

# Ексклузив Пропърти АДСИЦ

(публично дружество)

учредено съгласно законите на Република България,  
със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Тодор Александров 109-115,  
регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 175135689)

ISIN: BG1100083069

Борсов код: EXPR

**Документ, съдържащ информация съгласно член 1, ал. 4, буква з) от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който се публикува, когато ценни книжа се предлагат публично или се допускат до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО от 31 май 2024 г.**

за акциите, предлагани като Скрип Дивидент и в съответствие с решението относно разпределението на дивидент, одобрено от годишното общо събрание на акционерите на Ексклузив Пропърти АДСИЦ, проведено на 31.05.2024 г. (дивиденди под формата на акции)

## I. Предназначение

Предложение беше направено от Съвета на директорите на годишното общо събрание на Ексклузив Пропърти АДСИЦ („Компания“) на 31.05.2024 г. за разпределяне на дивидент в размер на 0.12 лева (бруто) на акция, носеща право на дивидент. Акционерите имаха възможност да изберат дали дивидентът да им бъде изплатен (i) в парични средства, или (ii) под формата на акции на Дружеството („Скрип дивидент“), или (iii) в парични средства за част от акциите на акционера и като Скрип Дивидент за останалата част от акциите на притежателя им.

Този документ е изготвен, за да изпълни изискванията на член 1, ал. 4, буква з) от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който се публикува, когато ценни книжа се предлагат публично или се допускат до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО („Регламент за проспектите“), който гласи, че няма задължение за публикуване на проспект за публично предлагане на дивиденди, изплащани на акционерите под формата на акции „при условие, че е предоставен документ, съдържащ информация за броя и естеството на акциите и мотивите и подробностите за предложението“.

Този документ не представлява проспект по смисъла на Регламента за проспектите и освен това няма да бъде подаван на регулаторен орган, нито ще бъде проверяван или одобрен от такъв или подобна агенция.

## II. Основания

Предоставянето на избор на акционерите между паричен дивидент и дивидент под формата на акции е обичайна практика в международен план и все повече се използва от публични компании в Европа. Предоставянето на такава опция дава възможност на акционерите да реинвестират своите дивиденди в акции на Ексклузив Пропърти АДСИЦ. За Ексклузив Пропърти АДСИЦ, плащанията на дивиденди под формата на акции намалява изходящия паричен поток в сравнение с изплащането на дивиденди в парични средства.

## III. Предмет на този документ/право на избор

Предметът на този документ са емитираните акции в Дружеството, които ще бъдат разпределени между акционери притежаващи акции с право на дивидент и заявили желание да получат скрип акции. С тази стъпка, Ексклузив Пропърти АДСИЦ дава избор на акционери, притежаващи акции в дружеството към 23:59 ч. Централно европейско стандартно време (CET) вечерта на 14.06.2024 г. и при условие, че акциите не са били продадени преди, изборът за получаване на дивидента върху тези акции (i) в парични средства, (ii) като Скрип Дивидент, или (iii) в парични средства за част от техните акции и като Скрип дивидент за останалата част от техните акции. Следователно акционерите имаха следните възможности:

- Акционерът е взел решение в полза на паричен дивидент. В този случай акционерът не трябва да предприема никакви действия. Акционерът има право да получи паричен дивидент от 0.12 лева (бруто) на акция, който се очаква да бъде изплатен до 31.12.2024 г. Като общо правило, независимо дали акционерът е избрал да получи парични средства или Скрип Дивидент, Ексклузив Пропърти АДСИЦ ще приспадне 5 процента от брутния дивидент, или 0.006 лева на акция и ще прехвърли тази сума на българските данъчни власти. Последното е приложимо само за акционерите физически лица, съгласно българското законодателство.
- Акционерът е взел неотменимо решение в полза на Скрип Дивидент. В този случай акционерът трябва да уведоми своя инвестиционен посредник подавайки заявка, предоставена от обслужващия инвестиционен посредник за тази цел, в рамките на определения срок. Дивидентните акции се очаква да бъдат доставени до 31.12.2024 г., след като приключи периодът между 21.06.2024 г. и 28.06.2024 г. (включително) („Период на записване“) и периодът на обработка. Цената на записване за дивидентна акция в Скрип Дивидента и коефициента на записване (всяко, както е описано по-подробно по-долу) ще бъдат публикувани на 21.06.2024 г. Общата сума на прехвърлените акции с право на дивидент ще бъде използвана за записване на възможно най-големия цял брой дивидентни акции въз основа на коефициента на записване и всички останали неизползвани внесени акции с право върху дивидент ще бъдат изплатени в парични средства до 31.12.2024 г. („Остатъчно салдо“).
- Акционерът е избрал да получи паричен дивидент за част от неговите/нейните акции и Скрип Дивидент за останалата част от неговите/нейните акции. Може да се прави избор само за цял брой акции. В този случай се прилага всеки от двата описани по-горе процеса, като всеки се прилага за конкретните акции, за които акционерът е взел съответното решение.

#### **IV. Детайли**

##### **1. Настоящ акционерен капитал и акции на Ексклузив Пропърти АДСИЦ**

Акционерният капитал на Ексклузив Пропърти АДСИЦ към 31.05.2024 г. възлиза общо на 9 452 340, разделен на 9 452 340 акции всяка с номинална стойност от 1.00 лев.. Всяка акция дава право на един глас в общите събрания на дружеството. Емитираните акции на Компанията са допуснати до търговия на регулирания пазар на Българската фондова борса.

Акциите на Компанията са свободно прехвърляеми и всички носят едни и същи права. Съобщенията и уведомленията на Дружеството, свързани с неговите акции, се публикуват в съответствие с устава на Дружеството и българското законодателство на уебсайта на Дружеството [www.expro.bg](http://www.expro.bg) и в медии, обявени за разпространение на информация.

##### **2. Детайли относно Скрип Дивидента**

###### **а) Разпределяне на Дивидентни акции**

Съветът на директорите взе решение за разпределяне на Дивидентни акции след емитирането им.

###### **б) Предложен брой акции**

Максималният брой дивидентни акции ще зависи от цената на записване, която ще бъде публикувана на 21.06.2024 г. Това зависи от степента, до която акционерите ще упражнят правото си да получат Скрип Дивидент.

**в) Актуална цена на записване от ..... и коефициент на записване от .....:1**

На базата на коефициент на записване от .....:1, Скрип Дивидента беше избран за ..... акции с право на дивидент. Следователно, ..... Дивидентни акции ще бъдат разпределени.

**г) Характеристики на Дивидентните акции**

Дивидентните акции, описани в този документ, имат същите права като всички останали акции на Компанията и не предоставят никакви допълнителни права. Всяка от акциите на Дружеството, включително Акциите с дивидент, дава право на притежателя на един глас в общите събрания на Дружеството. Няма ограничения в избирателните права, освен в определени от закона случаи. Нито има различни права на глас за определени акционери на Дружеството.

**д) Записване на Дивидентни акции**

Всеки акционер може да упражни правото си на записване като подаде заявка в лицензиран инвестиционен посредник в рамките на Периода за записване.

Предложението за записване ще бъде публикувано на 21.06.2024 г. („Предложение за записване“) на уебсайта на Ексклузив Пропърти АДСИЦ на адрес [www.expro.bg](http://www.expro.bg). Цената на записване и коефициента на записване бяха определени и публикувани на гореспоменатия уебсайт на Ексклузив Пропърти АДСИЦ в деня на началото на периода за записване, на 21.06.2024 г.

За да насърчи акционерите да изберат Скрип Дивидент, Компанията е предложила Дивидентните акции на акционерите на цена за записване, която е равна на референтната цена (както е дефинирана по-долу), намалена с дисконт/отстъпка от 20% и закръглена до втория знак след десетичната запетая („Цена на записване“). Референтната цена за акциите на Ексклузив Пропърти АДСИЦ е равна на среднопретеглената цена въз основа на дневния обем на акциите на Ексклузив Пропърти АДСИЦ на Българската фондова борса на всеки от дните между 14.06.2024 г. и 20.06.2024 г. (включително). Референтната цена се намалява с определения дисконт и се закръглява до два знака след десетичната запетая. Получения резултат се превръща в Цена на записване. Референтната цена ще бъде определена след затварянето на търговската сесия на 20.06.2024 г.

Във връзка с публикуването на цената на записване, Дружеството публикува коефициента на записване, което представлява броя на акции, за които трябва да бъде избран Скрип Дивидент, за да се придобие една акция на от новите Скрип Акции. Коефициентът на записване се изчислява чрез разделяне на цената на записване на нетния дивидент на акция и закръгляне до втория знак след десетичната запетая. Поради ефектите на закръгляне, изчислението на броя Дивидентни акции в Скрип Дивидента въз основа на коефициента на записване може да се отклони от изчислението въз основа на цената на записване. Само коефициентът на записване е решаващ за определяне на броя на Дивидентни акции в Скрип Дивидента, който акционерите получават.

**Изчисление**

Референтна цена

Въз основа на референтната цена от 21.06.2024 г., по-долу е показано изчислението на цената на записване, коефициента на записване и остатъчното салдо.

Цена на записване

Изчисление: ....., намалена с 20%, закръглена до втория знак след десетичната запетая: ....., т.е. една Скрип акция може да бъде придобита на обща стойност на съществуващи акции от .....

### Коефициент на записване

Изчисление: ....., разделена на ....., закръглена до втория знак след десетичната запетая: ..... : 1, т.е. Скрип Дивидента трябва да бъде избран за поне ..... акции, за да се придобие една Дивидентна акция.

### Остатъчно салдо

Въз основа на числата по-горе, ако акционер – юридическо лице е избрал да получи Скрип Дивидент за 1000 акции, броят на получените Скрип акции и остатъчното салдо се изчислява, както следва:

Общия дивидент би бил 120 лв. (представляващи дивидент на акция от 0.12 лв., умножен по 1 000 акции). Въз основа на съотношението на записване от ..... : 1, акционерът би получил ..... дивидентни акции, представляващи 1 000 права на дивидент, разделени на съотношението на записване от ..... : 1 и закръглено надолу до най-близката цяла акция. Това означава, че за да получи такива ..... Дивидентни акции, акционерът е използвал само ..... от своите внесени 1 000 акции с право на дивидент (..... Дивидентни акции, умножени по съотношението на записване от ..... : 1). Следователно, за останалите ..... (неизползвани) внесени акции с право на дивидент на акционера, акционерът ще получи ..... като остатъчен баланс (..... умножено по ....., закръглено надолу до най-близката цяла стотинка).

### Удържане на данък от България (важи единствено за физически лица)

Независимо дали акционерът е избрал да получи дивидента в брой или Скрип Дивидент, Ексклузив Пропърти АДСИЦ ще приспадне удържания данък от България (5 процента от brutния дивидент или 0.006 лева на акция) и ще прехвърли тази сума на българските данъчни власти, за да се отчете приложимия данък.

Акциите на Ексклузив Пропърти АДСИЦ се търгуват без право на дивидент (ex dividend) от 13.06.2024 г.

Периодът на записване ще продължи от 21.06.2024 г. до 28.06.2024 г. (включително). Ако акционер не заяви желание за участие в скрип дивидента чрез лицензиран инвестиционен посредник той губи това право след изтичане на срока за записване. В този случай акционерът ще получи дивидента само в парични средства.

### **3. Разходи и ползи от офертата за Ексклузив Пропърти АДСИЦ**

Ексклузив Пропърти АДСИЦ не получава никакви парични средства в резултат на Скрип Дивидента. Размерът на паричния дивидент, изплатен от Ексклузив Пропърти АДСИЦ, се намалява до степента, в която акционерите са избрали да получат Скрип Дивидент.

Скрип Дивидента беше избран за приблизително ..... акции на Компанията.

Разходите за Скрип Дивидента, включително възнаграждението, което трябва да бъде изплатено на обслужващия инвестиционен посредник, който обслужва предлагането, се очаква да възлизат на приблизително 5 000.00 лв.

### **4. Информация за упражняване на правото на избор**

#### **а) Правоимащи акционери**

Всички акционери имат право да изберат дали дивидентът им да бъде изплатен (i) в парични средства, или (ii) като Скрип Дивидент, или (iii) в парични средства за част от техните акции и като Скрип Дивидент за останалата част от техните акции.

#### **б) Съответна дата**

Акционерите, притежавали акции на Дружеството вечерта на 14 юни 2024 г., в 23.59 ч. Централно европейско стандартно време (СЕТ) и които не са ги продали предварително, получават право на дивидент и съответното имат възможност да подадат заявка за записване на Скрип акции.

#### **в) Очакван график**

31 май 2024 г.

Общо събрание на Ексклузив Пропърти АДСИЦ

21 юни 2024 г.

Публикуване на предложението на записване на уебсайта на Ексклузив Пропърти АДСИЦ

Публикуване на цената на записване и коефициента на записване

21 юни 2024 г.

Начало на периода на записване

28 юни 2024 г.

Край на периода на записване

2 юли 2024 г.

Обявяване на коефициента на участие

До 31 декември 2024 г.

Разпределение (i) на парични дивиденди и (ii) на остатъчни салда

Доставка на Дивидентните акции

#### **г) Смесено упражняване на правото на избор**

Акционерите не трябва да правят избор по еднакъв начин за всички свои акции, но бяха свободни да изберат да получат дивидента (i) за всички акции само в парични средства или (ii) за всички акции като Скрип Дивидент или (iii) в парични средства за част от техните акции и като Скрип Дивидент за останалата част от техните акции.

#### **д) Неотменимост на избора**

Акционерите, които са упражнили правото си на избор, не могат да отменят своя избор, след като той е направен.

#### **е) Информация за избор на дивидента в парични средства**

Дивидентът за Ексклузив Пропърти АДСИЦ в размер на 0.12 лева на акция (бруто) беше предложен и решен от Общото събрание на 31.05.2024 г. Дивидентът в парични средства, минус удържаният данък за физически лица, се очаква да бъде изплатен до 31.12.2024 г.

#### **ж) Информация относно избора на Скрип Дивидент**

##### **аа) Уреждане на удържания данък от България – само за акционери физически лица**

Част от дивидента ще бъде удържан за данъчни цели. Дивидент в размер от 0.006 лева на акция не е предмет на правото на избор на акционера и следователно ще бъде платен от Дружеството на българските данъчни власти, за да се уреди приложимия данък.

##### **бб) Информация за Дивидентните акции**

По отношение на Дивидентните акции, вижте по-горе под IV 2.

##### **вв) Фиксиране на цената на записване и коефициент на записване**

Цената на записване и коефициента на записване ще бъдат публикувани на 21 юни 2024 г. на уебсайта на Ексклузив Пропърти АДСИЦ на адрес [www.expro.bg](http://www.expro.bg). Коефициентът на записване съответства на общия брой права на дивидент, които трябва да бъдат прехвърлени и разпределени, за да се запише една Дивидентна акция. Ако Правата на дивидент на даден акционер не са достатъчни, за да покрият записването за една цяла Дивидентна акция, ще бъде направена компенсация под формата на парично плащане в размер на съответния остатъчен баланс.

#### **гг) Такси и разходи за записване на акции**

Акционерите, които са избрали да получат Скрип Дивидент могат да понесат такси на банката депозитар. Акционерите трябва да се консултират директно със своята банка депозитар относно подробностите предварително. Разходите, които се начисляват на акционерите като клиенти на банките депозитари не могат да бъдат възстановени от Ексклузив Пропърти АДСИЦ или от обслужващия инвестиционен посредник. Изборът на Скрип Дивидент може да бъде неикономичен с оглед на разходите, които могат да бъдат направени, особено за акционери, които притежават малък брой акции на Ексклузив Пропърти АДСИЦ.

#### **гд) Упражняване на правото на избор за получаване на Скрип Дивидент и доставка на Дивидентни акции**

Ако акционерите изберат да получат Скрип Дивидент, те трябва да подадат заявка за участие в скрип дивидент към своя инвестиционен посредник или към обслужващия инвестиционен посредник.

Очаква се Акциите с дивидент да бъдат доставени на банките депозитари до 31 декември 2024 г.

#### **5. Допускане до търговия на борсата**

Дивидентните акции ще бъдат допуснати до търговия на регулирания пазар на Българската фондова борса. Не са необходими допълнителни действия.

#### **6. Данъчно третиране – за физически лица**

**Следващото кратко изявление не претендира да предостави цялата необходима информация относно данъчното третиране на дивидента и не замества индивидуалната консултация с данъчен консултант.**

Разпределянето на дивиденти от Компанията подлежи на 5% данък в България, освен ако не се прилага освобождаване. Удържаният данък, се изчислява върху брутната сума на целия дивидент (паричен дивидент и/или Скрип Дивидент, „Целият дивидент“) и се приспада от Компанията и се плаща на съответните данъчни органи. Останалият нетен дивидент ще бъде разпределен между акционерите.

#### **7. По-късно предоставяне на поверителна информация**

Подробностите, които са оставени отворени в този информационен документ съгласно член 1, ал. 4, буква. з) от Регламента за проспектите ще бъдат публикувани на уебсайта на Ексклузив Пропърти АДСИЦ на адрес [www.expro.bg](http://www.expro.bg), както и в медията за оповестяване на информация на дружеството.