

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

На заседание на Комисията за финансов надзор (Комисията), проведеното на 09.12.2021 г. Комисията взе решение по Протокол № 92 от 09.12.2021 г. да не издава окончателна забрана за публикуване на регистрираното от „Феникс Капитал Холдинг“ АД търгово предложение изпълняващо задължение чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК, за закупуване на акциите на останалите акционери на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, поради което, на основание чл. 153, ал. 1 и чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК публикуваме настоящото съобщение за търговото предложение, неговите съществени условия и полученото становище от Съвета на директорите 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 и пет 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 права на глас в общото събрание на акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, представляващи 51.11 % от тях 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 Комисията за финансов надзор 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 в ЗДСИЦДС.

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.

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

- Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 – 0.89 лв. за акция;
- По-високата измежду среднопретеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на регистрация на търговското предложение на регулирания пазар, на който са регистрирани книжата (БФБ) и среднопретеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата, на която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение на регулирания пазар, на който са регистрирани книжата – 1.1893 лв. за акция;
- По-високата цена от най-висока заплатена цена за една акция, заплатена от предложителя или свързани с него лица, през последните 6 месеца и последната емисионна цена – 1.45 лв. за акция.

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, Сектор дружества със специална инвестиционна цели, с присвоен борсов код EXPR. 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:

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

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

1.318 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 04.10.2021 г. и е със срок на валидност крайния срок за приемане на търговското предложение. Срокът за приемане на търговското предложение, определен от търговия предложител е 07.01.2022 г., съобразен е с изискванията на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК и е определен на 28 дни от датата на публикуването на търговското предложение по реда на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК на специализираната финансова страница Инфосток (www.infostock.bg).

Търговското предложение е достъпно за акционерите на интернет страницата на дружеството www.expro.bg, на търговия предложител www.phoenixcapital.bg и на упълномощения инвестиционен посредник www.abc-finance.info. На хартиен носител търговското предложение е на разположение на адреса на Дружеството - гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 и на адреса на упълномощеният инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД - гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 всеки работен ден от 09:00 – 17:00 ч.

Гр. София
10.12.2021 г.

Изпълнителен директор:.....

/Венцислава Алтънова/

