

До КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

копие:  
Обществеността

копие:  
„Българска фондова борса“ АД

копие:  
„Феникс Капитал Холдинг“ АД

копие:  
Служители на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

### **СТАНОВИЩЕ**

на Съвета на директорите на  
„Ексклузив Пропърти“ АД

относно:

внесено от „Феникс Капитал Холдинг“ АД търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Уважаеми госпожи и господа,

На 05.10.2021 г. получихме уведомление, придружено от търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „Феникс Капитал Холдинг“ АД, за закупуване акциите на останалите акционери на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

В съответствие с изискването на чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК, представяме настоящото мотивирано становище относно предложената сделка по търговото предложение.

#### **I. Условия по предложената сделка.**

Предложената цена от „Феникс Капитал Холдинг“ АД е в размер на 1.45 лв. /един лев четиридесет и пет стотинки/ за една акция. Търговото предложение дава достоверна информация за „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Обосновката на предложената цена отговаря на изискванията на ЗППЦК и наредбите по прилагането му. Направените прогнози при обосновката са реалистични и прогнозните парични потоци вярно отразяват спецификата на дейността на дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо имоти. Използваните методи за оценка на акциите са съобразени с характера на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

Предвид направените анализи и прогнози за развитието на дружеството, Съветът на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ счита, че предложената цена и отправеното търгово предложение съответстват на нормативните изисквания и са справедливи по отношение на акционерите – адресати на предложението, с оглед текущото състояние на дружеството и перспективите за развитието му.

**II. Информация относно съществуването на споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.**

Доколкото е известно на Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, няма споразумения по упражняване правото на глас по акциите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

**III. Данни за броя акции от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, притежавани от членовете на управителния му орган и дали те възнамеряват да приемат предложението.**

Членовете на Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството, поради което не разполагат с правна възможност да приемат търговото предложение.

**IV. Стратегически планове на търговия предложител за „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и тяхното въздействие върху служителите и мястото на извършване на дейност.**

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.

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

**V. Информация относно съществуването на евентуални споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на дружеството - обект на търговото предложение.**

Доколкото е известно на Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ няма сключени споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на дружеството.

гр. София  
06.10.2021 г.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

  
\_\_\_\_\_  
Венцислава Алтънова



  
\_\_\_\_\_  
Мирослав Георгиев