

„ Е М И Р Е Й Т С П Р О П Ъ Р Т И С ” А Д С И Ц

на основание чл. 16а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отм. съгласно § 11 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, обн. ДВ, бр. 21 от 12.03.2021 г. – със съответстваща разпоредба чл. 18 от ЗДСИЦДС) във връзка с чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

отправя

Предложение за обратно изкупуване на акции по чл. 111, ал. 5 във връзка с чл. 149б от ЗППК

ISIN код	BG1100144077
Вид на акциите	обикновени, поименни, безналични, с право на глас и свободно прехвърляеми
Номинална стойност	1 (един) лев
Предлагана цена	3,50 (три и петдесет) лева

ДАТА: 22.02.2021 г.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на данните, съдържащи се в това Предложение за обратно изкупуване на акции.

Предложителят „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ и Упълномощеният инвестиционен посредник ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в това Предложение за обратно изкупуване на акции.

ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

Съдържание:

1	ЦЕЛ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ	6
2	ДАНИ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	<i>Error! Bookmark not defined.</i>
2.1	Обща информация	7
2.2	Данни за членовете на управителния и контролния орган	10
2.3	Данни за лица, притежаващи повече от 5 на сто от гласовете в ОС на предложителя.....	11
2.4	Споразумения за упражняване на правото на глас в Общото събрание на предложителя	12
3	ДАНИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	13
4	ДАНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТОВА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ	14
5	ДАНИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В ДРУЖЕСТВОТО	15
5.1	Данни за броя, видовете и правата по притежаваните акции с право на глас, начина на притежаване (пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК), дела в общия брой гласове и датата на придобиване	15
5.2	Данни за броя, вида и правата по акциите с право на глас, притежавани от членовете на управителния и контролния орган на предложителя, начина на притежаване (пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК), дела в общия брой гласове и датата на придобиване (ако предложителят е юридическо лице)	15
5.3	Данни по т. 5.1 за свързаните лица и/или лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК, чрез които предложителят притежава акции с право на глас, ако е налице такова притежаване.....	15
6	ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, СЪОТВЕТНО КЛАСА АКЦИИ, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯ ТОВА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ	16
7	ИНФОРМАЦИЯ ЗА БРОЯ НА АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС, КОИТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ НЕ ПРИТЕЖАВА И Е ДЪЛЖЕН ДА ПОИСКА ИЛИ ИСКА ДА ПРИДОБИЕ	17
8	ДАНИ ЗА ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА НА АКЦИЯ	18
9	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО 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	19
10	СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО	20
11	ДАНИ ЗА УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАЛИ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПОЛЗВА СОБСТВЕНИ ИЛИ ЗАЕМНИ СРЕДСТВА	21
12	ДАНИ ЗА НАМЕРЕНИЯТА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОД ОТ 3 ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА	22
12.1	Намерения за преобразуване или прекратяване на дружеството, както и за прехвърляне на контрол на трети лица.....	22
12.2	Намерения за промени в размера на капитала на дружеството	22
12.3	Намерения за основната дейност и финансовата стратегия	22
12.4	Намерения за промени в състава на управителните органи, персонала и условията на трудовите договори, сключени от дружеството. Въздействие, което предложението може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружеството	23

12.5	Намерения за политиката при разпределение на дивидентите	23
12.6	Стратегически план	23
	Резюме	23
	Описание на ключовите моменти на стратегическия план	24
	Необходими ресурси (персонал, технология, финанси и тяхното осигуряване)	24
	Описание на дейността за период от 5 години	24
	Анализ на средата – конкурентни предимства, контрагенти, конкуренти и конкурентни цени, пазарен потенциал и обем, растеж на пазара	24
	Маркетингов план – целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуция и реклама	25
	Организация и управление	25
	Инвестиции	26
	Очаквани резултати	26
	Времеви график – фази на осъществяване на стратегията	26
13	ДАНИ ЗА РЕДА ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И НАЧИНА НА ПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА	27
13.1	Място, където акционерите подават писмено заявление за приемане на предложението и депозират удостоверителни документи за притежаваните акции	27
13.2	Срок и начин на заплащане на цената от предложителя	28
14	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМОТО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТОВА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД	29
15	ДАНИ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	30
16	ДАНИ ЗА ВЪЗМОЖНОСТТА ПРИЕМАНЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР, СЪГЛАСНО ЧЛ. 156, АЛ. 1 ЗППЦК	31
17	ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, КЪДЕТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА НЕГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	32
18	ДАНИ ЗА ОБЩАТА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО, ИЗВЪН СРЕДСТВАТА НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕТО НА АКЦИИТЕ	33
19	ИНФОРМАЦИОННА АГЕНЦИЯ ЗА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАНА ИНФОРМАЦИЯ, В КОЯТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПУБЛИКУВА СЪОБЩЕНИЕ ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ, СЪЩЕСТВЕНИТЕ МУ УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 151, АЛ. 4 ЗППЦК И СТАНОВИЩЕТО НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО	34
20	ДАНИ ЗА ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ СЪЩЕСТВЕНА ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ	35

Това Предложение за обратно изкупуване на акции е изготвено от дружеството предложител „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. Акционерите на дружеството могат да получат настоящия документ, както и допълнителна информация за предложителя и за неговото предложение всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в офиса на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ; адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Манастирски ливади-запад“, бул. „България“ № 132, вх. А; телефон/факс: 0878 110 862; електронна поща: administration@florimont.bg, лице за контакт: Милена Антова.

1 ЦЕЛ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

Това предложение е изготвено на основание чл. 16а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), който е отменен съгласно § 11 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, обн. ДВ, бр. 21 от 12.03.2021 г. (ПЗР на ЗДСИЦДС), със съответстваща разпоредба чл. 18 от ЗДСИЦДС, и е част от материалите към дневния ред на Общо събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, което е свикано за дата 22.02.2021 г., респ. 09.03.2021 г. при липса на кворум, и което ще се проведе по селището и адреса на управление на Дружеството в гр. София, район Витоша, кв. „Манастирски ливади-запад“, бул. „България“ № 132, вх. А. В дневния ред на общото събрание на акционерите е включено предложение за приемане на решение за отказ от лиценза на Дружеството за набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), издаден с Решение № 83-ДСИЦ от 16.01.2008 г. на КФН.

Съгласно чл. 22, ал. 4 ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС), Дружеството може да извършва обратно изкупуване на собствени акции в случаите по чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 18 от ЗДСИЦДС) - когато е прието решение за доброволен отказ от лиценза. В този случай, ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*) предвижда, че на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б ЗППЦК.

Целта на това предложение за обратно изкупуване на собствени акции е да се даде възможност на акционерите да се освободят от инвестицията си като продадат акциите си обратно на Дружеството с оглед съществената промяна в статута на Дружеството.

В случай, че общото събрание на акционерите одобри настоящото Предложение и гласува решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС) с мнозинство повече от три четвърти от записания капитал, то Дружеството ще престане да бъде акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) от момента на отнемането на лиценза му от Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за отказ от лиценз да поиска от КФН отнемане на издадения лиценз като АДСИЦ и да внесе настоящото Предложение за разглеждане в КФН. В случай, че ОСА, съответно КФН одобри настоящото Предложение за обратно изкупуване, Дружеството ще е длъжно да изкупи и заплати обратно акциите на всеки акционер, който приеме Предложението съгласно условията и в сроковете, записани в Предложението.

2 ДАННИ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

2.1 Обща информация

Наименование:	<p>Наименованието на Дружеството е „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (което се изписва на латиница „EMIRATES PROPERTIES“ ADSIC).</p> <p>Първоначалното наименование на дружеството е „ЗЕТ ПРОПЪРТИС ИНВЕСТМЪНТ ФОНД“ АДСИЦ (Z PROPERTIES INVESTMENT FUND ADSIC), като на 13.08.2010 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в наименованието на „ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (FLORIMONT PROPERTIES ADSIC). На 09.12.2013 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано новото наименование на Дружеството („ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ).</p>
Мястото и номер на регистрация:	„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е учредено в Р. България, вписано е в Регистъра на търговските дружества към Агенция по вписванията с ЕИК 175411237.
Седалище и адрес на управление:	Дружеството има седалище и адрес на управление в гр. София, район Витоша, кв. „Манастирски ливади-запад“, бул. „България“ № 132, вх. А. Телефонът за връзка е: 0878 110 862; електронна поща: administration@florimont.bg , а интернет сайтът на дружеството е: https://adsic-emirates-properties.bg/ .
Предмет на дейност:	Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.
Историческо развитие:	Дружеството е учредено на 30.10.2007 г. и е вписано на 23.11.2007 г. в Регистъра на търговските дружества към Софийски градски

съд с Решение № 1 по ф.д. № 18177/2007 г. на Софийски градски съд. Дружеството е учредено с капитал 500 000 лв., разпределен в 500 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Адресът на управление на дружеството: гр. София 1000, район Витоша, бул. „Цар Борис III“ № 281. Дружеството е учредено с наименование „ЗЕТ ПРОПЪРТИС ИНВЕСТМЪНТ ФОНД“ АДСИЦ (Z PROPERTIES INVESTMENT FUND ADSIC).

Към датата на учредяване на дружеството членове на Съвета на директорите са: Стамат Паскалев Дойчев (изпълнителен директор), Андон Николаев Атанасов и Цветомил Иванов Факъов.

С решение № 83 –ДСИЦ от 16 януари 2008 г. на КФН на Дружеството е издаден лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Със същото решение е потвърден проспект за публично предлагане на 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев всяка, които са издадени от Дружеството в резултат на първоначално задължително увеличаване на капитала. Посочената емисия акции е вписана в регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа съгласно чл. 100к, ал. 2, т. 5 от ЗППЦК или регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН.

С вписване № 20080328095849 Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

След успешно премината процедура и записване на всички 150 000 броя акции, на 13.05.2008 г. по електронното дело на

Дружеството е вписано увеличението на капитала на 650 000 лв.

На 12.11.2008 г. по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър е вписана промяна в адреса на управление на Дружеството, като същият е променен на: гр. София, район „Оборище“, ул. „Шипка“ № 26.

На 29.10.2009 г. по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър е вписана промяна в адреса на управление на Дружеството, като същият е променен на: гр. София, район Витоша, кв. Манастирски ливади - запад, бул. „България“ № 132, вх. А.

На 12.11.2008 г. на мястото на Стамат Дойчев като изпълнителен директор на Дружеството е вписан Андон Атанасов.

На 20.01.2010 г. по електронното дело на дружеството е вписана промяна в състава на Съвета на директорите, като на мястото на Цветомил Факъов е вписан Владислав Людмилов Георгиев.

На 13.08.2010 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в наименованието на Дружеството на: „ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (FLORIMONT PROPERTIES ADSIC).

С решение № 366-Е от 21.06.2011 г. на КФН е потвърден проспект за първично публично предлагане на емисия в размер на 1 000 000 (един милион) лева, разпределени в 1 000 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с номинална и емисионна стойност от 1 лв. всяка. Посочената емисия акции е вписана в регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа съгласно чл. 100к, ал. 2, т. 5 от ЗППЦК или регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН. В резултат на успешно премината процедура и записване на 100 000 нови акции от капитала на Дружеството, на

02.12.2011 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала на 750 000 лв.

С решение № 219-Е от 28.03.2013 г. на КФН е потвърден проспекта за първично публично предлагане на емисия в размер на 450 000 (четиристотин и петдесет хиляди) лева, разпределени в 450 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с номинална и емисионна стойност от 1 лв. всяка. Посочената емисия акции е вписана в регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа съгласно чл. 100к, ал. 2, т. 5 от ЗППЦК или регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН.

В резултат на преминалата процедура са записани всички 450 000 акции, като на 10.07.2013 г. по електронното дело на Дружеството е вписано увеличение на капитала на 1 200 000 лв.

На 13.06.2016 г. по електронното дело на дружеството в Търговския регистър е вписана промяна, като членовете на Съвета на директорите - Стамат Дойчев, Андон Атанасов и Владислав Георгиев са заличени, а на тяхно място са вписани: Миленко Иванов Шимбов, Емил Димитров Иванов, Милена Ганчева Антова (изпълнителен директор).

На 23.02.2017 г. като членове на Съвета на директорите са заличени Миленко Шимбов и Емил Иванов.

На 17.01.2018 г. като нови членове на Съвета на директорите са вписани Роза Владимирова Цинцарска и Десислава Ванчева Николова.

2.2 Данни за членовете на управителния и контролния орган

Управителен орган на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е Съветът на директорите.

Доколкото Дружеството е с едностепенна система на управление няма контролен орган.

Съставът на Съвета на директорите е от физически лица. Съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа не по-малко от една трета от членовете на Съвета на директорите на Дружеството трябва да бъдат независими.

Съвет на директорите:

Име: **Десислава Ванчева Николова**

Служебен адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Манастирски ливади-запад“, бул. „България“ № 132, вх. А; телефон: 0878 110 862;

Функции: Председател на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ;

Име: **Роза Владимирова Цинцарска**

Служебен адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Манастирски ливади-запад“, бул. „България“ № 132, вх. А; телефон: 0878 110 862;

Функции: Заместник-председател на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ;

Име: **Милена Ганчева Антова**

Служебен адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Манастирски ливади-запад“, бул. „България“ № 132, вх. А; телефон: 0878 110 862;

Функции: Изпълнителен директор на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,

2.3 Данни за лица, притежаващи повече от 5 на сто от гласовете в ОС на предложителя

Към датата на изготвяне на това предложение „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е емитирало 1 200 000 броя безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка, които предоставят еднакви права на акционерите. Акционери в дружеството са две физически лица и едно юридическо лице.

Към момента Паскал Стаматов Дойчев пряко притежава 637 000 броя акции от капитала на Дружеството и непряко чрез „ЕЙ ЕН ЕЙ ПРО“ ЕООД, с ЕИК 201637315 (с управител и едноличен собственик на капитала Паскал Стаматов Дойчев) – 550 000 броя акции или общо пряко и непряко притежава 98,92 % от гласовете и капитала на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и упражнява контрол върху Дружеството по смисъла на §1, т. 14, б. „а“ от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Останалите 1,08 % (13 000 броя акции) от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството са собственост на Андон Николаев Атанасов.

Акциите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ са безналични и са регистрирани в „Централен депозитар“ АД. Към момента акционери с повече от 5 на сто от гласовете в дружеството са следните лица:

- **Паскал Стаматов Дойчев**, служебен адрес: гр. София, район Витоша, бул. България, № 132, вх. А, който пряко притежава 637 000 броя акции от капитала на Дружеството, представляващи 53,08 % от капитала.
- **„ЕЙ ЕН ЕЙ ПРО“ ЕООД**, с ЕИК 201637315 (с управител и едноличен собственик на капитала Паскал Стаматов Дойчев), със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, бул. България, № 132, вх. А, който пряко притежава 550 000 броя акции от капитала на Дружеството, представляващи 45,83 % от капитала.

2.4 Споразумения за упражняване на правото на глас в Общото събрание на предложителя

Към момента на изготвяне на това предложение за обратно изкупуване на акции не са известни договорености, действието на които може да доведе до промяна в контрола на дружеството или споразумения за упражняване правото на глас в Общото събрание.

3 ДАННИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Упълномощеният инвестиционен посредник за настоящото предложение за обратно изкупуване на акции е ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД.

Наименование:	ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД
Мястото и номер на регистрация:	Инвестиционният посредник е регистриран в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, с ЕИК 131057477
Капитал:	Към момента вписаният и внесен капитал на дружеството е 1 600 000 лева, разпределен в 160 000 акции с право на глас, с номинална стойност на всяка акция от 10 лева.
Седалище и адрес на управление:	гр. София 1000, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3
Контакти:	тел. +35929210510, електронна поща: office@intercapitalmarkets.com, електронна страница в Интернет (web-site): www.intercapitalmarkets.com
Лиценз за инвестиционен посредник:	Дружеството е получило лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник от Комисията за финансов надзор с Решение № 119 - ИП от 14 февруари 2006 г.

4 ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТОВА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

В настоящата процедура по обратно изкупуване, Предложителят съвпада с Дружеството-обект на Предложението, описано в т. 2 по-горе.

5 ДАННИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В ДРУЖЕСТВОТО

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежава собствени акции.

5.1 Данни за броя, видовете и правата по притежаваните акции с право на глас, начина на притежаване (пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК), дела в общия брой гласове и датата на придобиване

Неприложимо, с оглед посоченото по-горе в тази точка.

5.2 Данни за броя, вида и правата по акциите с право на глас, притежавани от членовете на управителния и контролния орган на предложителя, начина на притежаване (пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК), дела в общия брой гласове и датата на придобиване (ако предложителят е юридическо лице)

Членовете на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството.

5.3 Данни по чл. 24, ал. 1, т. 1 от Наредба № 13 за свързаните лица и/или лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК, чрез които предложителят притежава акции с право на глас, ако е налице такова притежаване

Неприложимо, с оглед посоченото по-горе.

6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, СЪОТВЕТНО КЛАСА АКЦИИ, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯ ТОВА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

Акциите, за които се отнася това предложение, са обикновени, безналични и свободно прехвърляеми, с право на глас, с номинална стойност за всяка акция от 1 (един) лев.

С това предложение за обратно изкупуване на акции се цели да се даде възможност на всички акционери в дружеството да се откажат от направената инвестиция с оглед отправеното предложение за вземане на решение по чл. 16а от ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 18 от ЗДСИЦДС) за отказ от издадения на дружеството лиценз. С оглед на това, това предложението за обратно изкупуване на акции се отнася до всички акции от капитала на Дружеството, а именно 1 200 000 броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи 100 % от капитала на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (с ISIN код BG1100144077).

7 ИНФОРМАЦИЯ ЗА БРОЯ НА АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС, КОИТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ НЕ ПРИТЕЖАВА И Е ДЛЪЖЕН ДА ПОИСКА ИЛИ ИСКА ДА ПРИДОБИЕ

Към момента на изготвяне на това предложение за обратно изкупуване на акции „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не притежава собствени акции от капитала на дружеството.

С оглед на чл. 16а от ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 18 от ЗДСИЦДС) „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ предлага на акционерите да придобие до 100 % от общия брой акции от капитала си или до 1 200 000 броя обикновени, поименни, безналични, с право на глас и свободно прехвърляеми акции (ISIN код BG1100144077).

8 ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА НА АКЦИЯ

Предлаганата цена за една акция на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по това предложение за обратно изкупуване на акции е 3,50 лв. (три лева и петдесет стотинки) на акция.

Съгласно изискването на чл. 150, ал. 8 от ЗППЦК, предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца, а когато такава не е налице - от 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.

В последните 6 месеца преди датата на това Предложение не са били сключвани сделки с акции на дружеството. Последно сключената сделка с акции на емитента е от 20.02.2009 г. на цена от 0,20 лв. (двадесет стотинки) за една акция.

На основание чл. 150, ал. 8, изр. 2 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите ще възложи на членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на Дружеството да изготвят и внесат в КФН като част от това Предложение Обосновка на цената при спазване на изискванията по ЗППЦК и Наредба № 41 от 2008 г. 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 (Наредба № 41 на КФН).

Предлаганата цена по Предложението, съответно по коригираното Предложение (ако има такова) не може да бъде по-ниска от тази, представена и одобрена от ОСА при приемане на проекта на Предложението за обратно изкупуване.

Предлаганата цена не може да е по-ниска от справедливата цена на акция, изчислена въз основа на общоприетите оценъчни методи съгласно Наредба № 41 на КФН и посочена в Обосновката на предлаганата цена

Предлаганата цена не може да е по-ниска от средната претеглена пазарна цена на акция за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението в КФН.

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито е отказала одобрение на предлаганата цена на акциите.

9 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО 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

В Устава на Дружеството не съществуват ограничения върху свободното прехвърляне на акциите му и/или върху упражняването на правото на глас по тях, съответно не са и не могат да бъдат налице разпоредбите на чл. 151а от ЗППЦК.

С оглед на това, при осъществяването на това предложение за обратно изкупуване на акции няма да бъдат ограничени права на акционерите по смисъла на чл. 151а, ал. 1 – 3 от ЗППЦК и съответно не се предвижда изплащане на обезщетение по реда на чл. 151а, ал. 4 от ЗППЦК.

10 СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

Срокът за приемане на това предложение за обратно изкупуване на акции е 28 (двадесет и осем) дни след деня на публикуването на предложението по реда и в срока, предвидени в чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК, а именно 28 дни считано от деня, следващ деня на публикуване на съобщение за предложението и съществените му условия чрез специализираната секция на финансово информационен портал „Investor.BG“ (<https://www.investor.bg/bulletin/>).

Срокът за приемане на това предложение може да бъде удължен от предложителя в рамките на максимално допустимия срок от 70 (седемдесет) дни, като същият ще регистрира промяната в КФН и ще я публикува незабавно на интернет страницата на информационната агенция, която използва за разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки (<https://www.investor.bg/bulletin/>), ако в срок 3 работни дни КФН не издаде забрана.

В случай на отправено конкурентно търгово предложение, чийто срок за приемане изтича след срока по настоящото предложение за обратно изкупуване на акции, срокът на това предложение за обратно изкупуване на акции от „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се удължава до срока за приемане на конкурентното търгово предложение съгласно разпоредбите на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 33, ал. 4 от Наредба № 13, промени в предложението за обратно изкупуване на акции по смисъла на чл. 155, ал. 4 ЗППЦК не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемането му.

11 ДАННИ ЗА УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАЛИ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПОЛЗВА СОБСТВЕНИ ИЛИ ЗАЕМНИ СРЕДСТВА

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ предвижда да финансира придобиването на акции със собствени средства.

Съгласно одитирания отчет на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, към 31.12.2020 г. Дружеството има неразпределена печалба (включително текущата печалба/загуба) в размер на 2 795 000 лв., която печалба е формирана от преоценки на недвижимите имоти на Дружеството.

През 2020 г. Дружеството е приело решение за изплащане на дивидент съгласно изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ (отм.), съответно чл. 29 от ЗДСИЦДС, като на 03.08.2020 г. е прието решение от Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ да се разпредели като дивидент сумата от 37 865,48 лева, представляваща 90 на сто от формирания положителен финансов резултат за 2019 г.

В случай, че това предложение за обратно изкупуване на акции бъде прието от акционерите и не са налице достатъчно средства за заплащане на цената на акциите към съответния момент, ръководството на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще осъществи продажба на недвижими имоти съгласно изискванията на ЗДСИЦДС и ЗППЦК за това.

12 ДАННИ ЗА НАМЕРЕНИЯТА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОД ОТ 3 ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ възнамерява да се откаже от лиценза на Дружеството за набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), издаден с Решение № 83-ДСИЦ от 16.01.2008 г. на КФН, като продължи да извършва дейност като публично дружество в сферата на недвижимите имоти.

12.1 Намерения за преобразуване или прекратяване на дружеството, както и за прехвърляне на контрол на трети лица

Към момента на изготвяне на това предложение за обратно изкупуване на акции „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не възнамерява да започва процедура по преобразуване, прекратяване или прехвърляне на контрол на трети лица.

През следващите три години дружеството-предложител ще прецени, отчитайки финансовите резултати, нуждата от финансиране и/или покриването на задълженията на Дружеството, дали да предприеме някоя от горепосочените стъпки. Крайното решение ще зависи от преобладаващите пазарни условия и перспективите за развитие на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ към този момент.

12.2 Намерения за промени в размера на капитала на дружеството

Към момента на изготвяне на това предложение за обратно изкупуване на акции Дружеството не планува да извършва промени в размера на капитала си.

През следващите три години дружеството-предложител ще прецени, отчитайки финансовите резултати, нуждата от финансиране и/или покриването на задълженията на Дружеството, дали да предприеме действия за промени в размера на капитала си. Крайното решение ще зависи от преобладаващите пазарни условия и перспективите за развитие на Дружеството към този бъдещ момент.

12.3 Намерения за основната дейност и финансовата стратегия

Ръководството на Дружеството не предвижда действия по реструктуриране на дейността, които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите му.

След като приеме решение по чл. 16а от ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 18 от ЗДСИЦДС) Дружеството ще продължи да извършва дейност като публично дружество, като ще извършва дейност по покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или управление на собствени недвижими имоти. Дружеството смята да следва финансовата си стратегия, която не предвижда значително използване на привлечен капитал, а разчита предимно на собствени средства и краткосрочно финансиране от мажоритарния собственик в случай на нужда.

Ръководството на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ отчита, че влошената икономическа ситуация в България и по света във връзка с разпространението на COVID-19 може да засегне дружеството и ще следи нейното развитие, за да предприеме допълнителни действия, ако това е необходимо.

12.4 Намерения за промени в състава на управителните органи, персонала и условията на трудовите договори, сключени от дружеството. Въздействие, което предложението може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружеството

Не се предвиждат промени в състава на управителните органи, персонала и условията на трудовите договори, сключени от дружеството.

През следващите три години е възможно при изразено желание от страна на някой от сегашните членове да напусне Съвета на директорите.

Настоящото предложение няма да окаже въздействие върху служителите и мястото на дейност на Дружеството през следващите три години.

12.5 Намерения за политиката при разпределение на дивидентите

Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на дружеството. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС).

В случай, че лицензът на Дружеството като АДСИЦ бъде отнет, то ще продължи дейността си като обикновено публично акционерно дружество, съответно ще разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на дружеството, като политиката при разпределение на дивиденди през следващите три години ще се определя в зависимост от финансовите резултати от дейността на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и изискванията на действащото законодателство.

12.6 Стратегически план

Резюме

Намеренията на ръководството на Дружеството са след доброволното отнемане на лиценза от КФН да продължи да се извършва дейност като публично дружество. Дружеството има опит в сферата на недвижимите имоти и възнамерява да извършва дейност по покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или управление на собствени недвижими имоти.

Връщането на лиценза от Дружеството ще доведе до редуциране на някои от специфичните изисквания при упражняване на дейността, но ще продължат да действат всички разпоредби на ЗППЦК. С оглед на това, „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“

АДСИЦ ще продължи да функционира като публично дружество, което ще осъществява инвестиционна дейност, свързана с недвижими имоти.

Основната цел ще бъде увеличаване на приходите от продажби на Дружеството чрез увеличаване броя на наемателите, както и увеличаване на рентабилността на неговата дейност чрез по-голяма ефективност на разходите.

Описание на ключовите моменти на стратегическия план

Стратегията на Предложителя за „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще бъде изпълнявана от мениджмънта и включва поддържане на съществуващите търговски отношения на Дружеството във връзка със сключените договори за наем. Предвижда се поддържане на съществуващия микс от наематели, както и привличане на нови такива, включително и за по-дългосрочен период. Не се очакват инвестиции за придобиване на допълнителни имоти.

Необходими ресурси (персонал, технология, финанси и тяхното осигуряване)

Наличните технология и собствени финансови ресурси на Дружеството са достатъчни за изпълнение на предвидения стратегически план.

Заетият към момента персонал в Дружеството е достатъчен за изпълнение на стратегическия план.

Финансирането на дейността ще се осъществява, както и до момента – със собствени средства и краткосрочно финансиране от мажоритарния собственик.

Описание на дейността за период от 5 години

Не се предвиждат промени в предмета на дейност или стратегията за последващо развитие по отношение на Дружеството.

Плановите на Дружеството предвиждат през следващите 5 години то да продължи да се развива в основното направление, в което извършва дейността си и към момента – инвестиции в недвижими имоти и тяхното управление при изпълнение на стратегия за гъвкаво управление с цел оптимизиране на дейността и подобряване на финансовите резултати.

Анализ на средата – конкурентни предимства, контрагенти, конкуренти и конкурентни цени, пазарен потенциал и обем, растеж на пазара

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ оперира в областта на управлението на недвижими имоти и по-специално в сегмента на хотелиерските и спортни и развлекателни услуги. В тази връзка, негови конкуренти от една страна са всички собственици на апартаменти и ваканционни комплекси и, по-специално, тези в района на град Банско, а от друга – тези, предоставящи спортни и фитнес услуги на територията на гр. София. Дружеството е поставено добре спрямо своите конкуренти най-вече поради липсата на задължняност към финансови институции. Същевременно, малкият портфейл от инвестиционни имоти, наличието на съсобственици при част от тях и зависимостта от конкретен тип клиенти поставят Дружеството в незавидна конкурентна позиция спрямо своите опоненти. Бариерите пред навлизане на нови играчи на този пазар са несъществени и са

свързани единствено с необходимостта от стартиращ капитал. Поради значителната фрагментираност на участниците и в двата сегмента, както и на липсата на официални и надеждни данни за пазарния дял, то такива не могат да бъдат представени.

Основни клиенти на Дружеството са физическите и юридически лица, ползващи апартаментите, паркингите и останалите имоти, притежавани от „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. Поради спецификата на бизнеса, значителна част от тях ползват имотите краткосрочно, макар стремежът да е за повтаряемост на ползването от клиентите. Доставчици на Дружеството са доставчиците на комунални услуги (ток, вода, интернет и др.), извършителите на различни услуги, свързани с ремонти и почистване, както и доставката на различни стоки. С изключение на доставчиците на комунални услуги, „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е зависимо от тях и може да ги замени във всеки един момент.

Маркетингов план – целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуция и реклама

Дружеството покрива пазарния сегмент, който то желае да развива – инвестиции и управление на недвижими бизнес имоти и по-специално в двата основни сегмента, в които оперира - този на апартхотелите и ваканционните имоти, най-вече в района на гр. Банско и този на спортните и фитнес услуги в района на столицата. По отношение на туристическите услуги, тяхната продажба се извършва предимно директно, без използването на туристически агенции и/или други маркетингови канали за продажба. Не се предвижда промяна по отношение на тази политика и в рамките на разглеждания период.

По отношение на спортните и фитнес услуги, „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се явява съсобственик на недвижими имоти, които се отдават под наем от останалите съсобственици без пряко участие на Дружеството. Съгласно чл. 31, ал. 2 от Закона за собствеността, съсобствениците доброволно плащат на „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ обезщетение за ползването на съсобствените имоти съответно на дела в съсобствената вещ. Не се очаква тази политика да бъде променена в рамките на разглеждания период.

Организация и управление

Предложителят не планира промени в организацията и управлението на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

В съответствие с действащия устав, дейността на Дружеството се управлява от неговия съвет на директорите, който има право да взема решения по всички въпроси, които не са компетенция на общото събрание на акционерите, предвидена в устава или закона. Съветът на директорите избира от своя състав едно лице – Изпълнителен директор, когото овластява да представлява и управлява Дружеството. Изпълнителният директор ръководи оперативното стопанската и административната дейността на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. Разпоредбите му са задължителни за изпълнение от всички служители на Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството отговаря за дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Инвестиции

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще запази дейността си във сегашния ѝ вид без значителни нови инвестиции за придобиване на допълнителни инвестиционни имоти.

Инвестиционната програма за следващите пет години се определя от конкретната структура на собствения капитал и пасивите (задълженията) на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ към настоящия момент и намеренията за запазване на стойността на активите на Дружеството. Финансирането на инвестиционната програма ще е за сметка на собствени средства на Дружеството.

Очаквани резултати

Дружеството ще следва стратегия за запазване на съществуващия пазарен дял на местния пазар. Отчитайки възможностите си и подписаните договори, Дружеството следва да увеличи броя и микса от наематели, да увеличи рентабилността си и да започне да реализира печалби. Предложителят цели да запази стабилното и успешно развитие на Дружеството и да постигне цялостно подобрение в рамките на следващите 5 години.

Времеви график – фази на осъществяване на стратегията

Няма дефинирани фази за изпълнение на стратегията, поради което Дружеството не разполага с конкретен времеви график.

13 ДАННИ ЗА РЕДА ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И НАЧИНА НА ПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА

Предложението за обратно изкупуване на акции се приема с изрично писмено волеизявление (по образец) до упълномощения инвестиционен посредник ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД или друг лицензиран инвестиционен посредник. При подаване на волеизявлението за приемане на предложението, 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: 1) лично или чрез изрично упълномощено лице с нотариално заверено пълномощно; 2) чрез инвестиционен посредник, с който акционерът има сключен писмен договор за предоставяне на инвестиционни услуги и при който акционерите са подали писменото волеизявление за приемане на предложението и удостоверителните документи за притежаваните акции; 3) чрез инвестиционен посредник, с който акционерът има сключен договор за управление на индивидуален портфейл.

При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД чрез 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 изявлението за приемане на предложението се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на Дружеството – депозитарна разписка или друг документ, удостоверяващ наличието и собствеността върху акциите. В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно до ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД и когато правилникът на „Централен Депозитар“ АД го изисква, ще се изисква и попълване на нареждане за прехвърляне на ценните книжа на приемащия акционер по негова подсметка при ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД.

13.1 Място, където акционерите подават писмено заявление за приемане на предложението и депозират удостоверителни 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 „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ чрез форма-образец), или директно на адресите на Центровете за обслужване на клиенти на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД: гр. София 1000, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3, тел.: +35929210510, електронна поща: office@intercapitalmarkets.com.

За повече информация: www.intercapitalmarkets.com.

Работното време, през което ще се приемат заявленията е всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа. При приемане на Предложението чрез друг инвестиционен посредник – според работното време с клиенти на избрания посредник.

13.2 Срок и начин на заплащане на цената от предложителя

Предложителят заплаща цената на акциите на приелите предложението акционери в срок до 7 работни дни след изтичане на срока за приемане на Предложението.

Сделката по придобиване на акции на Дружеството в резултат на приемане на Предложението се счита сключена към момента на изтичане на срока за неговото приемане, съответно на удължения от предложителя срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК /ако има такъв/ и ако до този момент акционерът, приел Предложението не е подал писмено заявление за неговото оттегляне.

Придобитите в резултат на Предложението акции се заплащат от ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД за сметка на предложителя в срок до 7 работни дни след сключване на сделката съгласно посоченото по-горе в тази точка.

Цената на придобитите акции на приелите Предложението чрез друг инвестиционен посредник акционери се заплаща от ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник, приел от акционера изявлението за приемане на предложението и удостоверителните документи за притежаване на акциите.

Цената на придобитите акции на приелите предложението чрез ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД акционери се заплаща по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД с IBAN: BG09UBBS92001000508713, BIC: UBBSBGSF, при „ОББ“ АД.

След заверяване на банковата сметка на съответния инвестиционен посредник, приел заявлението за приемане на Предложението, акционерът може да получи дължимите му суми или по посочена от него в заявлението за приемане банкова сметка, или в брой при спазване на нормативно установените ограничения.

Разплащанията с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка депозитар или 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.

Комисионата, която ще се удържа от акционерите във връзка с подаването на изявлението за приемане на предложението, ще зависи от тарифата или от предвидените комисиони на инвестиционния посредник, чрез който се подава волеизявлението за приемане.

Комисионата на упълномощения инвестиционен посредник ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД, събирана от приелите директно при него Предложението акционери, ще бъде в размер на 0,1 % върху сумата на сделката.

14 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМОТО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТОВА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД

Приложимо право относно договорите между предложителя „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и акционерите при приемане на това предложение за обратно изкупуване на акции е българското право, а компетентен да разрешава възникналите между страните правни спорове е компетентният български съд съгласно действащото законодателство.

15 ДАННИ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

Въпреки предвидената възможност в чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК, предложението няма да бъде оттегляно от страна на дружеството предложител, освен ако предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на предложителя, не е изтекъл срокът за приемането му и е налице одобрение на комисията.

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще регистрира оттеглянето на предложението за обратно изкупуване на акции в Комисията за финансов надзор и ще уведоми регулирания пазар на ценни книжа, на който са приети за търговия акциите на дружеството, както и упълномощения инвестиционен посредник, в който са депозирани удостоверителните документи за акциите, за оттеглянето на предложението си. В деня на регистрацията на оттеглянето на предложението в КФН, Дружеството ще уведоми за това своите служители.

В 7-дневен срок от уведомяването му за издаденото одобрение дружеството-предложител ще публикува съобщение за оттеглянето на предложението на интернет страницата на информационната агенция, която се използва за разпространение на регулирана информация до обществеността във всички държави членки - <https://www.investor.bg/bulletin/>.

В този случай всеки акционер на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, приел предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник може да получи депозиранияте удостоверителни документи в офисите на инвестиционния посредник, чрез който е подал волеизявлението за приемане на предложението. В случая на акционер, приел Предложението през ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД, връщането може да бъде извършено всеки работен ден от 10:00-17:00 часа. Връщането става срещу представяне на заявление (свободен текст), документ за самоличност, удостоверение за актуално състояние от Агенцията по вписванията – за юридическите лица, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

В конкретния случай отправянето на конкурентно предложение е неприложимо.

16 ДАННИ ЗА ВЪЗМОЖНОСТТА ПРИЕМАНЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР, СЪГЛАСНО ЧЛ. 156, АЛ. 1 ЗППЦК

Приемането на предложението за обратно изкупуване на акции може да бъде оттеглено от акционер на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на предложението, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв) или по чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК (ако има публикувано конкурентно търгово предложение). При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на предложението за обратно изкупуване на акции (по образец), депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се връщат на подалия писменото волеизявление или на неговия пълномощник.

Писмените волеизявления се подават в офисите на инвестиционния посредник, в който акционера е направил волеизявление за приемане, а инвестиционният посредник от своя страна предоставя незабавно волеизявлението за оттегляне на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД. Връщането на депозираните удостоверителни документи става срещу представяне на документ за самоличност, удостоверение за актуално състояние от Агенцията по вписванията – за юридическите лица, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

При подаване на валидно писмено заявление за оттегляне на приемането на Предложението, на същото място, където е подадено заявлението за приемане на Предложението, депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се връщат веднага на приелия предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. В случай, че заявлението за оттегляне на приемането на предложението е подадено чрез друг инвестиционен посредник, последният предава на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД незабавно, но не по-късно от края на работния ден по факс копие от заявлението за оттегляне на приемането. Инвестиционният посредник предава на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД оригиналното заявление най-късно до изтичане на срока за приемане на предложението.

След изтичане на срока за приемане на предложението, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на предложението и сделката за покупко-продажба на акции в резултат на предложението за обратно изкупуване на акции се счита сключена.

17 ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, КЪДЕТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА НЕГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще имат достъп до финансовите отчети на дружеството за последните три години (за 2020, 2019 г. и 2018 г.), както до допълнителна информация за предложителя и за неговото предложение на посочените по-горе адреси на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и на ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД (в т. 2.1 и т. 3), на интернет-страницата на Дружеството: <https://adsic-emirates-properties.bg/>, на интернет страницата на информационната агенция, която се използва за разпространение на регулирана информация: <https://www.investor.bg/bulletin/>, както и на интернет-страницата на Търговския регистър: <https://public.brra.bg>, на интернет-страницата на „БФБ“ АД: www.bse-sofia.bg и <http://basemarket.bg>, и на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор: <http://www3.fsc.bg/eregnews> .

**18 ДАННИ ЗА ОБЩАТА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО
ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО, ИЗВЪН СРЕДСТВАТА НЕОБХОДИМИ ЗА
ЗАКУПУВАНЕТО НА АКЦИИТЕ**

Общата сума на тези разходи се очаква да бъде около 5 000 лева, в които е включено възнаграждението на инвестиционния посредник, както и всички други разходи, свързани с регистрацията и оповестяването на предложението.

19 ИНФОРМАЦИОННА АГЕНЦИЯ ЗА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАНА ИНФОРМАЦИЯ, В КОЯТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПУБЛИКУВА СЪОБЩЕНИЕ ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ, СЪЩЕСТВЕНИТЕ МУ УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 151, АЛ. 4 ЗППЦК И СТАНОВИЩЕТО НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО

Доколкото настоящото предложение е изготвено на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК във връзка с чл. 16а от ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 18 от ЗДСИЦДС), то първоначалното му оповестяване като проект ще бъде извършено като част от материалите по дневния ред на общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, свиквано за 22.02.2021 г., съответно за 09.03.2021 г.

Поканата и материалите по предложениия дневен ред на ОСА, включително настоящето Предложение са публикувани на 21.01.2021г. и са на разположение на акционерите на адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Манастирски ливади-запад“, бул. „България“ № 132, вх. А, както и в интернет на следните адреси: <https://adsic-emirates-properties.bg>, www.fsc.bg – секция “Новини от e-Register”, www.investor.bg – секция “Бюлетин”.

При наличие на корекции вследствие на направени от КФН бележки по съдържанието на Предложението, коригираното Предложение се оповестява от Предложителя по реда на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК, а пълния текст на отправеното Предложение се оповестява по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

В случай, че КФН не наложи окончателна забрана на предложението, Дружеството ще публикува в срок от три работни дни в „Investor.BG“ пълния текст на предложението и ще предостави същото в окончателната му редакция на „БФБ“ АД и на служителите на Дружеството. Дружеството и ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД, както и БФБ, оповестяват Предложението на интернет страниците си за срока на приемането му. „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ оповестява Предложението и по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК.

След изтичане на срока за приемане на Предложението, Дружеството незабавно публикува резултатите от Предложението по горепосочения ред във финансово информационен портал „Investor.BG“ и уведомява КФН и БФБ.

Доколкото предложителят и дружеството-обект на търговото предложение съвпадат, то изискванията за уведомлението до управителния орган на Дружеството - обект на предложението по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК и за становището на същия управителен орган по чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК са неприложими в конкретния случай.

20 ДАННИ ЗА ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

Акционерите следва да имат предвид, че ако ОСА одобри настоящото Предложение за обратно изкупуване, Дружеството ще е длъжно да изкупи и заплати обратно акциите на всеки акционер, който приеме Предложението съгласно условията и в сроковете, записани в Предложението. В случай, че всички акционери приемат Предложението, то Дружеството ще е длъжно да се ликвидира и да престане да съществува.

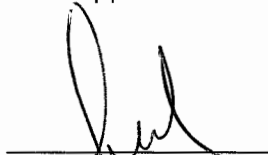
Акционерите, трябва да имат предвид, че ако ОСА одобри настоящото Предложение и гласува решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ (*отм. съгласно § 11 от ПЗР на ЗДСИЦДС*, със съответстваща разпоредба чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС) с мнозинство повече от три четвърти от записания капитал, то „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще престане да бъде Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) от момента на отнемането на лиценза му от КФН. В този случай Дружеството ще продължи дейността си като обикновено публично акционерно дружество.

Предложителят счита, че с изключение на посоченото по точката по-горе, не съществуват други данни или документи, които имат значение за осъществяване на Предложението.

ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД отговаря солидарно с Дружеството за вреди, причинени от неверни, непълни или заблуждаващи данни в Предложението.

Предложителят и ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД декларират, че Предложението съответства на изискванията на закона.

ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ:



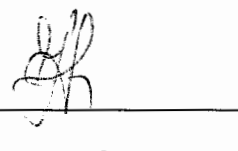
МИЛЕНА АНТОВА

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

ЗА ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД:



НИКОЛАЙ МАЙСТЕР,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



НАТАЛИЯ АМЗИНА,
ВТОРИ ПРЕДСТАВЛЯВАЩ