

# **„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД**

в качеството си на мажоритарен акционер,  
притежаващ пряко  
4 831 331 права на глас или 51.11 % от правата на глас  
в общото събрание на акционерите на  
„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

## **ОТПРАВЯ**

# **ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

съгласно чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на  
ценни книжа  
за закупуване на всички останали акции на акционерите в

## **„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ**

<b>ISIN номер</b>	BG1100083069
<b>Вид акции</b>	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми
<b>Номинална стойност</b>	1.00 лв.
<b>Предлагана цена</b>	1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лв.

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в търговото предложение данни**

Датата на регистрация на настоящото търгово предложение в  
Комисията за финансов надзор е

05.10.2021 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ДАННИ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД	4
1.1.	ДАННИ ЗА УПРАВИТЕЛНИЯ И КОНТРОЛЕН ОРГАН НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	4
1.2.	ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРИТЕЖАВАТ ПОВЕЧЕ ОТ 5 (ПЕТ) НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД ИЛИ МОГАТ ДА ГО КОНТРОЛИРАТ	4
1.3.	СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА УПРАЖНЯВАНЕ ПРАВТА НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД	5
2.	ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК	5
3.	ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	5
4.	ДАННИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ И НАЙ-ВИСОКАТА ЦЕНА, ЗАПЛАТЕНА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА ПРЕДИ ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ПРЕДИ ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е ВЪЗНИКНАЛО ЗАДЪЛЖЕНИЕТО ЗА ОТПРАВЯНЕ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	5
4.1.	ДАННИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	7
4.2.	ДАННИ ЗА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И/ИЛИ ЛИЦАТА ПО ЧЛ. 149, АЛ. 2 ОТ ЗППЦК, ЧРЕЗ КОИТО ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ПРИТЕЖАВА АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	8
5.	ISIN КОД, КЛАС И БРОЙ НА АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС, КОИТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ НЕ ПРИТЕЖАВА И ИСКА ДА ПРИДОБИЕ	8
6.	ОБЕЗЩЕТЕНИЕ ЗА ПРАВТА НА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 151А, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕДА И НАЧИНА ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО МУ И МЕТОДИТЕ ЗА НЕГОВОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ	8
7.	ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА	8
7.1.	СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ	9
7.2.	СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ СЪГЛАСНО ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ	9
7.3.	СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА ПРЕДИ ДАТАТА НА ОБОСНОВКАТА	10
7.4.	ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР	11
7.5.	ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОБОСНОВКАТА	11
7.6.	ДРУГА СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕНИТЕ НА АКЦИИТЕ	11
8.	РАЗЯСНЕНИЯ НА ОЦЕНКАТА	11
8.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО	11
8.2.	ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	11
8.3.	ОБЩА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ	12
8.4.	ПАЗАРИ	12
8.5.	СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ В СРАВНЕНИЕ С КОНКУРЕНТИТЕ	12
8.6.	ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ НА „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ	12
8.7.	ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО В ИСТОРИЧЕСКИ ПЛАН	13
9.	ОТНОСИМИ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ ТЕНДЕНЦИИ И УСЛОВИЯ В БЪЛГАРИЯ И ПО СВЕТА	14
10.	ИЗБОР НА ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА	15
10.1.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.21, АЛ. 1, Т. 5 ОТ НАРЕДБА № 41	15
10.2.	НАЙ-ВИСОКАТА ЦЕНА ЗА ЕДНА АКЦИЯ, ЗАПЛАТЕНА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, ОТ СВЪРЗАНИТЕ С НЕГО ЛИЦА ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА ПРЕДИ РЕГИСТРАЦИЯТА НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО	16
10.3.	МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	16
10.4.	НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	25
10.5.	МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ МНОЖИТЕЛИ НА СХОДНИТЕ ДРУЖЕСТВА	26
10.6.	ОБОСНОВКА НА ТЕГЛАТА НА ОЦЕНЪЧНИТЕ МЕТОДИ	30
10.7.	СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ ПО МЕТОДИТЕ НА ОЦЕНКА	30
11.	СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ	31
11.1.	ДАННИ ОТ ОТЧЕТА ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	31
11.2.	ДАННИ ОТ ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	31
11.3.	ДАННИ ЗА НЕТНИЯ ОБОРОТЕН КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО	32
11.4.	ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ НА „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ	32
11.5.	ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ДАННИ	34

12.	СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО .....	34
12.1.	СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ .....	34
12.2.	УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКА.....	34
13.	УСЛОВИЯ НА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ.....	34
14.	НАМЕРЕНИЯ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КАКТО И ДАЛИ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОИСКА ОТПИСВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ РЕГИСТЪРА ПО ЧЛ. 30, АЛ. 1, Т. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (ЗКФН).....	34
14.1.	ОТНОСНО ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВАТА .....	35
14.2.	ОТНОСНО ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВАТА .....	35
14.3.	ОТНОСНО ПРОМЕНИ В ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВАТА СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЛЕДВАЩИТЕ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА .....	36
14.4.	ОТНОСНО ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ПЕРСОНАЛА, УСЛОВИЯТА ПО ТРУДОВИТЕ ДОГОВОРИ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ И „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ, АКО ТАКИВА СЕ ПРЕДВИЖДАТ .....	36
14.5.	ОТНОСНО ПОЛИТИКАТА ПРИ РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ .....	36
14.6.	ОТНОСНО ВЪЗДЕЙСТВИЕТО, КОЕТО НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВАТА „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ И ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД .....	36
14.7.	СТРАТЕГИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ОТНОСНО ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	36
15.	РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И НАЧИН ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА .....	39
15.1.	РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	39
15.2.	МЯСТО, КЪДЕТО ПРИЕЛИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО АКЦИОНЕРИ ПОДАВАТ ПИСМЕНО ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА НЕГОВОТО ПРИЕМАНЕ И ДЕПОЗИРАТ УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ .	40
15.3.	ВРЕМЕ НА ПРИЕМАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА В РАМКИТЕ НА СРОКА НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ...	41
15.4.	СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	41
15.5.	НАЧИН НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	41
15.6.	РАЗХОДИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИЕЛИ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....	42
16.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....	42
17.	ВЪЗМОЖНОСТИ ВЕЧЕ ПРИЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР, СЪГЛАСНО ЧЛ. 156, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК.....	43
18.	МЯСТО, КЪДЕТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	43
19.	ОБЩА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЗВЪН СРЕДСТВАТА, НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕТО НА АКЦИИТЕ .....	44
20.	ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК ИЛИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА НА ИНФОРМАЦИОННА АГЕНЦИЯ ИЛИ ДРУГА МЕДИЯ, КОЯТО МОЖЕ ДА ОСИГУРИ ЕФЕКТИВНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАНАТА ИНФОРМАЦИЯ ДО ОБЩЕСТВЕННОСТТА ВЪВ ВСИЧКИ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПУБЛИКУВА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И РЕЗУЛТАТА ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....	44
21.	ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД.....	44
22.	ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....	44
23.	ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР .....	44
24.	СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ .....	44
25.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	44

## 1. Данни за предложителя „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

<b>Наименование, ЕИК:</b> Седалище и адрес на управление: Телефон: Електронна поща: Интернет страница: Лице за контакт: Учредяване на дружеството: Предмет на дейност:	<b>„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 202873140</b> гр. София 1303, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 109-115 +359 2/ 805 19 21 e-mail: contact@armitexbg.com www.phoenixcapital.bg Петя Рогозянска – директор за връзка с инвеститорите 01.06.2005 г.  Холдингова дейност - придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.
---	---

При първоначалната регистрация на дружеството наименованието му е било „Финикс Капитал“ АД и е изменено с вписване в ТР с номер 20140305144703. Правната форма на дружеството не е изменена.

### 1.1. Данни за управителния и контролен орган на предложителя

#### *Данни за управителния орган*

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД притежава едностепенна управленска структура. Настоящият състав на Съвета на директорите е Венцислава Благоева Алтънова, Мирослав Росенов Георгиев и Зорница Тотева Ганчева. Бизнес адрес на членовете на СД: гр. София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД се представлява от изпълнителния директор на дружеството Венцислава Благоева Алтънова.

#### *Данни за контролния орган*

Няма контролен орган. Дружеството е с едностепенна структура на управление.

### 1.2. Данни за лицата, които пряко или чрез свързани лица притежават повече от 5 (пет) на сто от гласовете в общото събрание на предложителя „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД или могат да го контролират

Наименование: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД.

Списък на лицата упражняващи контрол:

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е публично дружество.

Мажоритарен собственик на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е LORRAINE MARKETING SERVICES LIMITED - дружество регистрирано в Обединените арабски емирства, със седалище и адрес на управление: UNITED ARAB EMIRATES, FREE TRADE ZONE AUTHORITY, P.O. BOX 10055. Номер в търговския регистър IC20142319. LORRAINE MARKETING SERVICES LIMITED е собственик на 985 акции представляващи 98.50 % от капитала и от правата на глас в общото събрание на акционерите на търговията предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД.

Едноличен собственик на капитала на LORRAINE MARKETING SERVICES LIMITED е г-н Костас Андреас Йоану с адрес ап. 201, 345- Шейх Зайед роуд, № 345121597, ПК 34691, Дубай, Обединени арабски емирства. Като едноличен собственик на капитала на LORRAINE MARKETING SERVICES LIMITED г-н Костас Андреас Йоану непряко притежава 985 акции представляващи 98.50 % от капитала и от правата на глас в общото събрание на акционерите на търговията предложител.

Други лица не притежават участие над 5 % в капитала и в правата на глас в общото събрание на акционерите на търговията предложител.

### 1.3. Споразумения за упражняване правата на глас в общото събрание на предложителя „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД няма информация за сключени споразумения за упражняване на правата на глас в негово общо събрание.

### 2. Данни за инвестиционния посредник

Наименование, ЕИК: Седалище и адрес на управление: Адрес за кореспонденция: Работно време: Телефон: Електронна поща: Интернет страница: Лице за контакт: Лиценз:	„АВС ФИНАНС“ АД, ЕИК 200511872 гр. София, район "Възраждане", бул. „Тодор Александров“ № 117 гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 09:00 – 17:00 ч. + 359 2 816 43 48 info@abc-finance.eu www.abc-finance.info Божидар Георгиев Чанков - Председател на Съвета на директорите РГ-03-0230/12.01.2009 г.
--	---

### 3. Данни за дружеството обект на търгово предложение

Наименование, ЕИК: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Интернет страница: Лице за контакт: Предмет на дейност*:	„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, ЕИК 175135689 гр. София 1303, район Възраждане, бул. "Тодор Александров" No 109-115 09:30 – 17:00 ч. тел. 0885 109 307 altanova@expro.bg; georgiev@expro.bg www.expro.bg Венцислава Благоева Алтънова – Изпълнителен директор; Мирослав Росенов Георгиев - Изпълнителен директор Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.
---	--

\* дружеството е стартирало процедура по актуализиране на предмета на дейност съобразно ЗДСИЦДС, която към датата на отправяне на търговото предложение не е приключила.

Основният капитал на Дружеството е 9 452 340 лв., разпределен в 9 452 340 бр. безналични, поименни акции с номинал 1.00 лв. всяка. Дружеството е публично по смисъла на ЗППЦК и е с едностепенна система на управление – управлява се от Съвет на директорите в състав: Мирослав Росенов Георгиев – Председател на СД и изпълнителен директор, Венцислава Благоева Алтънова – Заместник-председател на СД и изпълнителен директор и Елена Георгиева Петрова – член на СД.

### 4. Данни за притежаваните от предложителя акции и най-високата цена, заплатена от предложителя за последните шест месеца преди датата на регистрация на търговото предложение и преди датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение

Общият брой акции притежавани от предложителя към датата на регистриране на търговото предложение са:

Брой на притежаваните права на глас:	4 831 331 права на глас
Дял в общия брой права на глас:	51.11 % от правата на глас на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ
Начин на притежаване:	пряко

**Търгово предложение от страна на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД  
към всички останали акционери на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ**

Брой на притежавани акции:	0 акции
Дял в общия брой акции	0.00 % от акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ
Вид на притежаваните акции с право на глас:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях
Начин на притежаване:	пряко
Права по всяка една от притежаваните акции: при увеличение на капитала и право на дял от печалбите на емитента	право на глас право на дивидент право на ликвидационен дял право на информация за дейността на дружеството право на предимство при записване на нови акции

Последователността от сделки с дата на сделка и сетълмент на търговия преджител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД за цялата история на неговото участие е представена по-долу в табличен вид:

Дата на сетълмент	Тип сделка	ISIN	Количество	Единична цена	Дял от капитала	% участие в капитала	% от правата на глас	Пазар / Насрещна страна	Забележка
25.10.2018	Купува	BG1100083069	306 718	0.880	3.24%	3.24%	3.24%	МТФ - София	
25.10.2018	Купува	BG1100083069	439 424	0.900	4.65%	7.89%	7.89%	МТФ - София	
26.10.2018	Купува	BG1100083069	463 953	0.920	4.91%	12.80%	12.80%	Неорганизиран (ОТС)	
26.10.2018	Купува	BG1100083069	311 000	0.930	3.29%	16.09%	16.09%	Неорганизиран (ОТС)	
26.10.2018	Купува	BG1100083069	516 700	0.930	5.47%	21.56%	21.56%	Неорганизиран (ОТС)	
29.10.2018	Купува	BG1100083069	109 000	0.800	1.15%	22.71%	22.71%	Българска фондова борса АД	
29.10.2018	Купува	BG1100083069	118 181	0.840	1.25%	23.93%	23.96%	Българска фондова борса АД	
31.10.2018	Купува	BG1100083069	10 000	0.880	0.11%	24.07%	24.07%	Българска фондова борса АД	
02.11.2018	Купува	BG1100083069	2 000	0.880	0.02%	24.09%	24.09%	Българска фондова борса АД	
16.11.2018	Купува	BG1100083069	2 000	0.880	0.02%	24.11%	24.11%	Българска фондова борса АД	
22.11.2018	Купува	BG1100083069	1 030	0.880	0.01%	24.12%	24.12%	Българска фондова борса АД	
03.01.2019	Купува	BG1100083069	1 000	1.000	0.01%	24.13%	24.13%	Българска фондова борса АД	
03.01.2019	Купува	BG1100083069	1 000	1.000	0.01%	24.14%	24.14%	Българска фондова борса АД	
03.01.2019	Купува	BG1100083069	1 000	1.000	0.01%	24.15%	24.15%	Българска фондова борса АД	
03.01.2019	Купува	BG1100083069	1 000	1.000	0.01%	24.16%	24.16%	Българска фондова борса АД	
30.01.2019	Купува	BG1100083069	500	0.950	0.01%	24.17%	24.17%	Българска фондова борса АД	
30.01.2019	Купува	BG1100083069	1 000	1.000	0.01%	24.18%	24.18%	Българска фондова борса АД	
10.05.2019	Купува	BG1100083069	500	1.000	0.01%	24.18%	24.18%	Българска фондова борса АД	
05.11.2019	Продава	BG1100083069	909 000	0.715	9.62%	14.57%	24.18%	Централна кооперативна банка АД	репо-сделка
13.01.2020	Купува	BG1100083069	874 325	0.920	9.25%	23.82%	33.43%	Неорганизиран (ОТС)	
13.01.2020	Купува	BG1100083069	1 671 000	0.900	17.68%	41.50%	51.11%	Неорганизиран (ОТС)	
15.01.2020	Продава	BG1100083069	3 280 000	0.840	34.70%	6.80%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	репо-сделка
17.01.2020	Продава	BG1100083069	640 000	0.830	6.77%	0.03%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	репо-сделка
14.09.2020	Купува	BG1100083069	909 000	0.730	9.62%	9.65%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	приключване на репо-сделка
14.09.2020	Продава	BG1100083069	909 000	0.730	9.62%	0.03%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	репо-сделка
06.11.2020	Купува	BG1100083069	3 280 000	0.860	34.70%	34.73%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	приключване на репо-сделка
06.11.2020	Продава	BG1100083069	3 280 000	0.860	34.70%	0.03%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	репо-сделка
11.11.2020	Купува	BG1100083069	640 000	0.850	6.77%	6.80%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	приключване на репо-сделка
11.11.2020	Продава	BG1100083069	642 331	0.760	6.80%	0.00%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	репо-сделка
09.09.2021	Купува	BG1100083069	909 000	0.746	9.62%	9.62%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	приключване на репо-сделка
09.09.2021	Купува	BG1100083069	909 000	0.747	9.62%	0.00%	51.11%	Централна кооперативна банка АД	репо-сделка

Преди сключване на сделки по-долу „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД притежава **2 286 006** права на глас в общото събрание на акционерите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, равняващи се на 24.18 % от всички права на глас.

Дружеството използва притежаваните от него акции в „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ като обезпечение по репо-сделки за финансиране на дейността си, като при продажбата им със задължение за обратно изкупуване запазва своите права на глас.

**Покупки на предложителя „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД на акции на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ през последните 6 месеца преди датата към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение:**

Операция	ISIN	Количество	Ед. цена	Сума на сделката	Сетълмент
Купува	BG1100083069	874 325	0.92 лв.	804 379.00 лв.	13.01.2020
Купува	BG1100083069	1 671 000	0.90 лв.	1 503 900.00 лв.	13.01.2020

Източник: „Централен депозитар“ АД

С посочените по-горе сделки, сключени извън регулирания пазар, „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД придобива участие в капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ предоставящо над една трета от гласовете в общото събрание на публичното дружество (чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК), както и участие над 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество (чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК) като броя на притежаваните от него права на глас възлиза на 4 831 331, равняващи се на 51.11 % от всички права на глас.

Сетълментът на сделките в „Централен депозитар“ АД е 13.01.2020 г.

През последните 6 месеца преди възникването на задължението за отправяне на търговото предложение, предложителят е придобил книжа на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ чрез сделките описани в таблицата по-горе. Най-високата цена, заплатена от предложителя през последните 6 месеца преди възникването на задължението за отправяне на търговото предложение, е посочената по-горе 0.92 лв. Според чл. 150, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК при избора на цена на акциите в търговото предложение се взема предвид най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението. В случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговия предложител. Последното увеличение на капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е от 2008 г. С решение № 544-Е Комисията за финансов надзор одобрява проспекта за увеличение на капитала, а с решение № 1243-Е вписва емисия в размер на 1 454 196 лева, разпределена в 1 454 196 броя обикновени, безналични акции с право на глас с емисионна цена 1.45 лв./брой, издадена от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, гр. София в резултат на увеличение на капитала на дружеството от 7 998 144 лева на 9 452 340 лева, осъществено по реда на чл. 78, ал. 1 от ЗППЦК, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Предложителят „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не притежава чрез свързани лица, както и непряко съгласно чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК и/или чрез свързани лица по смисъла на чл. 148з от ЗППЦК, акции с право на глас от капитала на Дружеството.

#### **4.1. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на предложителя**

Членовете на СД на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД Венцислава Благоева Алтънова, Мирослав Росенов Георгиев и Зорница Тотева Ганчева не притежават пряко, непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК и/или чрез свързани лица по смисъла на чл. 148з от ЗППЦК акции с право на глас в капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ.

LORRAINE MARKETING SERVICES LIMITED и Костас Андреас Йоану не притежават пряко акции с право на глас в капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ. Същите притежават непряко акции с право на глас в капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, чрез тяхното мажоритарно участие в търговия предложител, който е свързано с тях лице по смисъла на чл. 148з и във връзка с параграф 1, т. 44, б. „а“ от допълнителните разпоредби на ЗППЦК).

**4.2. Данни за свързаните лица и/или лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, чрез които търговията предложител притежава акции с право на глас в общото събрание на дружеството – обект на търговията предложение**

Търговията предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не притежава чрез свързани лица или непряко по смисъла на чл. 149, ал. 2 ЗППЦК акции с право на глас в общото събрание на дружеството – обект на търговията предложение.

**5. ISIN код, клас и брой на акциите с право на глас, които предложителят не притежава и иска да придобие**

Предложителят не притежава и иска да придобие 4 621 009 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции от един клас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях, представляващи 48.89 % от капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, ISIN: BG1100083069.

**6. Обезщетение за правата на акционерите, които могат да бъдат ограничени съгласно чл. 151а, ал. 4 от ЗППЦК, включително реда и начина за изплащането му и методите за неговото определяне**

Не са налице хипотезите по чл. 151а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК, правата на акционерите не са и няма да бъдат ограничавани и в тази връзка не се дължи обезщетение от търговията предложител.

**7. Предлагана цена на акция. Обосновка на предлаганата цена.**

Търговията предложител предлага да закупи акциите на останалите акционери на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ на цена за една акция в размер на 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лв.

Съгласно изискването на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и чл. 24, ал. 1, т. 5 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- справедливата цена на акцията, посочена в обосновката по чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК и изчислена, съгласно Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане;
- средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 от ЗППЦК, ако търговията предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението;
- най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 от ЗППЦК, ако търговията предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението; в случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговията предложител.

Съгласно изискването на чл. 150, ал. 9 от ЗППЦК за изчисляване на най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, в случай на придобити акции при увеличаване на капитала към емисионната стойност на една нова акция се прибавя най-високата платена от предложителя, от свързаните с тях лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК цена на права за участие в увеличаване на капитала, ако такива права са закупени от

предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК за участие в увеличаването на капитала.

**Предлаганата цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите изтъргувани на пода на Българска фондова борса АД, както за периода обхващащ последните шест месеца преди регистрацията на предложението, така и за периода обхващащ шест месеца преди дата, на която е възникнало задължението за отправяне на търговото предложение.**

Към датата на последния публикуван финансов отчет на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ, балансова стойност на неоперативните активи е нула, т.е. дружеството не отчита наличието на такива активи.

Упълномощеният инвестиционен посредник ще събира такси за подаване на заявки за приемане на търговото предложение, които са подадени при него в размер 1 % от стойността на сделката, но не повече от 20 /двадесет/ лева при минимум на удържаната такса от 5 /пет/ лева. Всеки инвеститор има възможност да подаде заявка за приемане на търговото предложение при друг инвестиционен посредник – член на „Централен депозитар“ АД. В този случай инвеститора ще заплати такса съобразно тарифата на съответния инвестиционен посредник.

Всеки, приел търговото предложение акционер, който е посочил в писменото заявление за приемането му цената на акциите да му бъде заплатена по банков път, поема за своя сметка и разходите по заплащане на банковите такси, които се определят в зависимост от приложимата тарифа на съответната банка.

#### **7.1. Справедлива стойност на акциите**

Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, справедливата стойност за акция е **0.89 лв.**

Акциите на дружеството не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 да бъдат определени като „активно търгувани“.

По тази причина справедливата стойност на акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ ще бъде определена по реда на чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41: Ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на регистриране, справедливата цена на акциите се определя като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи:

1. метод на дисконтираните парични потоци;
2. метод на нетната стойност на активите;

3. методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на собствения капитал (FCFE)	50 %	0.422 лв.	0.21 лв.
Метод на нетната стойност на активите (NAV)	25 %	1.381 лв.	0.35 лв.
Метод, използващ пазарните множители на сходни дружества	25 %	1.318 лв.	0.33 лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41</b>			<b>0.89 лв.</b>

Източник: „АВС ФИНАНС“ АД - изчисления

#### **7.2. Стойност на акциите съгласно използваните оценъчни методи**

Предложената цена е равна на най-високата от посочените по-долу цени за една акция:

Тип цена/оценка	(в лв.)
Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41	0.89 лв.

По-високата измежду среднопретеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на регистрацията на търговото 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 (БФБ)	1.1893 лв.
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.
<b>Справедлива цена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК</b>	<b>1.45 лв.</b>
<b>Предложена от предложителя цена</b>	<b>1.45 лв.</b>

Източник: „Българска фондова борса“ АД, „АВС ФИНАНС“ АД - изчисления

Предлаганата цена съответства на изискванията на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и на чл. 26, т. 4 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

Съгласно разпоредбите на чл. 6, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 41, в случай че основателно може да се допусне, че ликвидационната стойност на акциите надвишава справедливата им цена, то тяхната справедлива стойност следва да бъде тяхната ликвидационна стойност. В конкретния случай, екипът смята, че не са налице обстоятелства, от които основателно да се допусне, че ликвидационната стойност превишава изчислената справедлива стойност.

### **7.3. Среднопретеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди датата на обосновката**

Среднопретеглена цена на всички сделки, сключени на регулирания пазар, през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката е **1.0120 лв. за акция**.

Среднопретеглена цена на всички сделки, сключени на регулирания пазар, през последните шест месеца, предхождащи датата, на която е възникнало задължението за отправяне на търговото предложение е **1.1893 лв. за акция**.

Акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ се търгуват на БФБ на Официален пазар, Сегмент дружества със специална инвестиционна цел, 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 "Акции, търгувани активно" са акции, които отговарят едновременно на следните две условия:

1. за предходните шест месеца преди датата на обосновката:

а) имат минимален среднодневен обем на търговия в размер най-малко 0.01 % от общия брой акции на дружеството от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода, или

б) формират не по-малко от 1 % от общия оборот на всички акции, търгувани на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода.

Среднодневният обем на търговия с акциите на дружеството на пода на БФБ, през 6-месечния период преди отправянето на търговото предложение е 226.4 акции, които съотнесени към капитала 9 452 340 акции отговарят на 0.002 %, т.е. търговията не покрива този критерий.

Акциите на дружеството се търгуват на Официалния пазар БФБ, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

БФБ изготвя месечни, тримесечни и годишни за търговията на Официален пазар.

Общият оборот на всички акции изтъргувани на Официалния пазар за период 6 месеца преди датата на обосновката (от 06.04.2021 г. до 01.10.2021 г. включително) е 223 738 хил. лв.

За 6-месечния период предхождащ датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение оборотът с акции на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е 28 185.40 лв., което представлява 0.012% от стойността по предходния абзац.

Същевременно търговията с акциите трябва да отговаря и на следните условия:

2. за предходните шест месеца преди датата на обосновката на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода:

а) сделки с акции на дружеството са сключвани през не по-малко от половината от всички търговски сесии, включени в периода, като през последните три месеца преди датата на обосновката има сделки в поне тридесет търговски сесии, или

б) броят на сделките в рамките на една търговска сесия в не по-малко от тридесет търговски сесии, включени в шестмесечния период, които не е задължително да са последователни, е не по-малко от пет.

През периода сделки са сключвани **само в осемнадесет сесии**, което е значително под половината от всички сесии.

Второто условие също не е изпълнено, като **само в една сесии** броя сделки надвишава пет.

Поради факта, че нито едно от втората група условия е изпълнено можем да направим извода, че акциите на дружеството **не отговарят** на критериите за активно търгувани, следователно справедливата цена на акциите ще бъде определена като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи: метод на дисконтираните парични потоци; метод на нетната стойност на активите; методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

#### **7.4. Отговорност на Комисията за финансов надзор**

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни.

#### **7.5. Дата и валидност на обосновката**

Обосновката е изготвена към 04.10.2021 г. и е валидна за срока на настоящото търгово предложение.

Данните, касаещи динамични величини като цени затваря за финансови инструменти, участващи в обосновката, както и доходност по дългови инструменти, участващи в изчислението на цената на собствения капитал и респективно среднопретеглената цена на капитала са фиксирани със стойностите си от края на активната сесия на регулирания пазар, на който се търгуват към 04.10.2021 г.

#### **7.6. Друга съществена информация за цените на акциите**

През последните 12 месеца преди датата на обосновката не е била изготвяна и публично оповестявана оценка на дружеството от независим оценител.

Не е налична друга съществена информация за цените на акциите.

### **8. Разяснения на оценката**

#### **8.1. Характеристика на оценяваното дружество**

#### **8.2. Основна дейност**

Предметът на дейност на дружеството, съгласно регистрацията му в Търговския регистър е: Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Емитентът осъществява дейност като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз № 38 – ДСИЦ на Комисията за финансов надзор издаден с Решение 1143-ДСИЦ от 29.11.2006 г.

### 8.3. Обща стойност на активите и пасивите

Общата стойност на активите към 30.06.2021 г., съгласно последния публикуван неаудитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството, е в размер на 22 966 хил. лв. Общата стойност на пасивите към същата дата е 9 910 хил. лв.

Общата стойност на активите към 31.12.2020 г., съгласно последния публикуван годишен аудитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството, е в размер на 23 068 хил. лв. Общата стойност на пасивите към същата дата е 10 502 хил. лв.

### 8.4. Пазари

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ оперира на пазара на недвижими имоти – покупко-продажба на имоти и/или сгради, изграждане по стопански начин, предлагане на собствените имоти под наем.

### 8.5. Силни и слаби страни в сравнение с конкурентите

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<p>Оперирането като публично дружество със специална инвестиционна цел предоставя възможност за по-лесно финансиране през финансовия пазар.</p> <p>Географски инвестициите на Дружеството са съсредоточени в най-силния пазар на имоти – този на столицата София.</p>	<p>Концентрация на инвестициите в малко на брой имоти с висока стойност.</p> <p>Липса на диверсификация по отношение на географското разположение и по предназначението на собствените имоти.</p>
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<p>Пазарът на недвижими имоти продължава да представя добри възможности за печалби.</p> <p>Въпреки голямото предлагане на търговски и офис площи, пазарът е географски сегментиран и при правилен подбор може да бъде много печеливш.</p>	<p>Висока конкуренция в бранша.</p> <p>Липсата на търсене за отдаване под наем на предлаганите от дружеството помещения/ офиси/ магазини.</p> <p>Забавяне в икономическото развитие на страната в следствие на пандемията от COVID-19.</p>

### 8.6. Финансови коефициенти на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ

№	Показатели	30.06.2021	2020	2019	2018
<b>Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лв.)</b>					
1	Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	0	(7)	(82)	2 737
2	Приходи от продажба на услуги	817	1 623	1 599	267
3	Оперативни разходи	(178)	(365)	(274)	(238)
4	Финансови разходи	(149)	(313)	(353)	(138)
5	Печалба/загуба преди данъци	490	938	890	2 628
6	Общ всеобхватен доход за периода	490	938	890	2 628
<b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лв.)</b>					
7	Парични средства и парични еквиваленти	191	142	153	367
8	Текущи активи	296	329	282	612
9	Материални запаси	0	0	0	0
10	Текущи пасиви	2 625	2 574	1 600	2 191
11	Нетен оборотен капитал	-2 329	-2 245	-1 318	-1 579
12	Общо активи	22 966	23 068	23 166	23 698
13	Общо пасиви	9 910	10 502	10 663	12 085
14	Собствен капитал	13 056	12 566	12 503	11 613
15	Брой акции	9 452 340	9 452 340	9 452 340	9 452 340
<b>Коефициенти за рентабилност</b>					
16	Рентабилност на приходите (6/2)	0.600	0.578	0.557	9.843
17	Възвръщаемост на собствения капитал (6/14)	0.038	0.075	0.071	0.226
18	Рентабилност на пасивите (6/13)	0.049	0.089	0.083	0.217

19	Възвръщаемост на активите (6/12)	0.021	0.041	0.038	0.111
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>					
20	Коефициент на обща ликвидност (8/10)	0.113	0.128	0.176	0.279
21	Коефициент на бърза ликвидност ((8-9)/10)	0.113	0.128	0.176	0.279
22	Коефициент на абсолютна ликвидност (7/10)	0.073	0.055	0.096	0.168
23	Коефициент на обръщаемост на активите (2/12)	0.000	0.000	-0.004	0.115
24	Коефициент на обръщаемост на оборотния капитал (2/11)	0.000	0.003	0.062	-1.733
<b>Коефициенти на ливъридж</b>					
25	Коефициент на финансова автономност (14/13)	1.317	1.197	1.173	0.961
26	Коефициент на задлъжнялост (13/14)	0.759	0.836	0.853	1.041
<b>Коефициенти за една акция (в лв.)</b>					
27	Собствен капитал за една акция (BVPS) (14/15)	1.381	1.329	1.323	1.229
28	Нетна печалба за една акция (EPS) (6/15)	0.052	0.099	0.094	0.278
29	Продажби за една акция (SPS) (2/15)	0.086	0.172	0.169	0.028
<b>Покритие на дивидент (Dividend Cover)</b>					
30	Коефициент на изплащане на дивидент (Dividend Payout) *	0	0	0.983	0
31	Коефициент на реинвестирана печалба (Retained Earnings)	1	1	0.017	1
32	Дивидент за една акция (DPS) в лева	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Коефициенти на развитие (в пъти)</b>					
33	Годишен темп на растеж на активи	-0.44%	-0.42%	-2.24%	161.51%
34	Годишен темп на растеж на продажби	-100.00%	-91.46%	-103.00%	112.50%
35	Годишен темп на растеж на общо всеобхватната печалба за една акция	-47.76%	5.39%	-66.13%	118.82%
<b>Пазарни коефициенти (в пъти)</b>					
36	Пазарна цена в края на периода*	1.00	1.09	1.07	0.875
37	Пазарна цена/нетна печалба (P/E) (36/28)	19.290	10.984	11.364	3.147
38	Пазарна цена/счетоводна стойност на СК (P/B) (38/27)	0.724	0.820	0.809	0.712
39	Пазарна цена/продажби (P/S) (36/29)	11.570	6.348	6.325	30.977

\* според ЗДСИЦ(отм.) и заменилия го ЗДСИЦДС разпределят минимум 90% от реализирана си печалбата, която подлежи на разпределение. Изчисляването на този коефициент се извършва спрямо коригирана печалба. В таблицата е представено отношение към гласуваната обща сума на дивидента, към счетоводната печалба по т. 5 по-горе

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ за 2018 г., 2019 г. и 2020 г. и междинен финансов отчет към 30.06.2021 г.; „АВС ФИНАНС“ АД – изчисления

## 8.7. Характеристика на оценяваното дружество в исторически план

Търговско наименование на емитента е „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е създадено с цел секюритизиране на недвижими имоти.

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ е вписано в регистрира на търговските дружества по фирмено дело № 9935/2006 г. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

На 29.11.2006 г. Комисията за финансов надзор издава лиценз № 38 – ДСИЦ на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ и потвърждава проспекта за първоначално публично предлагане на 7 500 000 акции от увеличение на капитала. При процедурата са записани 7 498 144 акции, с което капитала на дружеството достига 7 998 144 акции. На 22.05.2007 г. акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на „Неофициален пазар“ на БФБ.

На 26.05.2008 г. Комисията за финансов надзор с Решение № 544-Е потвърждава Проспекта за първично публично предлагане на акции на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ при емисионна цена от 1.45 лв./акция. В резултат на публичното предлагане, капитала на

дружеството е увеличен с 1 454 208 акции и достига 9 452 352 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка и от тогава не е променян.

През последните две финансови години:

1. не е осъществено преобразуване на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ;
2. не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
3. не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
4. няма съществени промени в предоставяните услуги;
5. няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за дружеството;
6. не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на дружеството.

Всеки настоящ акционер, когато взема решение за приемането или не на настоящото търгово предложение, трябва да има предвид, че предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

#### 9. Отноими към дейността на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ тенденции и условия в България и по света

Основни икономически индикатори		Годишни данни		Тримесечни данни			
		2019	2020	II'20	III'20	IV'20	I'21
БВП	растеж, %	3.7	-4.2	-8.5	-4.2	-4.7	-0.5
Потребление	растеж, %	4.7	1.8	-2.2	6.7	-0.3	3.7
Износ	растеж, %	3.9	-11.3	-19.0	-17.7	-9.3	-3.0
Услуги	растеж, %	4.6	-4.1	-7.1	-4.3	-6.0	-0.9
Промислено производство	растеж, %	0.5	-5.9	-13.1	-4.8	-3.2	-0.5
Строителна продукция	растеж, %	3.9	-5.4	-10.1	-3.6	-3.7	-0.2
Общ бизнес климат	баланс	27.9	9.0	-6.0	8.6	6.5	12.8
Безработица (НРС)	%	4.2	5.1	5.9	4.8	5.2	6.3
Реална работна заплата	растеж, %	7.9	8.1	5.0	9.4	9.1	10.8
Индекс на потребителските цени	растеж, %	3.1	1.7	1.6	1.1	0.4	0.0
Държавен и държавногарантиран дълг	млн. лв.	23 755	29 164	24 789	29 375	29 164	29 579
	% от БВП	19.8	24.6	20.9	24.8	24.6	23.8

Източници: Министерство на финансите, Икономика на България, месечен обзор Юли 2021 г.

Основни икономически индикатори	Отчетни данни		Прогноза			
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Световна икономика (реален растеж, %)	2.8	-3.4	6.0	4.9	3.6	3.4
Европейска икономика – ЕС (реален растеж, %)	1.6	-6.2	4.8	4.4	2.3	1.9
БВП [реален растеж, %]	3.7	-4.2	4.0	4.9	3.7	3.4
Потребление	4.7	1.8	4.9	3.6	3.6	3.4
Коефициент на безработица [НРС, %]	4.2	5.1	5.5	5.2	4.7	4.4
Средногодишна инфлация [ХИПЦ, %]	2.5	1.2	2.2	2.6	2.0	2.1
Преки чуждестранни инвестиции [% от БВП]	3.0	3.6	3.9	3.8	3.8	3.8

Източник: Министерство на финансите, Макроикономическа прогноза, Есен 2021 г.

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ развива дейност в сектора на инвестиции в недвижими имоти. То е в пряка зависимост от състоянието на българската икономика, поради редица причини. На първо място с подобряването на състоянието на икономиката,

води до повишаване на платежоспособността на населението, респективно на търсенето на жилищни имоти. Добрата икономическа среда от друга страна пък предполага, че компаниите ще развият своята дейност, за което ще имат нужда от производствени, складови и офис площи. В рамките на Европейския съюз страната ни е в по-добра фиксална и икономическа среда, но все още има какво да се желае по отношение на икономическия ръст на страната.

## **10. Избор на оценъчни методи за определяне на Справедливата цена**

Съгласно Наредба № 41 на Комисията за финансов надзор за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, Справедливата цена на акция е среднопретеглената стойност от:

- ✓ средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката; и
- ✓ среднопретеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно следните оценъчни методи:
  - Метод на дисконтираните парични потоци;
  - Метод на нетната стойност на активите;
  - Методи използващи пазарните множители на сходни дружества.

### **10.1. Информация по чл.21, ал. 1, т. 5 от Наредба № 41**

#### **10.1.1. Средна претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца преди регистрацията на предложението и преди датата към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение**

Акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ са регистрирани за търговия на БФБ на Официален пазар, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, с присвоен борсов код EXPR.

Средната претеглена цена на всички сделки сключени на БФБ през последните шест месеца преди регистрацията на предложението е 1.0120 лв. за акция.

Средната претеглена цена на всички сделки сключени на БФБ през последните шест месеца преди датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение е 1.1893 лв. за акция.

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.

#### **10.1.2. Брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката**

През последните 6 месеца, преди датата на регистрацията на търговото предложение, най-голям обем акции са изтъргувани на пода на Българска фондова борса АД. Броя изтъргувани акции на БФБ е 27 850 бр.

**10.1.3. Средна-претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение и преди датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение, за период шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение и за период шест месеца преди датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложени и най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК през същите периоди**

През последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение търговия предложител не е придобивал акции.

Придобитите акции за периода, предхождащ дата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение са описани в т. 4. по-горе.

Средната претеглена цена на всички сделки, чрез които търговия предложител е придобил акции през последните шест месеца преди датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение е 0.907 лв. Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК през последните шест месеца преди датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение е 0.92 лв.

Свързани с търговия предложител лица не са придобивали акции и/или права на глас в общото събрание на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ.

**10.1.4. Последната емисионна стойност, в случай че има такава, и датата на вписване на емисията в регистъра по чл. 30 от Закона за Комисията за финансов надзор**

Последната емисионна стойност за акциите на дружеството е определена при процедура по увеличение на капитала, на основание одобрен проспект от Комисията за финансов надзор с решение 544-Е/26.05.2008 г. – 1.45 лв. за акция.

За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз № 38 – ДСИЦ на Комисията за финансов надзор издаден с Решение 1143-ДСИЦ от 29.11.2006 г.

**10.2. Най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица през последните шест месеца преди регистрацията на предложението**

През последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение търговия предложител не е придобивал акции. Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК през последните шест месеца преди датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение е 0.92 лв. Последна емисионна стойност на акции на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е 1.45 лв. за брой.

**10.3. Метод на дисконтираните парични потоци**

Съгласно чл. 8 от Наредба 41 на КФН, в групата на методите за оценка на дружество, базирани на т. нар. дисконтирани парични потоци, се включват три основни подхода:

- ✓ модел на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE)
- ✓ модел на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF)
- ✓ модел на дисконтираните дивиденди (DDM) – при условие, че публичното дружество е изплащало дивидент през предходните три финансови години.

Моделът на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF) не е приложим за „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, поради факта, че методологията разписана в Наредба № 41 указва оценката да се извършва на основание на паричните потоци от оперитивна дейност, коригирани с размера на нетния оборотен капитал и амортизациите, без отчитане на финансовите разходи. „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е финансирало развитието на дейността си с банкови заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти, собственост на дружеството. През 2020 г. разходите за лихви на дружеството са

приблизително равни на всички оперативни разходи. Изключването им от оценката на дружеството ще доведе до нереално висока оценка на компанията. Същевременно при отчитане на паричните потоци по периоди не се отчитат погашенията по дълга на дружеството. Към дата на изготвяне на това търгово предложение дела на собствения капитал в капиталовата структура е приблизително равен на този на лихвоносния дълг, като последния подлежи на погасяване през следващите години. Това ще доведе до значителни по размера си отрицателни парични потоци.

Моделът на дисконтираните дивиденди на дружеството е неприложим поради факта, че през последните години дружеството не е изплащало дивидент.

За целите на настоящото търгово предложение оценката на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ ще бъде изготвена по **модела на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE)**.

Дисконтовата норма отразява риска и изискваната норма на възвръщаемост от инвестицията за прогнозния период. Стойността на капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ чрез дисконтирането на прогнозните парични потоци е получена като се приложи следната формула:

$$V_0 = \frac{FCFE_{2021}}{(1+r_{2021})^{n/365}} + \frac{FCFF_{2022}}{(1+r_{2022})^{(1+n)/365}} + \dots + \frac{FCFF_{2025} + P_{2025}}{(1+r_{2025})^{n/365}}$$

където:

$V_0$  – е справедлива стойност на собствения капитал на дружеството;

$FCFE_{2021}$  –  $FCFE_{2025}$  са прогнозните парични потоци на собствения капитал за съответната година;

$r$  – е цената на финансиране със собствен капитал за съответната година. В съответствие с датата на обосновката знаменателят се степенува с фактор, който отчита реалния брой дни от съответния период. За реален брой дни във всяка година са приети 365 дни

$n$  – реалният брой дни в съответния период

$P$  – терминална стойност на компанията, изчислена като:

$$P_{2025} = FCFE_{2025} * (1 + g_{n+1}) / (r_{n+1} - g_{n+1})$$

където:

$g_{n+1}$  – дългосрочния темп на растеж на нетните парични потоци в следпрогнозния период

$r_{n+1}$  – цена на финансиране със собствен капитал в следпрогнозния период

Свободни парични потоци на собствения капитал (FCFE) се дефинират като паричния поток, който е на разположение на собствениците на компанията. Дружеството генерира паричен поток от предоставяне на недвижими имоти под наем. Положителната разлика в паричния поток е на разположение на акционерите на компанията след посрещане на задълженията по лихви и главници към техните кредитори.

Прогнозите са разработени на база принципа на действащо предприятие. Тъй като методът на дисконтираните парични потоци е много чувствителен към множеството допускания, използвани при прилагането му и с цел да се намали условността на метода, са разработени три сценария за оперативно развитие на дружеството - оптимистичен, реалистичен и песимистичен. Крайната оценка на акциите на Дружеството се определя като средна претеглена цена на акциите, получена по трите различни сценария. Тъй като все пак реалистичният сценарий е базовият сценарий за развитие на Дружеството, основан на определени прогнози на мениджмънта и останалите два сценария са развити въз основа на него, той е и с най-високо тегло при определянето на крайната оценка по този метод.

Прогнозираните свободни парични потоци следва да се приравнят към настоящия момент. Дисконтовият фактор, подходящ за двата подхода е различен, като  $FCFE$  се дисконтира с **изискуемата норма на възвръщаемост на собствения капитал**, коригиран с времеви фактор за прогнозния период, а  $FCFF$  се дисконтира със среднопретеглената цена на капитала (WACC), коригиран с времеви фактор. Разликата в двата подхода произтича от факта, че двата парични потока са с различни бенефициенти, с различни характеристики риск/доходност и следователно различни стойности на алтернативен разход.

По-долу подробно са описани входящите за модела данни, както и направените допускания.

#### *Норма на дисконтиране*

При използването на модела на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE) нормата на дисконтиране за модела е цената на финансиране със собствен капитал, която се изчислява по формулата (Модел за оценка на капиталовите активи на Уилям Шарп):

$$r = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$$

където:

$r$  – цена на финансиране със собствен капитал

$R_f$  – безрискова норма на възвръщаемост

$\beta$  – коефициент, измерващ систематичния риск на дружеството

$R_m$  – пазарна норма на възвръщаемост

$R_m - R_f$  – пазарна рискова премия

#### *Безрискова норма на възвръщаемост за развит пазар*

За безрискова норма на възвръщаемост се взема доходността на 10-годишни (до падеж) държавни облигации, издадени от Германия GTDEM10Y:GOV, Germany Bund 10 Year Yield с текуща доходност: - 0.22 % (<https://www.bloomberg.com/markets/rates-bonds/government-bonds/germany>), с присъден от кредитна агенция Moody's кредитен рейтинг от Ааа.

#### *Бета-коефициент*

Бета-коефициентът отразява пазарния (систематичен) риск на Дружеството. Той измерва волатилността на акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ спрямо волатилността на пазара като цяло. Тъй като акциите на Дружеството не са активно търгувани на борсов пазар, считаме че използването на пазарна (регресионна) бета не е уместно, тъй като няма да даде адекватна представа за неговия систематичен риск.

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел. За изчисленията ще бъде използван бета-коефициента за **Дружества със специална инвестиционна цел (REIT)**, опериращи на развиващите се пазари, с бета-коефициент **0.67**.

Бета-коефициентите са публикувани в бюлетина на проф. Дамодаран, като последната актуализация е от м. януари 2021 г. и е налична на интернет адрес <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/totalbetaemerg.xls>.

Използван е коефициентът „бета без дълг“ (т.нар. unlevered beta), като впоследствие той е коригиран с нивото на финансов ливъридж на оценяваното дружество и полученият коефициент „бета с дълг“ е използван в изчислението на среднопретеглената цена на капитала.

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + D/E)$$

където:

$\beta_L$  – коефициент „бета с дълг“

$\beta_U$  – коефициент „бета без дълг“

$D/E$  – коефициент Лихвоносен Дълг/Собствен капитал

Като дружество със специална инвестиционна цел по българското законодателство „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ не дължи данък печалба, съответно направените лихвени плащания по дълга, не могат да бъдат отчетени като намаление в коефициента.

При изчислението на коефициента „бета с дълг“ е използвано съотношението Лихвоносен Дълг/Собствен капитал, получено съгласно стойностите от последния публикуван междинен финансов отчет на Дружеството (към 30.06.2021 г.).

	хил. лв.
Собствен капитал	13 056
Лихвоносен дълг	8 468

Общо капитал	21 524
<i>Капиталова структура</i>	
Собствен капитал	60.66 %
Дял на лихвоносения дълг	39.34 %

При изчислението на относителните дялове на дълга и собствения капитал в капиталовата структура за целите на определянето на среднопретеглената цена на капитала са използвани балансовите, а не пазарни стойности на тези показатели. Причините за това са няколко. На първо място дълга на Дружеството не се търгува публично и следователно не е налице достоверен източник на пазарната стойност на целия размер на привлечения капитал. Наред с това, както вече беше посочено, акциите на Дружеството не са обект на ликвидна търговия, което е предпоставка цената им да не бъде използвана при определянето на справедливата им стойност за целите на търговото предложение. Именно неособено активната търговия с тях и малкият свободнотъргуем обем създават възможност текущата им пазарна цена да се отклонява от реалната оценка на инвеститорите за стойността на акциите.

Именно наличието на тези две обстоятелства в конкретния случай правят проблематично използването на пазарни стойности при изчисляването на относителните дялове на дълга и собствения капитал в капиталовата структура. Използването на балансови стойности дава възможност за по-добра съпоставимост на използваните стойности, а оттам и за последователност при изчислението на съответните относителни тегла, тъй като е използван един и същ източник на информация – финансовите отчети на Дружеството.

В относителен план дялът на собствения капитал в капиталовата структура на Дружеството достига 60.66 %, а на лихвоносния дълг – 39.34 %, което определя текущо съотношение Дълг/Собствен капитал на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ от 0.65.

При това положение коефициентът бета с отчитане дела на дълга на Дружеството, изчислен по горепосочената формула е в размер на:

$$\beta_L = 0.67 \times (1 + 0.65) = 1.11$$

За изчислението на рисковата премия за инвестиране в акции на българския пазар ( $R_m - R_f$ ) сме използвали пазарната премия за инвестиране в акции на развитите пазари, като към нея сме прибавили пазарната премия за странови риск, коригирана с коефициента на волатилност на пазара на акции. Като източник на данните сме използвали базата данни на проф. Дамодаран <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/implprem/ERPbymonth.xlsx>, където рисковата премия за инвестиране в акции на развит пазар, коригирана с ефекта на COVID-19 (COVID adjusted) е 4.93 %. Използвани са последните публикувани данни към 01.10.2021 г. като рисковата премия е изчислена на база стойността на индекса S&P 500, стойността на изплатените дивиденди и обратно изкупени акции от дружествата от индекса за последните 12 месеца, както и стойността на прогнозните дивиденди и обратно изкупени акции за следващите 5 години. Прогнозата е осреднена консенсусна на анализаторите за ръста на печалбите на компаниите от индекса, докато за терминален ръст е използвана доходността на дългосрочните американски ценни книжа. Този метод на определяне на рисковата премия за развит пазар е най-подходящ, тъй като отчита очакванията на инвеститорите за бъдещето, представлявайки по своята същност средна геометрична от ануализираните риск премии за бъдещи периоди. ака избраната премия дава най-точна представа за очакванията на инвеститорите в дългосрочен план. В изследванията на проф. Асуат Демодаран са посочени лихвените премии за множество пазари, като актуалната информация е посочена на адрес <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctrypremJuly21.xlsx> (spreadsheet ERPs by country).

Рисковата премия за България е в размер 1.32 %, като отразява рисковия профил на държава с оценка на рисковия профил Baa1 (съгласно на Moody's). Посочената рискова премия следва да се добави към премията на страни с т.нар. безрисков профил – Aaa. Така получената надбавка може да се използва като премия за странови риск на дълговия пазар. За да се получи премията за странови риск за пазар на акции, тази надбавка следва да се

умножи по коефициента на волатилност на съответния пазар на акции (стандартното отклонение на целия пазар на акции / стандартното отклонение на целия пазар на облигации). За изчисление на показателя са използвани данните на Дамодаран налични на адрес <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctrypremJuly21.xlsx> (spreadsheet „Equity vs Govt Bond vol“) за стандартните отклонения, съответно коефициентите на волатилност за всяка от двете страни.

1	Рискова премия за дълг, базирана на кредитния рейтинг	Rating-based Default Spread	1.32%
2	Стандартно отклонение на пазара на акции, България (на седмична база)	Std deviation in Equities (weekly)	19.90%
3	Стандартно отклонение на пазара на облигации България	σBond	5.37%
4	Коефициент на волатилност (σEquity/ σBond, )	σEquity/ σBond	3.69
5	Рискова премия за пазар на акции, България (1*4)	Equity Market Risk Premium, Bulgaria	4.87%
6	<b>Премия за странови риск (CRP)</b>		<b>4.87%</b>

Финализирането на цената на финансиране със собствен капитал е представено по-долу:

Безрискова доходност	- 0.22 %
Бета без отчитане на дълга	0.67
Бета с отчитане на дълга	1.11
Рискова премия за развиващ се пазар на акции	4.93 %
Премия за странови риск	4.87 %
<b>Цена на финансиране със собствен капитал</b>	<b>10.65 %</b>

$$K_e = - 0.22 \% + 1.11 * (4.93 \% + 4.87 \%) = 10.65 \%$$

Поради факта, че отрицателната доходност по безрисковите ценни книжа (10-годишни облигации на Република Германия) са пряко следствие отрицателните лихви приети от Европейската Централна Банка и с оглед на факта, че се очаква до няколко години лихвите да бъдат вдигнати поне до нулево равнище, считаме че за целите на анализа е подходящо да заложим плавно повишение на безрисковата норма на възвращаемост. С оглед на факта, че банковите кредити отпуснати на дружеството са при плаващ лихвен процент цената на финансиране с привлечен капитал се увеличава със същата стойност:

Прогноза	2021	2022	2023	2024	2025	TV
Безрискова доходност	-0.20%	-0.10%	0.00%	0.10%	0.20%	0.25%
Бета без отчитане на дълга	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
Бета с отчитане на дълга	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
Рискова премия за развиващ се пазар на акции	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%	4.93%
Премия за странови риск	4.87%	4.87%	4.87%	4.87%	4.87%	4.87%
<b>Цена на финансиране със собствен капитал</b>	<b>10.67%</b>	<b>10.77%</b>	<b>10.87%</b>	<b>10.97%</b>	<b>11.07%</b>	<b>11.12%</b>

Така изчислената цена на финансиране със собствен капитал ще бъде използвана за оценката на дисконтираните парични потоци през различните години от прогнозния период.

#### Приходи от продажби

За периода 2018 г. – 2020 г. приходите от дейността на Дружеството се движат в граници между 267 хил. лв. и 1 623 хил. лв. В междинния отчет към 30.06.2021 г. приходите

от дейността са на стойност 817 хил. лв. Същите ще бъдат използвани за прогноза на бъдещите приходи на дружеството:

Приходи от оперативна дейност (хил. лв.)	2018	2019	2020	30.06.2021
Приходи от продажба на услуги	267	1 599	1 623	817
<b>Общо приходи</b>	<b>267</b>	<b>1 599</b>	<b>1 623</b>	<b>817</b>

Периодът съвпада с въвеждането в експлоатация на основния актив на дружеството, в който то започна да реализира приходи от наеми. Цялата площ на сградата със стопанско предназначение е отдадена под наем за срок от 10 години. В сключените договори е заложена клауза, според която всяка година наемната сума се индексира с инфлационен индекс (ХИПЦ).

И при трите сценария на развитие на дружеството е заложено запазване на нивото на отдаваните площи с оглед сключените дългосрочни договори. И при трите сценария е заложен ръст в размера на приходите, вследствие на ръста на инфлацията. За база за изчисляване на ХИПЦ са използвани прогнозните данни на Министерството на финансите, посочени в т. 9 на това търгово предложение, като за 2025 г. е използвана прогнозата за предходната 2024 г.

Приходи от оперативна дейност (хил. лв.)	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Реалистичен, Оптимистичен и песимистичен сценарий</b>					
Приходи от продажба на услуги	1 659	1 702	1 736	1 772	1 809

Източник: „АВС ФИНАНС“ АД – изчисления

#### Разходи за основна дейност

В следващата таблица е представена информация за разходите по икономически елементи на Дружеството в исторически план.

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2018	2019	2020	30.06.2021
Разходи за външни услуги	(178)	(87)	(178)	(84)
Разходи за амортизации	(11)	(138)	(138)	(69)
Разходи за персонала	(49)	(49)	(49)	(25)
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(238)</b>	<b>(274)</b>	<b>(365)</b>	<b>(178)</b>

Видно е, че с въвеждането в експлоатация на инвестиционния имот, разходите свързани с дейността на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ се увеличават.

Дружеството е приело в своята счетоводна политика да оценява сградите на база експертна оценка и да не начислява амортизация върху тяхната стойност на придобиване. Разходите за амортизации, които дружеството отчита са начислени върху машини и съоръжения инсталирани в сградата. И при трите сценария *разходите за амортизации за 2021 г.* са заложили като равни на тези, които са отчетени в одитирания отчет за 2020 г., а именно 138 хил. лв. годишно. Поради факта, че машини и оборудване се амортизират сравнително бързо, съобразно амортизационния план на дружеството те ще бъдат напълно амортизирани през първото тримесечие на 2022 г., след което не се планира начисляване на разходи за амортизация. Към датата на отправяне на това търгово предложение, не може да бъде направена прогноза за закупуването на нови активи и потенциалните разходи за тяхната амортизация.

Разходите за външни услуги на дружеството се състоят преимуществено от разходи за професионални услуги, възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС и застраховки. Разходите за професионални услуги са сравнително стабилни през последните години. През 2020 г. договорът с третото лице по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС е актуализиран по отношение дължимата такса и не се очакват значителни изменения през прогнозния период. Въпреки това, в следствие на общата инфлационна обстановка в страната при реалистичния сценарий по отношение *разходите за външни услуги* и *разходите за персонала* очакваме ръст равняващ се на ръста на ХИПЦ (2.2 % през 2021 г., 2.6 % през 2022 г., 2.0 % през 2023 г. и 2.1 % през 2024 г. и 2025 г.) При оптимистичния сценарий по отношение *разходите за външни услуги* и *разходите за персонала* очакваме, по-слаб ръст

от нивото на инфлация, равняващ се на 1.0 % през първите две години от прогнозата и 1.5 % през останалите години, както и очакванията за повишение на приходите. При песимистичния вариант, както и при реалистичния *разходите за външни услуги и разходите за персонала* са заложи да отчетат ръст равен на ръста на очакваната инфлация.

И при трите сценария *разходите за лихви* са заложи да бъдат равни на посочените в погасителните планове на банковите кредити, които е изтеглило Дружеството. Поради факта, че в договорите за банков кредит е заложен плаващ лихвен процент, при разходите са отчетени очакванията за плавно повишаване на базовите лихвени проценти.

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Реалистичен сценарий</b>					
Разходи за външни услуги	(182)	(187)	(190)	(194)	(198)
Разходи за амортизации	(138)	(36)	0	0	0
Разходи за персонала	(50)	(51)	(52)	(54)	(55)
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(370)</b>	<b>(274)</b>	<b>(243)</b>	<b>(248)</b>	<b>(253)</b>

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Оптимистичен сценарий</b>					
Разходи за външни услуги	(180)	(182)	(184)	(187)	(190)
Разходи за амортизации	(138)	(36)	0	0	0
Разходи за персонала	(50)	(51)	(51)	(52)	(53)
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(368)</b>	<b>(268)</b>	<b>(236)</b>	<b>(239)</b>	<b>(243)</b>

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Песимистичен сценарий</b>					
Разходи за външни услуги	(182)	(187)	(190)	(194)	(198)
Разходи за амортизации	(138)	(36)	0	0	0
Разходи за персонала	(50)	(51)	(52)	(54)	(55)
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(370)</b>	<b>(274)</b>	<b>(243)</b>	<b>(248)</b>	<b>(253)</b>

### Нетен оборотен капитал

Нетният оборотен капитал на Дружеството се дефинира като краткотрайните активи на компанията се намалят с текущите пасиви.

В следващата таблица е представена информация за текущите активи на Дружеството в исторически план.

Текущи активи (хил. лв.)	2018	2019	2020	30.06.2021
Търговски и други вземания	245	129	187	105
Пари и парични еквиваленти	367	153	142	191
<b>Всичко</b>	<b>612</b>	<b>282</b>	<b>329</b>	<b>296</b>

В следващата таблица е представена информация за текущите пасиви на Дружеството в исторически план.

Текущи пасиви (хил. лв.)	2018	2019	2020	30.06.2021
Банкови заеми	2 006	1 128	1 161	1 183
Задължения към доставчици	17	23	26	14
Получени аванси и депозити	160	410	395	396
Краткосрочни задължения към свързани лица	8	11	91	135
Данъчни и осигурителни задължения	0	28	27	23
Неизплатени дивиденди	0	0	874	874
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2 191</b>	<b>1 600</b>	<b>2 574</b>	<b>2 625</b>

Нетният оборотен капитал (НОК) представлява разликата между текущите активи и текущите пасиви на Дружеството. На база на посоченото по-горе може да бъде направена следната историческа справка за неговия размер:

Показател	2018	2019	2020	30.06.2021
Нетен оборотен капитал (хил. лв.)	-1 579	-1 318	-2 245	-2 329
Изменение спрямо предходния период		261	-927	-84

Въпреки отрицателните стойности на НОК през последните години не може да се проследи трайна тенденция за неговото увеличаване или намаляване. В бъдеще очакваме НОК да бележи ръст, основно в следствие на зародилите се взаимоотношения с наемателите, които ще доведат до увеличение на вземанията от тях. Въпреки това, считаме, че към датата на изготвяне на това търгово предложение е невъзможно да бъде оценено бъдещото изменение на НОК и за това в прогнозата няма да бъде залагано увеличение или намаление на неговата стойност.

#### Операции по дълга на дружеството

Към 30.06.2021 г. Дружеството е страна по договори за банкови кредити и други лихвоносни задължения на обща стойност 8 468 хил. лв. Сключените от „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ договори за банкови кредити имат погасителни планове, чието изпълнение се очаква да доведе до следните промени в капиталовата структура:

	2021	2022	2023	2024	2025	TV
Собствен капитал*	14 083	15 153	16 302	17 545	18 898	18 898
	64.10%	69.31%	74.94%	80.75%	85.74%	98.15%
Лихвен дълг	7 889	6 710	5 450	4 183	3 142	357
	35.90%	30.69%	25.06%	19.25%	14.26%	1.85%
<b>Общо капитал</b>	<b>21 972</b>	<b>21 863</b>	<b>21 752</b>	<b>21 728</b>	<b>22 040</b>	<b>19 255</b>

\* Увеличен с очакваните печалби в реалистичния сценарий по-долу.

И при трите сценария са заложили погашения съобразно погасителните планове на договорените банкови заеми.

Същевременно разходите за лихви се очаква да бъдат следните:

Разходи (хил. лв.)	2021	2022	2023	2024	2025
Разходи за лихви по дълга	(254.0)	(244.6)	(214.7)	(179.9)	(142.2)

#### Постоянен темп на нарастване на паричните потоци в следпрогнозния период

За определянето на терминалната стойност на компанията, екипът залага различни стойности за постоянния темп на нарастване на свободните парични потоци на разположение на Дружеството след прогнозния период за всеки един от сценариите. По този начин се постига максимална изчерпателност на заложените допускания в определянето на сценарий. Осредненият дългосрочен темп, заложен в реалистичния сценарий, се определя на базата на очаквания темп на нарастване на brutния вътрешен продукт на България. Според есенната макроикономическа прогноза на Министерството на финансите, изготвена през 2021 г. се очаква годишния ръст на българската икономика през 2021 г. да бъде 4.0 %. През следващите години се очаква увеличение на годишния ръст до 4.9 % през 2022 г. и 3.7 % през 2023 г., след което да намалее до 3.4 % през 2024 г.

При използването на метода на дисконтираните потоци този процент е водещ при определянето на темпа на растеж в следпрогнозния период. Поради факта, че Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти, който по правило е най-ниско рисковия в икономиката при реалистичния сценарий за развитие на дружеството залагаме ръст на дружеството малко по-нисък от дългосрочния ръст на икономиката, поради факта, че сектора на недвижимите имоти е по-слабо волатилен, като средната стойност на ръста е 3.2 %. При оптимистичния сценарий залагаме ръста в следпрогнозния период да бъде равен на ръста на цялата българска икономика от 3.4 %, а при песимистичния сценарий - на 2.0 %.

Прогноза за паричните потоци на собствения капитал

РЕАЛИСТИЧЕН СЦЕНАРИЙ					хил.лв.
Показател \ Година	F2021	F2022	F2023	F2024	F2025
Приходи от оперативна дейност	1 658.7	1 702.0	1 736.0	1 772.0	1 809.0
Разходи за оперативна дейност	-370.0	-274.0	-242.7	-247.8	-253.0
Лихви по дълга	-254.0	-244.6	-214.7	-179.9	-142.2
Данъци върху печалбата*	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Резултат от дейността</b>	<b>1 035</b>	<b>1 183</b>	<b>1 279</b>	<b>1 344</b>	<b>1 414</b>
+ Амортизации	138.0	36.0	0.0	0.0	0.0
+ Намаление в нетния оборотен капитал	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Увеличение на дълга	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Инвестиции в нетекущи активи	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Увеличение в нетния оборотен капитал	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Погашения по дълга	-579.0	-1 179.0	-1 260.0	-1 267.0	-1 041.0
<b>Свободен паричен поток</b>	<b>593.7</b>	<b>40.4</b>	<b>18.6</b>	<b>77.3</b>	<b>372.8</b>
Дисконтов фактор	0.9759	0.8808	0.7935	0.7134	0.6405
Настояща стойност на паричния поток	579.4	35.6	14.8	55.1	238.8

\* АДСИЦ са освободени от заплащане на данък върху печалбата

Следпрогнозен темп на растеж	3.20%
Цена на собствения капитал - Терминална стойност	11.07%
Сума на дисконтираните нетни парични потоци	924
Терминална стойност на собствения капитал	4 889
Настояща стойност на терминалната стойност	3 131
Справедлива стойност на собствения капитал	4 055
Брой акции в обръщение	9 452 340
<b>Справедлива цена на една акция (лв.)</b>	<b>0.43 лв.</b>

ОПТИМИСТИЧЕН СЦЕНАРИЙ					хил.лв.
Показател \ Година	F2021	F2022	F2023	F2024	F2025
Приходи от оперативна дейност	1 658.7	1 702.0	1 736.0	1 772.0	1 809.0
Разходи за оперативна дейност	-367.9	-268.2	-235.7	-239.3	-242.9
Лихви по дълга	-254.0	-244.6	-214.7	-179.9	-142.2
Данъци върху печалбата	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Резултат от дейността</b>	<b>1 037</b>	<b>1 189</b>	<b>1 286</b>	<b>1 353</b>	<b>1 424</b>
+ Амортизации	138.0	36.0	0.0	0.0	0.0
+ Намаление в нетния оборотен капитал	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Увеличение на дълга	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Инвестиции в нетекущи активи	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Увеличение в нетния оборотен капитал	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Погашения по дълга	-579.0	-1 179.0	-1 260.0	-1 267.0	-1 041.0
<b>Свободен паричен поток</b>	<b>595.8</b>	<b>46.2</b>	<b>25.6</b>	<b>85.8</b>	<b>382.9</b>
Дисконтов фактор	0.9759	0.8808	0.7935	0.7134	0.6405
Настояща стойност на паричния поток	581.5	40.7	20.3	61.2	245.2

Следпрогнозен темп на растеж	3.40%
Цена на собствения капитал - Терминална стойност	11.07%
Сума на дисконтираните нетни парични потоци	949
Терминална стойност на собствения капитал	5 162
Настояща стойност на терминалната стойност	3 306
Справедлива стойност на собствения капитал	4 255
Брой акции в обръщение	9 452 340
<b>Справедлива цена на една акция (лв.)</b>	<b>0.45 лв.</b>

ПЕСИМИСТИЧЕН СЦЕНАРИЙ					хил.лв.
Показател \ Година	F2021	F2022	F2023	F2024	F2025
Приходи от оперативна дейност	1 658.7	1 702.0	1 736.0	1 772.0	1 809.0
Разходи за оперативна дейност	-370.0	-274.0	-242.7	-247.8	-253.0
Лихви по дълга	-254.0	-244.6	-214.7	-179.9	-142.2
Данъци върху печалбата	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Резултат от дейността</b>	<b>1 034.7</b>	<b>1 183.4</b>	<b>1 278.6</b>	<b>1 344.3</b>	<b>1 413.8</b>

+ Амортизации	138.0	36.0	0.0	0.0	0.0
+ Намаление в нетния оборотен капитал	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Увеличение на дълга	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Инвестиции в нетекущи активи	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Увеличение в нетния оборотен капитал	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Погашения по дълга	-579.0	-1 179.0	-1 260.0	-1 267.0	-1 041.0
<b>Свободен паричен поток</b>	<b>593.7</b>	<b>40.4</b>	<b>18.6</b>	<b>77.3</b>	<b>372.8</b>
Дисконтов фактор	0.9759	0.8808	0.7935	0.7134	0.6405
Настояща стойност на паричния поток	579.4	35.6	14.8	55.1	238.8

Следпрогнозен темп на растеж	2.00%
Цена на собствения капитал - Терминална стойност	11.07%
Сума на дисконтираните нетни парични потоци	924
Терминална стойност на собствения капитал	4 192
Настояща стойност на терминалната стойност	2 685
Справедлива стойност на собствения капитал	3 609
Брой акции в обръщение	9 452 340
<b>Справедлива цена на една акция (лв.)</b>	<b>0.38 лв.</b>

#### Претегляне на сценариите и краен резултат

При разработването на различните сценарии в развитието на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, екипът комбинира различни фактори свързани както със специфичните за Дружеството и на дружеството, в което то е инвестирало основна част от активите си, така и със системни рискове. Залагаме най-голяма тежест на реалистичния сценарий и равни тегла на останалите два, при формиране на крайната оценка на акция по този метод.

Стойност на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ съгласно метода на дисконтираните парични потоци на собствения капитал:

Сценарий	Тегло	Стойност	Претеглена стойност
Оптимистичен	25 %	0.45 лв.	0.113 лв.
Реалистичен	50 %	0.43 лв.	0.214 лв.
Песимистичен	25 %	0.38 лв.	0.095 лв.
<b>Стойност за акция в лв.</b>			<b>0.422 лв.</b>

#### **10.4. Нетна стойност на активите**

Нетната стойност на активите отразява счетоводната стойност на активите след приспадане на счетоводната стойност на задълженията на Дружеството.

Методът на нетната стойност на активите дава добра представа за стойността на Дружеството на разположение на настоящите акционери след покриване на претенциите на кредиторите. Подходът е подходящ за определяне на стойност за акционерите на база текущо състояние, но не отразява потенциала за ръст пред Дружеството, както и нематериални активи, които не подлежат на счетоводно отчитане като бизнес модел, човешки ресурс, мениджмънт, корпоративно управление и редица други. Моделът е коректен в случай на съвместно спазване на добрите счетоводни практики.

През отчетния период собственият капитал на дружеството отчита постоянен ръст. В края на 2018 г. размерът му е 11 613 хил. лв., докато в края на второто тримесечие на 2021 г. той достига до 13 056 хил. лв.

Метод на нетна стойност на активите	стойност
Общо активи към 30.06.2021 г.	22 966 хил. лв.

Общо пасиви към 30.06.2021 г.	9 910 хил. лв.
Общо собствен капитал към 30.06.2021 г.	13 056 хил. лв.
Брой обикновени акции в обръщение	9 452 340
<b>Балансова стойност на акция</b>	<b>1.381 лв.</b>

Източник: „АВС ФИНАНС“ АД - изчисления, междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет на дружеството към 30.06.2021 г.

Така определената стойност отговаря на Нетните активи за акция, съгласно чл.15, ал.1 от Наредба 41 и ще бъде използвана при определянето на цената на търговото предложение.

#### 10.5. Метод на пазарните множители на сходните дружества

Пазарните множители на сходни дружества са един от най-използваните инструменти за оценка на справедливата стойност на компании. Сравнението на пазарни множители може да помогне на преценката на настоящ или потенциален акционер в Дружеството, дали да приеме или отхвърли настоящото търгово предложение. Методът оценява дадена компания на базата на средните съотношения, изчислени за група компании аналози с подобна дейност и финансови параметри. Икономическата логика на модела е базирана на Закона на единната цена, който гласи, че два подобни актива следва да се търгуват при близки пазарни множители (напр. Цена/Нетна печалба за акция).

Пазарните множители са съотношения на цената за акция на дадена компания към дадена фундаментална променлива. Съгласно т. 15 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41, задължителният минимален набор от съотношения, обект на настоящото търгово предложение, се състои от Цена/Нетна печалба (P/E), Цена/Счетоводна стойност (P/B) и Цена/Продажби (P/S).

За да бъде представителен съответния метод за изчисляване на оценката на дадено дружество следва да има поне две дружества аналози, чиито показатели да бъдат използвани за оценката.

**Цена/Нетна печалба (P/E)** е широко познат метод за сравнителен анализ сред инвестиционните среди и е един от най-често използваните множители. Коефициентът отразява съотношението на цената на акцията спрямо печалбата, която генерира компанията за един дял. Коефициентът е неприложим при негативен финансов резултат и е чувствителен спрямо счетоводните практики на компанията.

Най-общо могат да бъдат дефинирани две основни форми на множителя и това са Цена/Нетна печалба за последните 12 м. (*trailing P/E*) и Водещ множител Цена/Нетна печалба (*Leading P/E*). Цена/Нетна печалба за последните 12 м. използва натрупаната нетна печалба за последните 12 м. като стойност на знаменателя във формулата:

*trailing P/E* = пазарна цена за акция / нетна печалба за акция през последните 12 м.

При водещ множител Цена/Нетна печалба, в знаменателя на уравнението се поставя прогнозния нетен финансов резултат за следващия отчетен период, т.е. прогнозираната нетна печалба за следващите 12 м.:

*leading P/E* = пазарна цена за акция / прогнозирана печалба за акция за следващите 12 м.

Индикаторът е често прилаган при оценяване на дружества аналози. В частния случай с оценка на български дружества с инвестиционна цел инвестиращи набраните средства в недвижими имоти, той не може да бъде ползван във всички случаи, защото някои от компаниите реализират загуби за посочения период.

**Цена/Счетоводна стойност (P/B)** е съотношението между пазарната цена на собствения капитал на дружеството (пазарната му капитализация) и счетоводната му стойност.

$P/B$  = пазарна цена на СК / счетоводна стойност на СК = пазарна цена на една акция / счетоводна стойност на една акция

където: счетоводна стойност на СК = (общо активи - общо пасиви) - привилегировани акции

Пазарният множител е познат, предпочитан и широко използван. Съотношението запазва положителна стойност, дори и когато сравняваните компании регистрират отрицателни финансови резултати и респективно отчитат негативни стойности на показателя Нетна печалба за акция (EPS), което прави от своя страна множителя P/E неизползваем. Счетоводната стойност за акция е значително по-стабилен показател от Нетна печалба за акция. Методът е подходящ за компании с балансова структура, където активите са преимуществено ликвидни или монетарни, като финансови компании, банки, застрахователни дружества и др. Подходът е надежден и за компании, за които презумпцията за действащо предприятие не е спазена. Сред недостатъците на подхода се отличава чувствителността му спрямо определени счетоводни политики и практики, както и към ефекта от инфлационни процеси, особено при сравняване на компании, опериращи в различни държави и икономики.

**Цена/Продажби (P/S)** е съотношението между пазарната цена на собствения капитал на дружеството (пазарната му капитализация) и продажбите, които е осъществило дружеството за последните 12 м.

$P/S = \text{пазарна цена на СК} / \text{продажби за последните 12 м.} = \text{пазарна цена на една акция} / \text{продажби за една акция за последните 12 м.}$

Един от основните плюсове на множителя, е че за разлика от P/E и P/B, винаги заема положителна стойност. Продажбите са значително по-труден за манипулация показател и следователно съотношението е значително по-слабо заплашено от амбициите и стремежите на мениджмънта, както и от възприетите счетоводни политики и практики. Множителят е подходящ за оценка на компании в почти всички фази от жизнения цикъл на компанията. Сред недостатъците на множителя, следва да се открие, че съотношението не отразява разликите в структурата на разходите между сравняваните компании, както и това, че растящите приходи от продажби не винаги означават растящи свободни парични потоци.

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ развива своята дейност в силно конкурентна среда. Преки конкуренти на Дружеството не могат да бъдат изведени като сходни дружества, поради огромни различия в мащаба, бизнес модела, корпоративната структура и редица други. Въпреки множеството публични дружества със специална инвестиционна цел секюритизиращи имоти, като аналози са изключени компаниите инвестиращи преобладаващо в земеделска земя и тези инвестиращи в туристически или в жилищни комплекси.

При представяне на финансовата информация е ползвана следната методология:

**Методът на пълзящи дванадесет месеца (ttm)**, се прилага за показателите отразени в отчета за приходи и разходи на съответната компания. Методът е широко използван при прилагането на оценъчни методи базирани на дружества аналози. Основен плюс на подхода е относителното елиминиране на факторът сезонност, като динамичните показатели (счетоводните записвания отразени в Отчета за приходи и разходи) покриват период от пълен годишен цикъл. При изчисляването на показателя се взема стойността му към последния отчетен период - неаудитиран индивидуален финансов отчет към 30.06.2021 г.

При изчисляване на коефициенти отразяващи фундаментални показатели със стойности от Отчета за приходи и разходи в числителя и стойности от Баланса на дружеството в знаменателя, се прилага принципа на средногодишните балансови стойности, т.е. начало на периода - край на периода (включително приложимо за междинни стойности).

При изчисляване на пазарни коефициенти се използват данни за съответния фундаментален показател за последните 12 месеца за една акция от капитала на съответното дружество, изчислен по горепосочената методика и пазарната цена за акция равна на цена затваря (или последната към) за 01.10.2021 г. (датата предхождаща датата на обосновката).

*„Софарма имоти“ АДСИЦ*

„Софарма имоти“ АДСИЦ е учредено през 2006 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код SFI.

Дружеството е учредено с капитал от 500 хил. лв., а след задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦДС капитала е увеличен до 5 850 хил. лв. През периода 2007 г. – 2019 г. капитала на дружеството е увеличаван многократно до настоящия му размер 21 416 хил. лв.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са сключени при цена от 5.30 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 116 342 хил. лв.

Към 30.06.2021 г. сумата на активите на дружеството е 89 063 хил. лв., а собственият капитал е 71 679 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 3.347 лв. за акция.

Дружеството реализира печалба през 12 месеца предхождащи 30.06.2021 г.

Като едно от дружествата със специална инвестиционна цел търгувани на БФБ с най-висока пазарна капитализация „Софарма имоти“ АДСИЦ представя възможност за оценка на другите компании от сектора. Мащабът на неговата дейност обаче значително надвишава този на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ. Общите активи са приблизително 3.9 пъти по-големи, а собствения капитал – приблизително 5.5 пъти по-голям. Реализираните приходи през последните 12 месеца надвишат тези на дружеството обект на търгово предлагане – 6.7 пъти. В следствие на посоченото считаме че „Софарма имоти“ АДСИЦ **не може** да бъде характеризирано като сходно дружество, чрез което да бъде изготвена оценка по реда на чл. 16, ал. 3, т. 1 от Наредба № 41.

*„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ*

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е учреден през 2004 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код BREF.

Дружеството е учредено с капитал от 500 хил. лв., а след задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦДС капитала е увеличен до 650 хил. лв. През 2008 г. капитала на дружеството е увеличен до 60 450 хил. лв. В следствие на значителния спад в цената на акции през годините след икономическата криза от 2008 г. бе взето решение за извършване на т.нар. обратен сплит на акциите на дружеството, след който 4 акции бяха обединени в една и капитала вписан в Търговския регистър бе намален до 20 150 хил. лв. През 2018 г. бе извършено увеличение на капитала чрез процедура по първично публично предлагане на акции, в резултат на която капитала бе увеличен до 34 642 хил. акции, какъвто е и в момента.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са сключени при цена от 2.22 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 76 905 хил. лв.

Към 30.06.2021 г. сумата на активите на дружеството е 138 832 хил. лв., а собственият капитал е 107 486 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 3.103 лв. за акция.

Дружеството реализира печалба през 12 месеца предхождащи 30.06.2021 г.

Като едно от най-ликвидните дружества със специална инвестиционна цел търгувани на БФБ „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ представя възможност за оценка на другите компании от сектора. Мащабът на неговата дейност обаче значително надвишава този на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ. Общите активи са приблизително 6 пъти по-големи, а собствения капитал – приблизително 8.2 пъти по-голям. Реализираните приходи надвишат тези на дружеството обект на търгово предлагане – 4.9 пъти. В следствие на посоченото считаме че „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ **не може** да бъде характеризирано като сходно дружество, чрез което да бъде изготвена оценка по реда на чл. 16, ал. 3, т. 1 от Наредба № 41.

*„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ*

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е учреден през 2017 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код BPF.

Дружеството е учредено с капитал от 500 хил. лв., а след задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦДС капитала е увеличен до 650 хил. лв. През 2006 г. капиталът на дружеството е увеличен до 5 200 хил. лв., а през 2007 г. до 36 700 хил. лв.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са сключени при цена от 1.11 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 40 737 хил. лв.

Към 30.06.2021 г. сумата на активите на дружеството е 66 723 хил. лв., а собственият капитал е 37 439 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 1.02 лв. за акция.

Дружеството реализира печалба през 12 месеца предхождащи 30.06.2021 г.

**Считаме, че дружеството е подходящ аналог за оценка на акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ.**

*„Актив Пропъртис“ АДСИЦ*

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е учреден през 2004 г. Акциите му се търгуват на официалния пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код АКТВ.

Дружеството е учредено с капитал от 500 хил. лв., а след задължителното първоначално увеличение на капитала регламентирано в ЗДСИЦДС капитала е увеличен до 650 хил. лв. През 2006 г. капиталът на дружеството е увеличен до 5 200 хил. лв., а през 2007 г. до 19 728 хил. лв.

През 2015 г. в Търговския регистър е вписана промяна на номиналната стойност на акциите, която е увеличена от 1.00 лев на 9.00 лева, а броя акции е намален от 19 728 099 на 2 192 011.

Последните сделки с акции на дружеството сключени на регулирания пазар са сключени при цена от 8.00 лв. за брой, което определя пазарна капитализация на Дружеството от 17 536 хил. лв.

Към 30.06.2021 г. сумата на активите на дружеството е 22 564 хил. лв., а собственият капитал е 21 380 хил. лв.

Балансовата стойност на акция на дружеството е 9.754 лв. за акция.

Дружеството реализира загуба през 12 месеца предхождащи 30.06.2021 г.

**Считаме, че дружеството е подходящ аналог за оценка на акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ само по метода Цена/Счетоводна стойност.**

**Поради липсата на достатъчен брой дружества аналози, които да реализират печалба през 12 месеца предхождащи 30.06.2021 г. Оценката на акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ ще бъде изготвена единствено на база съотношението Цена/Счетоводна стойност (P/B).**

Считаме това съотношение като най-адекватно за конкретното дружество поради следните фактори:

- При развитието на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти винаги има забавяне между реализирането на проекта и отчитането на изгодите от него;
- Често инвестициите продължават години наред, докато приходите от продажба са еднократни към даден бъдещ период;
- При изграждане на сграда, съоръжение за отдаване под наем, намирането на наематели може да бъде дълъг процес, който да забави възвръщаемостта;
- Съгласно изискванията на ЗДСИЦДС счетоводната стойност на инвестиционните имоти най-малко веднъж годишно се оценява от независими външни оценители, което я прави най-малко податлив на другите фактори показател.

Изчисление на оценката на акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ:

Показател	Браво пропърти фонд АДСИЦ	Актив пропърти АДСИЦ	Средна стойност
Пазарна цена (към 04.10.2021 г.)	1.11	8.00	
Балансова ст/ст на акция	1.020	9.754	

(30.06.2021 г.)			
<b>Коеф. Цена / Балансова стойност</b>	<b>1.0881</b>	<b>0.8202</b>	<b>0.9542</b>

Показател	Ексклузив пропърти АДСИЦ
Балансова ст/ст на акция (30.06.2021 г.)	1.381
Коеф. Цена / Балансова стойност	0.9542
<b>Оценка на една акция</b>	<b>1.318 лв.</b>

#### 10.6. Обосновка на теглата на оценъчните методи

Методът на дисконтираните парични потоци се характеризира с изчерпателност и вариативност, като с него се прогнозира оперативната активност на Дружеството, съобразена с редица специфични за дейността на компанията и системни фактори, както и различни сценарии за развитие, за това на него е дадена най-голямата тежест при оценката. В тази връзка екипът изготвил това търгово предложение залага най-висока тежест на този метод – 50 % от оценката. Методът на нетната стойност на активите е зависим повече от настоящото състояние на компанията и не отразява бъдещите перспективи пред нея. Същевременно метода на пазарните множители на сходните дружества не дава точна представа поради спецификите на отделните дружества със специална инвестиционна цел. В следствие на това за тези два метода екипът е приел равно тегло от 25 % от оценката на цената на акциите на дружеството.

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани парични потоци на собствения капитал (FCFE)	50%	0.422 лв.	0.21 лв.
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	25%	1.381 лв.	0.35 лв.
Метод на компании пазарни аналози	25%	1.318 лв.	0.33 лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41</b>			<b>0.89 лв.</b>

#### 10.7. Справедлива стойност на акциите по методите на оценка

Съгласно дефиницията в §1, т. 1 буква а) и буква б) от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41 за „акции, търгувани активно“, акциите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ не могат да бъдат определени като такива и следователно за определянето на справедливата им цена се прилага чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41.

Тип цена/оценка на акция	(в лв.)
Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41	0.89 лв.
По-висока измежду среднопретеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на регистрация на търговото предложение, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката (БФБ) и среднопретеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение	1.1893 лв.
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.
<b>Справедлива цена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК</b>	<b>1.45 лв.</b>
<b>Предложена от предложителя цена</b>	<b>1.45 лв.</b>

Предложената от предложителя – „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД цена на търговото предложение от 1.45 лв. за една акция от капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е по-висока от оценката на акцията съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41, по-висока е от среднопретеглената цена на търговия през последните 6-месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение и преди датата, към която е възникнало задължението за отправяне на търгово предложение и е равна на по-високата между най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя през последните 6 месеца и последната емисионна стойност.

#### 11. Систематизирана финансова информация за „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

Систематизираната финансова информация обхваща период от четири години на база годишни одитирани финансови отчети за 2018 г., 2019 г. и 2020 г. и междинния неодитиран финансов отчет към 30.06.2021 г.

Предходните финансови резултати не могат да се считат непременно за показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат непременно за показателни за годишните финансови резултати.

##### 11.1. Данни от отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		(7)	(82)	2 737
Приходи от продажба на услуги	817	1 623	1 599	267
Разходи за външни услуги	(84)	(178)	(87)	(178)
Разходи за амортизации	(69)	(138)	(138)	(11)
Разходи за персонала	(25)	(49)	(49)	(49)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>639</b>	<b>1 251</b>	<b>1 243</b>	<b>2 766</b>
Финансови разходи	(149)	(313)	(353)	(138)
<b>Печалба за годината</b>	<b>490</b>	<b>938</b>	<b>890</b>	<b>2 628</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>490</b>	<b>938</b>	<b>890</b>	<b>2 628</b>
Доход на акция	0.052	0.099	0.094	0.278

##### 11.2. Данни от отчета за финансовото състояние

Отчет за финансовото състояние	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
<b>Активи</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	22 549	22 549	22 556	22 620
Машини, съоръжения и оборудване	106	175	313	451
Нематериални активи	5	5	5	5
Финансови активи	10	10	10	10
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>22 670</b>	<b>22 739</b>	<b>22 884</b>	<b>23 086</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	105	187	129	245
Парични средства и парични	191	142	153	367

еквиваленти				
<b>Общо текущи активи</b>	<b>296</b>	<b>329</b>	<b>282</b>	<b>612</b>
<b>Общо активи</b>	<b>22 966</b>	<b>23 068</b>	<b>23 166</b>	<b>23 698</b>

Отчет за финансовото състояние	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
<b>Капитал и резерви</b>				
Акционерен капитал	9 452	9 452	9 452	9 452
Премийни резерви	646	646	646	646
Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	2 958	2 468	2 405	1 515
<b>Общо капитал</b>	<b>13 056</b>	<b>12 566</b>	<b>12 503</b>	<b>11 613</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Банкови и други заеми	7 285	7 414	8 575	9 509
Задължения към свързани лица		514	488	385
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>7 285</b>	<b>7 928</b>	<b>9 063</b>	<b>9 894</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Банкови заеми	1 183	1 161	1 128	2 006
Задължения към доставчици	14	26	23	17
Получени аванси и депозити	396	395	410	160
Краткосрочни задължения към свързани лица	135	91	11	8
Данъчни и осигурителни задължения	23	27	28	
Неизплатени дивиденди	874	874		
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2 625</b>	<b>2 574</b>	<b>1 600</b>	<b>2 191</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>9 910</b>	<b>10 502</b>	<b>10 663</b>	<b>12 085</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>22 966</b>	<b>23 068</b>	<b>23 166</b>	<b>23 698</b>

### 11.3. Данни за нетния оборотен капитал на дружеството

Нетен оборотен капитал	Към 30 юни	Към 31 декември		
	2021	2020	2019	2018
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Текущи активи	296	329	282	612
Текущи пасиви	2 625	2 574	1 600	2 191
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>-2 329</b>	<b>-2 245</b>	<b>-1 318</b>	<b>-1 579</b>

### 11.4. Финансови коефициенти на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ

Следващата таблица показва финансови коефициенти за Дружеството, изчислени на база информация от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ към 31.12.2018 г., 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г. и междинния неодитиран финансов отчет към 30.06.2021 г.

#### Коефициенти на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД

№	Показатели	30.06.2021	2020	2019	2018
<b>Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лв.)</b>					
1	Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	0	(7)	(82)	2 737
2	Приходи от продажба на услуги	817	1 623	1 599	267
3	Оперативни разходи	(178)	(365)	(274)	(238)

Търгово предложение от страна на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД  
към всички останали акционери на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ

4	Финансови разходи	(149)	(313)	(353)	(138)
5	Печалба/загуба преди данъци	490	938	890	2 628
6	Общ всеобхватен доход за периода	490	938	890	2 628
<b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лв.)</b>					
7	Парични средства и парични еквиваленти	191	142	153	367
8	Текущи активи	296	329	282	612
9	Материални запаси	0	0	0	0
10	Текущи пасиви	2 625	2 574	1 600	2 191
11	Нетен оборотен капитал	-2 329	-2 245	-1 318	-1 579
12	Общо активи	22 966	23 068	23 166	23 698
13	Общо пасиви	9 910	10 502	10 663	12 085
14	Собствен капитал	13 056	12 566	12 503	11 613
15	Брой акции	9 452 340	9 452 340	9 452 340	9 452 340
<b>Коефициенти за рентабилност</b>					
16	Рентабилност на приходите (6/2)	0.600	0.578	0.557	9.843
17	Възвръщаемост на собствения капитал (6/14)	0.038	0.075	0.071	0.226
18	Рентабилност на пасивите (6/13)	0.049	0.089	0.083	0.217
19	Възвръщаемост на активите (6/12)	0.021	0.041	0.038	0.111
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>					
20	Коефициент на обща ликвидност (8/10)	0.113	0.128	0.176	0.279
21	Коефициент на бърза ликвидност ((8-9)/10)	0.113	0.128	0.176	0.279
22	Коефициент на абсолютна ликвидност (7/10)	0.073	0.055	0.096	0.168
23	Коефициент на обращаемост на активите (2/12)	0.000	0.000	-0.004	0.115
24	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (2/11)	0.000	0.003	0.062	-1.733
<b>Коефициенти на ливъридж</b>					
25	Коефициент на финансова автономност (14/13)	1.317	1.197	1.173	0.961
26	Коефициент на задлъжнялост (13/14)	0.759	0.836	0.853	1.041
<b>Коефициенти за една акция (в лв.)</b>					
27	Собствен капитал за една акция (BVPS) (14/15)	1.381	1.329	1.323	1.229
28	Нетна печалба за една акция (EPS) (6/15)	0.052	0.099	0.094	0.278
29	Продажби за една акция (SPS) (2/15)	0.086	0.172	0.169	0.028
<b>Покритие на дивидент (Dividend Cover)</b>					
30	Коефициент на изплащане на дивидент (Dividend Payout) *	0	0	0.983	0
31	Коефициент на реинвестирана печалба (Retained Earnings)	1	1	0.017	1
32	Дивидент за една акция (DPS) в лева	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Коефициенти на развитие (в пъти)</b>					
33	Годишен темп на растеж на активи	-0.44%	-0.42%	-2.24%	161.51%
34	Годишен темп на растеж на продажби	-100.00%	-91.46%	103.00%	112.50%
35	Годишен темп на растеж на общо всеобхватната печалба за една акция	-47.76%	5.39%	-66.13%	118.82%
<b>Пазарни коефициенти (в пъти)</b>					
36	Пазарна цена в края на периода*	1.00	1.09	1.07	0.875
37	Пазарна цена/нетна печалба (P/E) (36/28)	19.290	10.984	11.364	3.147
38	Пазарна цена/счетоводна стойност на СК (P/B) (38/27)	0.724	0.820	0.809	0.712
39	Пазарна цена/продажби (P/S) (36/29)	11.570	6.348	6.325	30.977

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ за 2018 г., 2019 г. и 2020 г.; Неодитиран финансов отчет към 30.06.2021 г.; „АВС ФИНАНС“ АД - изчисления

### **11.5. Други съществени данни**

Не са налице други данни от финансовите отчети или финансови съотношения, които се считат за съществени от заявителя или са поискани от комисията в хода на съответното административно производство по реда на чл. 152 от ЗППЦК.

## **12. Срок за приемане на предложението**

### **12.1. Срок за приемане**

Срокът за приемане на търговото предложение, определен от търговия предложител е съобразен с изискванията на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК и е определен на 28 дни от датата на публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК на специализираната финансова страница Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)).

Съгласно разпоредбата на чл. 33, ал. 4 от Наредба № 13, промени в търговото предложение не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемането му.

### **12.2. Удължаване на срока**

Предложителят може да удължи срока за приемане на търговото предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, като в този случай регистрира промените в Комисията за финансов надзор и ги представи на управителния орган на дружеството – обект на търговото предложение, на представителите на служителите на предложителя или на самите служители, когато няма такива представители, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството. Промените се публикуват незабавно в първоначално избраната специализираната финансова страница за публикуване на търговото предложение.

В случаите на публикувано конкурентно търгово предложение по реда и условията на Раздел III от Наредба № 13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, срокът по настоящото търгово предложение се счита за удължен до изтичане на срока за приемане на конкурентното търгово предложение, съгласно чл. 21, ал. 2 от Наредба № 13.

Последващо удължаване на срока за приемане на настоящото Търгово предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, удължава срока за приемане на всички търгови предложения, в случаите, когато срокът за приемането им изтича преди последващо удължения срок, независимо от разпоредбата на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК.

## **13. Условия на финансиране на придобиването на акциите**

Търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД ще ползва привлечени средства в размер на до 6 700 463.05 лв. за финансиране на придобиването на акциите.

Търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД ще ползва привлечени средства за закупуването на акциите, предмет на търговото предложение, в случай, че техните притежатели приемат търговото предложение. С цел осигуряване на необходимия ресурс „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е получил банкова референция, която гарантира, че необходимата сума за заплащане на акциите на акционерите приели предложението ще бъде осигурена.

## **14. Намерения на предложителя за бъдещата дейност на дружеството и на предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от търговото предложение, както и дали възнамерява да поиска отписване на дружеството от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН)**

През трите години след сключването на сделката по придобиване на акциите на основание приемане на търговото предложение, дейността на търговия предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД и „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ няма да бъде засегната от търговото предложение.

През трите години след сключването на сделката по придобиване на акциите на основание приемане на търговото предложение, търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не предвижда промяна във финансовата стратегия на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ.

През трите години след сключването на сделката по придобиване на акциите на основание приемане на търговото предложение, търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не предвижда промяна в дивидентната политика на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, която е нормативно регламентирана в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

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 през трите години следващи сключването на сделката по приемане на търговото предложение.

#### **14.1. Относно преобразуване или прекратяване на дружествата**

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и/или на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител не планира промени в размера на капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ. Към датата на изготвяне на това търгово предложение, търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД се намира в процедура по увеличение на капитала, на база изготвен проспект за първично публично предлагане, одобрен от Комисия за финансов надзор с Решение № 632-Е / 26.08.2021 г., който е наличен на интернет страницата на търговият предложител.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител не възнамерява да прехвърля контрола над „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ на трети лица. Към датата на изготвяне на това търгово предложение, търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД се намира в процедура по увеличение на капитала, на база изготвен проспект за първично публично предлагане, одобрен от Комисия за финансов надзор с Решение № 632-Е / 26.08.2021 г., който е наличен на интернет страницата на търговият предложител. Досегашният мажоритарен собственик планира да участва в увеличението на капитала и да запази дела си в капитала на търговият предложител. Към датата на изготвяне на това търгово предложение не се очаква през прогнозния период да бъде осъществена смяна на контрола върху търговият предложител. Възможно е търговият предложител да финансира дейността чрез предоставяне на част или всичките си акции в публичното дружество като обезпечение, без да се разделя с правата върху тях. Възможно е търговият предложител да финансира дейността си чрез продажба на акции, но без да губи контрол върху публичното дружество. За целите на предходното изречение понятието „контрол“ следва да се разбира съгласно разпоредбата на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

#### **14.2. Относно промени в размера на капитала на дружествата**

Към момента на търговото предложение търговият предложител няма намерения да извърши съществена промяна в капиталовата си структура или увеличение на своя капитал за период от три години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери.

Към момента на търговото предложение търговият предложител не планира бъдещо увеличение на капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ през трите години, следващи сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери. Въз основа на постигнатите финансови резултати, изпълнението на инвестиционната програма и нуждата от финансиране, Търговият предложител ще прецени дали да извърши промени в капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ.

#### **14.3. Относно промени в основната дейност и финансовата стратегия на дружествата за следващите три години след сключването на сделката**

През трите години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери търговият предложител предвижда основната дейност на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ да се запази.

Търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не планира промени в своята основна дейност и финансовата си стратегия за период от три години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери.

#### **14.4. Относно промени в състава на управителните органи, персонала, условията по трудовите договори и мястото на дейност на търговия предложител и „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, ако такива се предвиждат**

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД няма намерения да извършва промени в състава на управителните органи, персонала, условията по трудовите договори или мястото на дейност на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД.

#### **14.5. Относно политиката при разпределяне на дивиденди**

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в имоти. Като такова политиката му за разпределяне на дивиденди се определя основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не предвижда промяна в политиката за разпределяне на дивиденди на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ.

Търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не предвижда промяна в собствената политика за разпределяне на дивиденди, която е насочена към капитализиране на реализираните печалби от дружеството.

#### **14.6. Относно въздействието, което настоящото търгово предложение може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружествата „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и търговия предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД**

Търговият предложител не предвижда настоящото търгово предложение да окаже въздействие върху служителите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение не се предвижда промяна на мястото на дейност на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД.

#### **14.7. Стратегически планове на предложителя относно дейността на дружеството – обект на търгово предложение и предложителя**

##### **14.7.1. Резюме**

Стратегическият план на търговия предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД за неговата дейност и дейността на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ предвижда увеличаване на размера на портфейла от имоти на дружеството със специална инвестиционна цел и на диверсификация на имотите в него.

##### **14.7.2. Описание на ключовите моменти на стратегическия план**

Ключови моменти в стратегическия план на търговия предложител за „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ:

- ✓ Увеличаване на размера на портфейла от имоти, чрез инвестиции на реализираните печалби на дружеството;
- ✓ Диверсификация на портфейла с инвестиции в имоти с различно предназначение;
- ✓ Инвестиции в имоти с цел продажба и реализиране на капиталова печалба;
- ✓ Постигане на висока възвръщаемост на собствения капитал посредством използване на ефекта на финансовия лост.

#### **14.7.3. Необходими ресурси за реализация (персонал, технология, финанси и тяхното осигуряване)**

По отношение на осигуряването с персонал на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД следва да се посочи, че към датата на изготвяне на това търгово предложение заето в „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ лице е само Директора за връзки с инвеститорите. Това се определя от характера на дружеството, а именно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо набраните средства в недвижими имоти. Съобразно изискванията на ЗДСИЦДС дейностите по чл. 27, ал. 1 задължително се възлагат на трето лице по чл. 27, ал. 4 от закона, а за дейностите по чл. 27, ал. 3 е възможно да бъдат възложени на трето лице по чл. 27, ал. 4 от закона и реално наемането на допълнителни лица не е необходимо. Това няма да се промени и след отправянето на търговото предложение от страна на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД. Не се планира и увеличение в броя на заетите в „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД лица.

Търговият предложител и „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ разполагат с достъчно активи – парични, финансови и др., за да осъществяват инвестиционната си програма. При липса на достатъчно собствени средства двете дружества ще пристъпят към дългово финансиране в рамките на законовите ограничения пред тях.

#### **14.7.4. Описание на дейността на дружеството през следващите 5 - 8 години**

През следващите 5 до 8 години „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ няма да променя дейността си, която е законово регламентирана.

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

#### **14.7.5. Анализ на средата – конкурентни предимства, контрагенти (клиенти и доставчици), конкуренти и конкурентни цени, пазарен потенциал и обем, растеж на пазара**

Пазарът недвижими имоти в България може да бъде определен като много активен, на основание постигнатия ръст на броя на сделките за покупко-продажба и за отдаване под наем през последните години. Друга характеристика на пазара е ръста в цени при покупко-продажбите, както и в този при наемите.

След регистрацията значителен спад в годините след икономическата криза от 2008 г. през последните години бе регистриран значителен ръст в сектора, като цените в някои сегменти достигнаха предкризисните нива. За разлика от годините преди 2008 г., когато ръстът бе предизвикан от повишеното търсене от чужди инвеститори, през последните години се забелязва активизация на банките, предоставящи ипотечни кредити на местни лица. Това подкрепя вътрешното търсене, което е в основата на ръста в търсенето и в цените на имотите.

Пазарът на недвижими имоти е силно сегментиран като някои сектори продължават да бележат спад, поради липсата на търсене – като например апартаментите по Черноморието или в големите зимни курорти.

Основното конкурентно предимство на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е качеството на инвестиционния имот, в който то е инвестирало. Голяма част от него е отдадена при добри наемни условия и при дългосрочна обвързаност на насрещните страни. Това дава сигурност за дружеството и възможно за планиране на бъдеща експанзия на дейността след погасяване на дълга, който е ангажиран за въвеждането му в експлоатация.

Последните две години бяха белязани от пандемията от коронавирус COVID-19. Икономическият ефект от пандемията е значителен, като през 2020 г. бе регистриран значителен спад в развитието, както на България, така и на останалите страни. Някои сектори бяха засегнати по-силно от останалите, като през първите вълни на пандемията пазарът на недвижими имоти остана сравнително незасегнат. През последните месеци обаче, след настъпването на четвъртата вълна на коронавируса и възприетите мерки за въвеждане на зелен сертификат за посещаване на някои обекти се забелязва негативното влияние върху множество сектори на икономиката. Косвено са засегнати и собствениците на недвижими имоти, за чието посещение се изисква наличие на зелен сертификат – молове, големи търговски обекти за нехранителни стоки, спортни обекти и др. Възможно е в близките месеци да станем свидетели на масови фалити на някои наематели. Това би довело до загуби и за собствениците на такива обекти, които ги отдават под наем. „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ като собственик на сграда със стопанско предназначение, която се отдава под наем е изложен на същите рискове.

#### **14.7.6. Маркетингов план – целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуция и реклама**

„ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика. Дружеството е инвестирало в един инвестиционен имот с цел отдаването му под наем, но в бъдеще е възможно да инвестира в различен тип имоти с различно предназначение.

Търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика, освен директни контакти с клиенти.

#### **14.7.7. Организация и управление**

Организационната структура на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ включва следните нива:

- ✓ Съвет на директорите
- ✓ Изпълнителен директор
- ✓ Директор за връзки с инвеститорите

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не планира през следващите три години съществени промени в собствената си организация и управление.

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не планира през следващите три години съществени промени в организацията и управлението на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ.

#### **14.7.8. Инвестиции**

През последните години „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ извършва значими инвестиции в инвестиционни имоти.

В таблицата по-долу е посочена оценката на инвестиционните имоти през отчетния период:

Период	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2021
Инвестиционни имоти (хил. лв.)	22 620	22 556	22 549	22 549

През последните години търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е придобил активи на следната стойност:

Период	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2021
Инвестиции в дъщерни предприятия (хил. лв.)	1 751	5 925	6 630	6 630
Нетекущи финансови активи (хил. лв.)	-	-	6 232	6 667
Нетекущи вземания от свързани лица (хил. лв.)	439	1 448	1 514	1 053
Др. нетекущи активи (хил. лв.)	18	45	105	111
Текущи финансови активи (хил. лв.)	3 392	2 955		
Текущи вземания от свързани лица	7 366	11 298	9 940	9 748

(хил. лв.)				
Др. текущи активи (хил. лв.)	6 297	3 714	18	97

\* информация от индивидуалните отчети на дружеството

#### 14.7.9. Очаквани резултати

Търговият предложител очаква „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ да продължи да реализира печалби и през следващите години, като размера на печалбите се увеличи с намалението на разходите за лихви по дълговото финансиране, следствие на погасяването му по договорените погасителни планове.

#### 14.7.10. Времеви график – фази на осъществяване на стратегията

Очаква се бизнес стратегията на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД за управлението „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ да бъде реализирана в следния времеви график:

<b>Краткосрочен план – Срок на изпълнение до 1 г.</b>	„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД изготвя това предложение с оглед нормативното му задължение породено от преминаването на границата от 1/3 от капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ. В случай че търговото предложение е успешно и „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД успее да придобие акции от другите акционерите в дружеството не се очаква промяна в дейността на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД. В едногодишен срок след одобрение на търговото предложение се планира „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ продължи да изпълнява инвестиционната си стратегия по постигане на максимална заетост в отдаването под наем на недвижимите имоти собственост на Дружество.
<b>Средносрочен план – Срок на изпълнение между 1 г. и 5 г.</b>	В средносрочния период се предвижда да се запази политиката за инвестиции на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ. Предвижда се да погасяването на банковите кредити, съгласно техните погасителни планове. Средствата за това ще бъдат осигурени от генерираните от дружеството печалби. Не се предвижда промяна в политиката за разпределяне на дивиденди с оглед нормативното задължение минимум 90 на сто от печалбата да бъде разпределена между инвеститорите.
<b>Дългосрочен план – Срок на изпълнение над 5 г.</b>	В дългосрочния хоризонт търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД очаква увеличение на приходите на дружеството със специална инвестиционна цел чрез реинвестиции на остатъчната му печалба. През периода се очаква пълно погасяване на банковите кредити на дружеството, което ще доведе до значително подобрене на капиталовата позиция. С оглед използване на ефекта на финансовия ливъридж е възможно договаряне на нови кредити за увеличаване на размера на портфейла от имоти и на доходността на собствения капитал.

### 15. Ред за приемане на предложението и начин за заплащане на цената

#### 15.1. Ред за приемане на търговото предложение

Търговото предложение се приема с изрично писмено волеизявление, изразено в заявление по образец до упълномощения инвестиционен посредник „АВС ФИНАНС“ АД или друг лицензиран инвестиционен посредник. При подаване на волеизявлението за приемане на търговото предложение, акционерите депозират при избрания инвестиционен посредник удостоверителните документи за притежаваните акции. За удостоверителни документи ще бъдат приемани депозитарни разписки и всички други законово признати удостоверителни документи.

Заявлението се подава от акционерите:

- Физически лица - лично от акционера. Физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност; чуждите граждани с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната;
- Юридически лица - от законния/ите представител/и на акционера. Юридическите лица посочват ЕИК на регистрацията си в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Законните представители на юридическото лице представят документ за самоличност като физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност, а чуждите граждани, с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната;
- Чуждестранни юридически лица – се легитимират с документ, издаден от търговския или друг регистър по мястото на регистрацията им, удостоверяващ наименованието на юридическото лице, държава и адрес на регистрацията, лицето, овластено да го представлява и дата на издаване. Копие от регистрационния им акт, издаден от съответния местен орган за регистрацията, придружен с легализиран превод на български език, остава в архива на инвестиционния посредник. Законните представители на чуждестранното юридическо лице представят документ за самоличност като физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност, а чуждите граждани, с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната.

Физическите и юридическите лица – акционери, могат да подадат заявление за приемане на търговското предложение и чрез пълномощник, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно. При подаване на заявлението чрез пълномощник, се прилагат оригинал на нотариално завереното изрично пълномощно, копие от документа за самоличност на пълномощника и документите, изброени по-горе в съответствие с изискванията към упълномощителя (местно или чуждестранно физическо, или юридическо лице).

Физическите и юридически лица – акционери, могат да подадат заявление за приемане на търговското предложение чрез инвестиционен посредник, с който имат сключен договор за предоставяне на инвестиционни услуги, включително сключен договор за управление на индивидуален портфейл, отговарящ на изискванията на чл. 82, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ). Инвестиционният посредник, когато е различен от ИП „АВС ФИНАНС“ АД, предоставя незабавно информация за всяко заявление за приемане на търговското предложение на ИП „АВС ФИНАНС“ АД, осъществено в рамките на срока за приемане на предложението.

При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „АВС ФИНАНС“ АД чрез друг инвестиционен посредник се изисква декларация от инвестиционния посредник, че е снета самоличността на акционера и неговия пълномощник (в случай на подаване на волеизявлението чрез пълномощник) съгласно правилата, споменати по-горе. Към заявлението за приемане на търговското предложение се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ – депозитарна разписка или друг документ, удостоверяващ наличието и собствеността върху акциите.

В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно до ИП „АВС ФИНАНС“ АД, и когато правилника на Централен депозитар АД го изисква, се попълва и нареждане за прехвърляне на ценните книжа на приемащия акционер по негова подсметка при ИП „АВС ФИНАНС“ АД.

#### **15.2. Място, където приелите предложението акционери подават писмено заявление за неговото приемане и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции**

Писмените заявления и документите се приемат в офисите на всички инвестиционни посредници, които на свой ред предават обобщена информация към ИП „АВС ФИНАНС“ АД

чрез форма-образец, или директно на адреса на ИП „АВС ФИНАНС“ АД – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117.

### **15.3. Време на приемане на заявленията в рамките на срока на търговото предложение**

Заявленията за приемане на търговото предложение се приемат всеки работен ден в рамките на работното време на съответния инвестиционен посредник, с който акционерът има сключен договор за предоставяне на инвестиционни услуги или договор за управление на индивидуален портфейл, отговарящ на изискванията на чл. 82, ал. 1 от ЗПФИ.

Заявления за приемане на търговото предложение могат да се подават директно на адреса на ИП „АВС ФИНАНС“ АД – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа.

### **15.4. Срок за заплащане на цената от предложителя**

Търговият предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД заплаща цената на акциите на приелите предложението акционери след изтичане на срока за приемане на предложението. Сделката за придобиване на акции на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ в резултат на приемане на търговото предложение се счита за сключена към момента на изтичането на срока за приемане на предложението - съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв) или на удължения срок по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 (в случай на конкурентно търгово предложение). Лице, приело търговото предложение има право да оттегли приемането си във всеки момент до изтичането на срока за приемане на предложението.

### **15.5. Начин на заплащане на цената от предложителя**

Придобитите в резултат на търговото предложение акции се заплащат от ИП „АВС ФИНАНС“ АД за сметка на търговия предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД в срок до 7 работни дни след сключване на сделката съгласно т. 15.4. Търговият предложител превежда дължимата сума за заплащане акциите на приелите търговото предложение акционери по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на ИП „АВС ФИНАНС“ АД в срок 3 работни дни от получаване на информация за общия размер на дължимите суми към акционерите приели търговото предложение. След подстъпване на сумата по неговата сметка „АВС ФИНАНС“ АД незабавно пристъпва към сключване на сделките (прехвърляне акциите на приелите търговото предложение акционери) съгласно т. 15.4., като прехвърлянето се осъществява със запис в регистъра на „Централен депозитар“ АД, след регистрация на извънборсова сделка при условията на DVP /доставка срещу плащане/. „Централен депозитар“ АД заверява сметките на другите инвестиционни посредници, през които са подадени заявките на акционерите с общата сума на приетите от техните клиенти заявки, като те следва да ги преведат по лични сметки на акционерите или да ги заведат по клиентски сметки при тях, съобразно желанието на клиента.

За акционерите, приели търговото предложение директно при ИП „АВС ФИНАНС“ АД дължимата сума за заплащане на техните акциите остават по общата клиентска сметка на ИП „АВС ФИНАНС“ АД, за да бъдат разплатени към акционерите.

Цената на придобитите акции ще се изплаща на приелите търговото предложение акционери при спазване разпоредбите на нормативните актове за плащанията по един от следните начини:

- ✓ По обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник, приел от акционера изявлението за приемане на търговото предложение и удостоверителните документи за притежаване на акциите, чиито клиент е съответния акционер.
- ✓ По банкова сметка, посочена от акционера, в заявлението за приемане на търговото предложение.
- ✓ В брой при съответния инвестиционния посредник, чиито клиент е акционерът, приел предложението.

Разплащанията с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка депозитар или банка попечител, се извършват чрез съответната банка депозитар или банка попечител.

Правото на акционерите да получат цената на акциите се погасява след изтичане на общия 5-годишен давностен срок. Предходното изречение се отнася до акционерите, които не са посочили лична банкова сметка в заявлението за приемане на търгово предложение и чиито средства не са постъпили по тяхна аналитична подсметка при инвестиционния посредник, през който е подадено заявлението.

Цената на акциите на акционерите, приели Търговото предложение, които не са посочили банкова сметка в заявлението за приемане, се заприходява по тяхна аналитична счетоводна сметка при съответния инвестиционен посредник и се заплаща на лицето при явяването му в офиса на посредника при спазване на ограниченията за разплащания в брой или при посочване от акционера на банкова сметка. Заприходяването на средствата по посочена банкова сметка или по аналитична счетоводна клиентска сметка при съответен инвестиционен посредник е достатъчно основание за констатиране за заплащане на цената по Търговото предложение. В случая на средства по аналитична счетоводна клиентска сметка съответният клиент не е обвързан с давностен срок за своето явяване и даване на указания за разпореждането с тези средства. Средствата по аналитична счетоводна клиентска сметка са собственост на клиента, титуляр на тази сметка и същия може да се разпорежи с тях без отчитане на давностен срок във връзка със сделката по Търговото предложение.

#### **15.6. Разходи за акционерите, приели търговото предложение**

Комисионната или таксата, която ще се удържа от акционерите във връзка с подаването на заявлението за приемане на търговото предложение ще зависи от тарифата на инвестиционния посредник, чрез който се подава нарочното заявление за приемане. Таксата на упълномощения инвестиционен посредник ИП „АВС ФИНАНС“ АД, събирана от приелите директно при него търговото предложение акционери, е в размер 1 % от стойността на сделката, но не повече от 20 /двадесет/ лева при минимум на удържаната такса от 5 /пет/ лева.

Инвеститорите притежаващи акции от „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ могат да приемат търговото чрез всеки посредник с лиценз издаден от Комисията за финансов надзор. В тези случаи те ще дължат такса за приемане на търгово предложение съобразно тарифата на въпросния инвестиционен посредник.

Таксите за банков превод по лична сметка на клиента (акционера приел търговото предложение) могат да бъдат за негова сметка или за сметка на посредника в съответствие с тарифата на всеки конкретен инвестиционен посредник.

Всеки, приел търговото предложение акционер през ИП „АВС ФИНАНС“ АД, който е посочил в писменото заявление за приемането му цената на акциите да му бъде заплатена по банков път, поема за своя сметка и разходите по заплащане на банковите такси, които се определят в зависимост от приложимата тарифа на съответната банка.

#### **16. Информация за приложимия ред, в случай че търговото предложение бъде оттеглено от предложителя**

След публикуването му, търговото предложение не може да бъде оттеглено от търговия предложител, освен по реда и условията на чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 38, ал. 1 - 3 от Наредба № 13, когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на предложителя; не е изтекъл срока за приемането му и е налице одобрение от страна на КФН. В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, предложителят публикува в първоначално посочената специализираната финансова страница съобщение за оттегляне на предложението.

Не по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемане на конкурентно търгово предложение (ако има такова), съгласно чл. 38, ал. 7 във връзка чл. 39 от Наредба № 13, предложителят може да оттеглят настоящото търгово предложение чрез приемане на конкурентното, като регистрира оттеглянето в КФН и уведоми за оттеглянето управителния орган на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ, „Българска фондова борса“ АД, представителите на своите служители или служителите, когато няма такива представители, ИП „АВС ФИНАНС“ АД и „Централен депозитар“ АД. В този случай, до края на работния ден, следващ регистрацията и уведомяването по предходното изречение, предложителят

публикува съобщение за оттеглянето на търговото предложение на Интернет страницата на информационна агенция, в който се оповестява търговото предложение ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)).

В тридневен срок от получаването на уведомлението от КФН за издаденото одобрение за оттегляне на търговото предложение, съответно от уведомлението от предложителя за оттегляне на предложението чрез приемане на конкурентно търгово предложение, ИП „АВС ФИНАНС“ АД и „Централен депозитар“ АД осигуряват условия за връщането на депозираниите удостоверителни документи за акциите на приелите предложението акционери. В този случай, всеки акционер на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, приел предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник, може да получи депозираниите удостоверителни документи в офисите на инвестиционния посредник, чрез който е подал волеизявлението за приемане на търговото предложение всеки работен ден в рамките на работното време на съответния инвестиционен посредник. Връщането става срещу представяне на молба (свободен текст), документ за самоличност, и/или след справка по ЕИК на юридическото лице в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

**17. Възможности вече прието предложение да бъде оттеглено от приелия го акционер, съгласно чл. 156, ал. 1 от ЗППЦК**

Приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено от акционер на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ (или негов пълномощник с нотариално заверено изрично пълномощно), само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на търговото предложение, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв) или по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 (ако има публикувано конкурентно търгово предложение). Приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането (по образец). При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на търговото предложение, депозираниите удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ се връщат веднага на първоначално приелия предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с нотариално заверено изрично пълномощно. Писмените волеизявления се подават в офисите на инвестиционния посредник, в който акционерът е направил волеизявление за приемане, а инвестиционният посредник от своя страна предоставя незабавно волеизявлението за оттегляне на ИП „АВС ФИНАНС“ АД. Връщането на депозираниите удостоверителни документи става срещу представяне на документ за самоличност, удостоверение за актуална търговска регистрация – за юридическите лица, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок. След изтичане на срока за приемане на предложението по т. 12, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на предложението и сделката за покупко-продажба на акции в резултат на търговото предложение се счита за сключена.

**18. Място, където финансовите отчети на предложителя за последните 3 години са достъпни за акционерите на дружеството и където може да се получи допълнителна информация за предложителя и за търговото предложение**

Счетоводните отчети на търговия предложител за финансовите 2018 г., 2019 г. и 2020 г. са на разположение на акционерите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ в офиса на ИП „АВС ФИНАНС“ АД - гр. София, ул. „Тодор Александров“ № 117, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа. Същите са на разположение на страниците на Търговския регистър към Агенцията по вписванията на адрес ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)), на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на Българска фондова борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), на търговия предложител ([www.phoenixcapital.bg](http://www.phoenixcapital.bg)) и на интернет страницата на информационната агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)). Допълнителна информация за търговия предложител и за неговото предложение може да се получи в офиса на ИП „АВС ФИНАНС“ АД - гр. София, ул. „Тодор Александров“ № 117, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа, както и чрез запитване на електронната страница на търговия предложител ([www.phoenixcapital.bg](http://www.phoenixcapital.bg)).

**19. Обща сума на разходите на предложителя по осъществяване на предложението извън средствата, необходими за закупуването на акциите**

Общата сума на разходите на предложителя по осъществяването на настоящото търгово предложение (извън средствата предвидени за закупуване на акции), възлиза на около 23 000.00 лв., като най-съществени в това число са възнаграждението на инвестиционния посредник, таксата за разглеждане на търговото предложение от Комисията за финансов надзор и разходите за необходимите публикации на предложението в специализираната финансова страница.

**20. Централен ежедневник или Интернет страница на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, в които предложителят ще публикува търговото предложение и резултата от търговото предложение**

Търговият предложител ще публикува съобщение за търговото предложение, съществените условия по търговото предложение, както и становището на управителния орган на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, относно придобиването и резултата от търговото предложение на интернет страницата на информационна агенция Инфосток ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)).

**21. Приложимо право относно договорите между предложителя и акционерите при приемане на търговото предложение и компетентния съд**

Спрямо договорите между търговия предложител и акционерите при приемане на търговото предложение, приложение намира българското право, а компетентен относно възникнали спорове е съответно българския съд.

**22. Други обстоятелства или документи, които по преценка на предложителя имат съществено значение за осъществяването на търговото предложение**

Търговият предложител счита, че не съществуват други данни или документи, които да имат значение за осъществяването на търговото предлагане.

**23. Отговорност на Комисията за финансов надзор**

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в предложението данни.

**24. Солидарна отговорност**

Предложителят отговаря солидарно с упълномощения инвестиционен посредник ИП „АВС ФИНАНС“ АД за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в предложението.

**25. Приложения**

1. Декларация по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК от предложителя „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, че е уведомил за търговото предложение управителния орган на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, своите служители и регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на дружеството.

2. Протокол от заседание на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД от 05.10.2021 г. за отправяне на търгово предложение и упълномощаване на ИП „АВС ФИНАНС“ АД.

3. Образци на заявление за приемане на търговото предложение и на заявление за оттегляне на приемането на търговото предложение.

4. Справка, издадена от „Централен депозитар“ АД за реализирани сделки и притежаваните от търговия предложител „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД акции и права от капитала на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ за периода от 04.04.2021 г. – 04.10.2021 г.