг” АД за закупуване на акциите на останалите акционери на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ**

*Информация относно търговия предложител*

Търговият предложител предложил да закупи акциите на останалите акционери е „Феникс Капитал Холдинг” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул. Тодор Александров No 109-115. ЕИК 202873140.

„Феникс Капитал Холдинг” АД се представлява от изпълнителния си директор Венцислава Благоева Алтънова. Адрес за кореспонденция гр. София 1303, район Възраждане, бул. Тодор Александров No 109-115. ЕИК 202873140.

*Информация относно предлаганата цена за акция*

„Феникс Капитал Холдинг” АД предлага да закупи акциите на останалите акционери при цена от **1.45 (един лев и четиридесет ст.) лева за акция.**

*Информация относно броя на акциите с право на глас, които „Феникс Капитал Холдинг” АД иска да придобие*

Търговият предложител притежава пряко 4 831 331 броя акции или 51.11 % от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и иска да придобие останалите 4 621 009 броя акции представляващи 48.89 % от капитала.

*Информация относно бъдещите намерения и стратегически планове на „Феникс Капитал Холдинг” АД относно дружеството*

Бъдещата дейност на търговия предложител „Феникс Капитал Холдинг” АД и „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ няма да бъде засегната от търговото предложение.

Търговият предложител „Феникс Капитал Холдинг” АД не възнамерява да поиска отписване на дружество „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ от регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и/или на „Феникс Капитал Холдинг” АД.

Към момента на търговото предложение търговият предложител не е взел решение за съществена промяна в капиталовата си структура или увеличение на своя капитал. Решение на търговия предложител относно бъдещо увеличение на капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, както и за размера, вида, сроковете и цената на потенциална емисия не е обсъждано и не е на дневен ред.

Не се предвижда промяна в дивидентната политика на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, която е определено законово от ЗДСИЦ.

Стратегическите планове на търговия предложител за „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не предвиждат промяна в дейността му, която е законово регламентирана.

През средносрочния период на развитие, търговия предложител предвижда погасяване на задълженията на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ с генерираните приходи от наема. След това ще се търсят възможности „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ да придобие нови имоти чрез комбинация от дългово и собствено финансиране.

Планира се търсене на възможности за постигане на пълна заетост при имотите отдавани под наем.

Анализът на средата, в която оперира „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ показват, че през последните години пазарът се развива активно, като само някои сегменти отчитат спад.

Основното конкурентно предимство на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е качеството на неговия основен имот.

По отношение на маркетинговия план за развитие търговият предложител смята, че е възможно в бъдеще „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ да инвестира в алтернативни пазарни сегменти.

По отношение на бъдещите инвестиции стратегическият план на Дружеството не се предвижда извършването на значими инвестиции. Очакваните резултати са свързани с реализиране на приходи от отдаването на собствените имоти под наем.

Търговият предложител не се планира промени в състава на управителния орган и в условията по трудовите договори и договорите за управление. Не се очаква търговият предложение да окаже въздействие върху служителите на дружеството.

#### *Резюме на обосновката на предлаганата цена за акция*

Цената предложена от „Феникс Капитал Холдинг“ АД е **1.45 лв.** за акция.

Тя е равна на **справедливата цена за акция съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК** от 1.45 лв. за акция, изчислена като най-високата измежду:

- Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 – 1.33 лв. за акция;
- Средно претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката не може да бъде определена, защото акциите на дружеството не са търгувани – 1.1893 лв. за акция;
- По-високата цена от най-висока заплатена цена от предложителя 6 месеца – 0.92 лв. за акция и последната емисионна цена – 1.45 лв. от увеличение на капитала извършено през 2008 г.

Стойността на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 от своя страна е изчислена с използване на трите общо приети методи за оценка: Метода на дисконтирани свободни парични потоци на собствения капитал (FCFE), Метода на нетната стойност на активите (NAV) и Метода на пазарните множители на сходни дружества.

Акциите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на Официалния пазар на БФБ, Сегмент дружества със специална инвестиционна цели, с присвоен борсов код 5EX. Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на Дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми и оценка на базата на изтъргуваните акции също не е включена при определянето на справедливата цена за акция съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41.

Оценката на акциите на дружеството по различните методи е както следва:

1.349 лв. - оценка по метода на дисконтирани свободни парични потоци на собствения капитал;

1.307 лв. – оценка по метода на нетната стойност на активите;

Двете оценки са претеглени с равни тегла от 50 на сто, което води до изчислената стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 от 2.52 лв. за акция.

1.305 лв. – оценка по метода на пазарните множители на сходни дружества.

При окончателното определяне на стойността на акцията съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на метода на дисконтирани свободни парични потоци на собствения капитал е зададено тегло от 50 на сто, докато на останалите две метода е заложено тегло от 25 на сто.

#### *Дата на обосновката и срок на валидност*

Обосновката е извършена към 23.01.2020 г. и е със срок на валидност крайния срок за приемане на търговият предложение.

**Комисията за финансов надзор не е взела отношение по внесеното търговият предложение.**