

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 25.11.2021 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 предводител за „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и тяхното въздействие върху служителите и мястото на извършване на дейност.

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

През средносрочния период на развитие, търговия предводител 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.

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 търговия предводител 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 предводител 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
29.11.2021 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:


Венцислава Алтънова


Елена Петрова


Мирослав Георгиев