



“ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ
EXCLUSIVE PROPERTY REIT

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Първично публично предлагане

1,454,208 Обикновени акции

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ.

	За 1 акция	Общо
Номинална стойност	1.000 лв.	1,454,208 лв.
Емисионна стойност	1.450 лв.	2,108,601 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.003 лв.	5,000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0098 лв.	14,235 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	1.4402 лв.	2,094,366 лв.

Срок на публичното предлагане

- 1) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК;
- 2) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата;
- 3) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по т. 2.

Инвестиционен посредник по емисията

“Райфайзенбанк (България)” ЕАД

гр. София, ул. "Гогол" № 18-20

Проспектът съдържа цялата информация за “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ на Дружеството, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите ценни книжа с решение № 544 – Е от 26 май 2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

18 април 2008 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	4
РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите.....	7
Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск).....	8
Инфлационен риск.....	8
Валутен риск.....	8
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	9
ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ И ПРИЛОЖИМОТО БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	9
Увеличение на капитала чрез издаване на нови акции (записване на нови акции при упражняване на права).....	11
Издаване на конвертируеми облигации	11
Регистриране на увеличението на капитала.....	11
Капиталова печалба.....	17
Дивиденди.....	17
ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ	20
Обща информация	20
УСЛОВИЯ И СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ	20
Срок за прехвърляне на правата. Първи етап на подписката за новите акции.....	21
Втори етап и край на подписката.....	21
Удължаване срока на подписката.....	22
Условия и ред за прехвърляне на права	22
Условия и ред за записване на нови акции.....	23
Ред и условия за заплащане на емисионната стойност	26
Предсрочно приключване на подписката	27
Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.	27
Предпочтително закупуване на предлаганите ценни книжа.....	28
Отмяна и спиране на публичното предлагане	28
ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	28
ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ	29
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ (ЦЕНА) НА АКЦИИТЕ	30
ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ	30
Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар	30
Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки купува и продава	30
Продажба и сетълмент	31
ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА - ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	31
РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ	31
РАЗВОДНЯВАНЕ СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ	32
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	33

Прспектът за публично предлагане на ценни книжа на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:

- "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, гр. София, бул. „Васил Левски“ № 49, вх 1, ет. 1, ап. 6, тел/факс: + 359 (2) 980 38 71, лице за контакти: Филип Фотев, от 10:00 до 17:00 ч.
- "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, гр. София, ул. "Тогол" № 18-20, тел: + 359 (2) 91 985 269, лице за контакти: Владислав Матев, от 10:00 до 17:00 ч.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ("Ексклузив Пропърти", "Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; "секюритизация на недвижими имоти" съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗДСИЦ, е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 1 август 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 28 август 2006 г.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Филип Стефанов Фотев – Изпълнителен директор
- Михаил Генев Кръстев - Председател на Съвета на директорите
- Юрий Асенов Станчев – Заместник – председател на Съвета на директорите

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор Филип Фотев.

Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

Банка депозитар на Дружеството е "УниКредит Булбанк" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", пл. "Света Неделя" №7.

При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на следните **Обслужващи дружества**:

- ◆ "Ексклузив Сървисиз" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. "Сребърна" № 21, и
- ◆ "Милимот" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Оборище" № 22, ет. 7.

Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Тогол" № 18-20.

Дружеството не е ползвало **правен консултант** по настоящата емисия.

Оценители на недвижими имоти. Оценител, изготвил оценките на придобитите от Дружеството недвижими имоти, е Павлин Стефанов Марков, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти с № 10 721 от 6 юни 2006 г.

Документ за предлаганите ценни книжа на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

Одитор, проверил и заверил ГФО на Дружеството за 2006 и 2007 г., е Стоянка Стефанова Дамянова, член на ИДЕС, диплома № 0511, съответно за 2006г., чрез „Одит 7“ ЕООД и за 2007г., чрез специализирано одиторско предприятие "Одит 77" ООД, гр. София, п.к. 1680, ул. „Лерин“ № 53, ап. 14, рег. № 67.

Отговорен за информацията, представена в документа за предлаганите ценни книжа е: *Филип Стефанов Фотев* - изпълнителен директор на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

С подписа си на последната страница от документа за предлаганите ценни книжа горепосоченото лице, декларира, че:

- (1) при изготвянето на документа за предлаганите ценни книжа е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото ми е известно, информацията в документа за предлаганите ценни книжа не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31.03.2008г.:

Показател	31 март 2008 г. (лв.)
Собствен капитал	13,685,955
Основен капитал	7,998,144
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа.....	15,107
Резерв от преоценка на имоти.....	3,034,482
Натрупана печалба.....	2,922,957
Текуща загуба.....	(284,735)
Дългосрочни пасиви.....	7,025,146
<i>в т.ч. обезпечени дългосрочни пасиви</i>	7,025,146
Краткосрочни пасиви.....	1,861,836
<i>в т.ч.</i>	
<i>обезпечени краткосрочни пасиви</i>	1,798,185
<i>необезпечени краткосрочни пасиви</i>	63,651

Дружеството счита, че оборотния му капитал е достатъчен към настоящия момент.

За повече информация относно заеми, финансираня и предоставени обезпечения вж. "Съществена задлъжнялост" на стр. 40 от Регистрационния документ.

ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Настоящото увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 17 април 2008 г.

Ексклузив Пропърти очаква нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 2,094,366 лв. Част от тези приходи в размер на 1,760,247 лева ще бъдат използвани за погасяване на задължение на Дружеството по банков кредит от 21 май 2007г., сключен с "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, а останалата част от набраните средства ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, и по-специално за частично финансиране на изграждането на луксозна офис-сграда на бул. "Тодор Александров" с РЗП 7,500 кв.м.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната си дейност, за финансиране на придобиването на други дружества..

Ексклузив Пропърти планира да инвестираме временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, предмет на публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите

Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани "колебания на цените", могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития.

Ние възнамеряваме трайно да увеличаваме нашите инвестиции и разходи с оглед реализиране на планирания растеж на Дружеството. Много е вероятно обаче нашите тримесечни финансови резултати да варират значително. Съществува вероятност нашите резултати да се окажат по-слаби от пазарните очаквания, което би довело до понижения на борсовата цена на нашите акции.

Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

Риск от неизплащане на дивидент

За всички обикновени акции и характерен рискът от несигурност при получаването на дивидент (променливост в размера на дивидента) и в частност неговото неизплащане.

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размера на дивидента е променлива величина, която зависи от размера на печалбата на Дружеството, доколкото съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, то е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. На разпределяне подлежи печалбата на Дружеството след облагането ѝ с дължимите данъци. Решението за разпределяне на печалбата се приема от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Способността на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ да генерира печалба, е обект на специфични рискове свързани с дейността на емитента, разгледани по-долу.

Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск)

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Ние не можем да Ви уверим, че инвеститорският интерес към акциите на "Ексклузив Пропърти" АД ще доведе до активна борсова търговия и ликвиден пазар на акциите.

Инфлационен риск

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години.

Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

- промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора на недвижимите имоти и оттам върху цената на акциите на Дружеството.

- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижимата собственост – неблагоприятно развитие на пазара на недвижимите имоти, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството, а оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.

- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемен финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

Относно специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството вж. раздела "Рискови фактори" в Регистрационния документ.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Възнаграждението на избраният да обслужва увеличаването на капитала инвестиционен посредник "Райфайзенбанк (България)" ЕАД не е необичайно по вид и условия, и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, тъй като е уговорено в твърд размер на 5 000 лева.

Лицето отговорно за информацията при изготвянето проспекта за публично предлагане на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, Филип Стефанов Фотев е негов изпълнителен директор и по данни към 18.04.2008 г. притежава 498,445 броя акции с право на глас, представляващи 6.23 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание. Филип Фотев няма да получи възнаграждение за изготвянето на Проспекта.

Никой друг от посочените в този документ експерти или консултанти, не притежава значителен брой акции на Дружеството, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ И ПРИЛОЖИМОТО БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Въведение

Следва описание на основните права по акциите, както и на някои съществени разпоредби от Устава на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел от 2003г.; Закона за публичното предлагане на ценни книжа от 1999 г. и Търговския закон от 1991 г., в сила към датата на този документ.

Емитираните до момента акции от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, както и акциите от увеличението на капитала на Дружеството, за което е изготвен този документ, се издават съгласно българското законодателство.

Закона за дружеството със специална инвестиционна цел изисква акциите, издадени от дружество със специална инвестиционна цел, да са безналични и поименни.

Съгласно своя Устав, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ може да издава: (а) обикновени (непривилегировани) акции; и (б) привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване.

Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в Централния Депозитар, който е *българският национален регистър за безналични ценни книжа*.

Книгата на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се води от "Централен депозитар" АД, с адрес: гр. София, ул. Три уши № 4, ет. 4.

Предмет на дейност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

Предметът на дейност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, така както е определен в Устава, включва: 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.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, към датата на този документ, е в размер на 7,998,144 лева, разпределен в 7,998,144 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Всички издадени акции са напълно изплатени. След успешно приключване на Предлагането, размерът на акционерния капитал на Емитента се очаква да бъде 9,452,352 лева, разпределен в 9,452,352 акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Таблицата по-долу показва акционерния капитал и броя издадени акции на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, съгласно неговия Устав, към посочените дати:

	Брой издадени акции	Внесен акционерен капитал (лева)
28 август 2006 г.	500,000	500,000
13 април 2007г.	7,998,144	7,998,144

Вид и клас на предлаганите акции. Валута на емисията

Предмет на първично публично предлагане са 1,454,208 броя обикновени поименни безналични акции от емисията от увеличение на капитала "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия и задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството с ISIN код BG1100083069.

Емисията акции от увеличението на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) лев, а емисионната им стойност е 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лев.

Акциите на Дружеството ще се предлагат само на територията на Република България и няма да са предмет на международни предлагания.

Издаване на акции

Съгласно закона решението за увеличаване на капитала е от компетентността на Общото събрание на акционерите и съгласно устава на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се приема с мнозинство от 9/10 от представените на събранието акции. В устава на акционерното дружество може да се предвиди овластяване на Съвета на директорите, да увеличава капитала чрез издаване на нови акции за 5-годишен период от овластяването. Уставът на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ предвижда такава възможност и решенията за увеличаване на капитала до достигане на общ номинален размер от 100,000,000 лева по този ред се приемат от Съвета на директорите с мнозинство от 2/3 от всички членове имащи право да гласуват.

Акционерният капитал на дружество със специална инвестиционна цел може да бъде увеличаван чрез:

- издаване на нови акции (записване на нови акции при упражняване на права)
- издаване на конвертируеми облигации (превръщане на облигации в акции, когато облигациите са издадени като конвертируеми)

Увеличение на капитала чрез издаване на нови акции (записване на нови акции при упражняване на права)

Публичното предлагане на акции при увеличение на капитала на публично дружество чрез издаване на права изисква публикуването на проспект, съдържащ подробна информация за дружеството и предлаганите акции. Проспектът следва да бъде одобрен от Комисията за финансов надзор.

Издаване на конвертируеми облигации

Издаването на конвертируеми облигации от публично дружество се извършва по реда за увеличение на капитала чрез издаване на права.

Решение на общото събрание на акционерите за издаване на емисия конвертируеми облигации има действие, само ако е одобрено от Общото събрание на притежателите на вече издадени конвертируеми облигации. Решение за издаване на конвертируеми облигации може да взема Общото събрание на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Регистриране на увеличението на капитала

Увеличението на капитала, осъществено чрез някой от горните способы, има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър, воден от Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието на Република България. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния Депозитар.

Предимства на акционерите при записване на нови акции

Всеки акционер има право да запише нови акции, от увеличение на капитала, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Съгласно българското законодателство, това право на акционерите в публични дружества не може да бъде

отнето. Лицата, които са регистрирани като акционери в Централния Депозитар, най-късно 14 дни след датата на Общото събрание, на което е прието решение за увеличаване на капитала, получават права за участие в увеличението на капитала. Ако решението за увеличение на капитала е взето от управителния орган, права за участие в увеличението на капитала се получават от лицата, които са регистрирани като акционери в Централен Депозитар на 7-ия ден след обнародване в Държавен вестник на съобщението за публично предлагане на емисията нови акции и свързаните с тях права. И в двата случая на следващия работния ден, Централният Депозитар открива сметки за права на лицата, посочени в регистъра на Централния Депозитар като акционери към тази дата.

Условия за обратно изкупуване

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ може да изкупува обратно своите акции по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство 2/3 от акциите, представени на Общото събрание. Условията на обратното изкупуване (включително максималния брой акции, които да бъдат обратно изкупени, процедурата за обратно изкупуване и срока, който не може да бъде по-дълъг от 5 години) се определят в решението. Решението на акционерите се вписва в търговския регистър.

Обратно изкупуване на акции може да се извърши, само ако чистата стойност на активите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ след обратното изкупуване е равна или по-висока от сумата от акционерния капитал, фондовете, които Дружеството е задължено да образува съгласно своя Устав.

Общата номинална стойност на обратно изкупените акции не може да надхвърля 10% от акционерния капитал на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, като Дружеството е длъжно да прехвърли акциите, надхвърлящи ограничението от 10% в срок от три години. Ако "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ притежава повече от 10 % от акционерния си капитал в края на тригодишния период, трябва да обезсили акциите, така че обратно изкупените акции да бъдат под 10 % от неговия капитал.

Намаляване на акционерния капитал

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 15 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Общото събрание на акционерите може да вземе решение за намаляване на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. Уставът на Дружеството изисква решението да бъде взето с мнозинство 9/10 от акциите, представени на събранието.

Решението на Общото събрание на акционерите за намаляване на капитала се обявява в търговския регистър, като посочва, че "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е задължен да изплати или обезпечи задълженията си към всеки кредитор, който до 3 месеца от обнародването изрази писмено несъгласието си с намаляването на капитала. Намаляването на капитала се вписва в търговския регистър след изтичане на тримесечния срок по предходното изречение и има действие от датата на вписването. Плащания към акционерите в резултат на намаляването на акционерния капитал могат да бъдат извършвани само след вписването на намаляването на капитала в търговския

регистър и след като кредиторите на Дружеството, изразили несъгласие с намаляването, са получили обезпечение или плащане.

Права по предлаганите акции и ред за упражняването им

Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Право на глас. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално съдебно състояние на акционер юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Право на дивидент. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от годишната си печалба. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Съгласно Устава на Дружеството, той е длъжен да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 3-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Право на ликвидационен дял. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Всяка акция дава и **допълнителни права**, произтичащи от основните, както следва:

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;

- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Акционери, които повече от три месеца притежават заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

- да включат нови въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Уставът на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ

Решения и потвърждения, свързани с издаването на акциите

Предлаганите акции от увеличението на капитала "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се издават на основание решение на Съвета на директорите на Дружеството от 17 април 2008 г.

Капиталът се увеличава по реда и при условията на чл. 192, ал. 1, предл. първо, чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

Проспекта за публично предлагане на акции, част от който е настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 544-Е от 26 май 2008 г.

Ред за прехвърляне на акциите

Прехвърлянето на акции има действие от вписването му в Централния Депозитар. Продажби и покупки на акции, издадени от публично дружество, могат да бъдат сключени на регулиран пазар (т.е. чрез сделка, сключена на БФБ) или регистрирани на регулиран пазар (БФБ) чрез инвестиционен посредник, лицензиран от Комисията за финансов надзор или чрез инвестиционен посредник със седалище в друга държава членка, който е уведомил Комисията по предвидения в закона ред, че възнамерява да извършва дейност в България чрез клон или при условията на свободно предоставяне на услуги. От влизането в сила от 1 ноември 2007 г. на Закона за пазарите на финансови инструменти (с който се транспонира в българското законодателство директива 2004/39/ЕИО) отпада изискването сделките с финансови инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, да се извършват само на регулираните пазари. Съгласно посочения закон сделките с акции могат да бъдат сключвани и в рамките на многостранна система за търговия, организирана от инвестиционен посредник или пазарен оператор, комбинираща насрещните нареждания на трети лица за покупка и продажба на ценни книжа. Сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, могат да бъдат сключвани и извън регулирания пазар или многостранна система за търговия, в резултат на отправена оферта от инвестиционни посредници (т. нар. систематични участници), като цената на предлаганите или закупувани акции следва да е не по-голяма от средноаритметичната стойност на нарежданията, изпълнени в ЕС, за дадения клас акции.

Прехвърлянето на акции при дарение или наследяване се извършват с регистрацията на сделката в Централния Депозитар от инвестиционен посредник, действащ като

регистрационен агент. Акциите могат да бъдат залагани чрез регистрация на особен залог в Централния Депозитар.

Въвеждането на ограничения за прехвърлянето на акциите на Дружеството е допустимо само след отписване на Дружеството от регистъра на публичните дружества на Комисията за финансов надзор.

Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 46 от 20.05.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Търговски закон (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ДВ, бр. 84 от 17.10.2006г.);
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Регламент 809/2004/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 15 от 5.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в „Държавен вестник“, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 1.10.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 39 за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 103 от 07.12.2007 г.);
- Наредба № 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 109 от 16.12.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения).

Основният нормативен акт, приложим по отношение на акциите на Дружеството е ЗДСИЦ. На второ място, от основно значение е ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му – вж. § 2 от ЗДСИЦ. За неуредените случаи от ЗППЦК се прилагат разпоредбите на Търговския закон – вж. § 2 от ЗДСИЦ.

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (ДВ, бр. 98 от 2000 г., изменяна) уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството.

Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския закон.

Задължителните търгови предлагания са уредени в чл. 149, чл. 150 – 157а от ЗППЦК, в Наредбата 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 (ДВ, бр. 13 от 2003 г.), както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (ДВ, бр. 4 от 2004 г.).

Условията за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (ДВ, бр. 93 от 2002 г.).

Данъчно облагане

Обща информация

Обобщената информация, изложена в тази част относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции, в това число местни и чуждестранни лица.

Местни лица са физическите лица, чийто постоянен адрес е в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местно лице е също така и лицето, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в България, както и лице, което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации или от български предприятия, и членовете на неговото семейство. Местни лица са и юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България.

Чуждестранни лица са лицата, които не отговарят на горното определение.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този документ за предлаганите ценни книжа и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

Приложимите закони за данъчното третиране на тези доходи, обект на облагане, са Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО, обнародван в „Държавен вестник,

бр. 105 от 22.12.2006 г.) и Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ, обнародван в Държавен вестник, бр. 95 от 24.11.2006 г.).

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. Подолу е представена информация за общия режим на данъчно облагане на доходите от акции.

Капиталова печалба

Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични дружества, извършени на регулиран /официален и неофициален/ български пазар на ценни книжа, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК, с изключение на блокови и други сделки, които само се регистрират на регулирания пазар. Следователно, капиталовата печалба от сделки с акции на Дружеството, сключени на БФБ (освен блоковите сделки) не се облага с корпоративен/подоходен данък. По силата на чл. 44, т.2, от ЗКПО загубата от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, реализирана на регулиран български пазар на ценни книжа не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува с нея.

Дивиденди

Доходите от дивиденди, изплатени от Дружеството, са доходи от източник в България и в този смисъл, данъчно задължени са както местните, така и чуждестранните лица.

Съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, дружеството е длъжно да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Уставът на Дружеството предвижда то да изплати дивидента в срок в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ, дивиденди и ликвидационни дялове, получени от местни или чуждестранни физически лица, с източник в България се облагат с окончателен данък, който се удържа и внася от платеща на дохода. Размерът на данъка е 5 % (пет на сто) и се начислява върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент, съответно върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела на дружеството. Данъкът се удържа и внася от предприятието - платец на дохода, в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивидент, съответно начислен ликвидационния дял.

Доходите от дивиденди при разпределянето на печалба на Дружеството, получени от акционери – местни юридически лица и местни неперсонифицирани дружества, се облагат по общият ред на ЗКПО – чл. 27, ал. 2 ЗКПО.

Съгласно чл. 194, ал. 1 ЗКПО дивиденди от акциите на Дружеството и ликвидационни дялове, начислени в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната и местни юридически лица, които не са търговци,

включително на общини, се облагат с данък при източника в размер на 5 % (пет на сто). Данъкът е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Изключение от чл. 194, ал. 1 ЗКПО са дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата или в полза на договорен фонд.

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже основанията за прилагане на спогодбата по реда и условията на Раздел III, Глава шестнадесета от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Съгласно разпоредбите на ДОПК *чуждестранното лице* трябва да удостовери, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО: (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; (2) че е притежател на дохода от източник в Република България; (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особените изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Освен това, на българските данъчни органи следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например копие от решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределението на дивиденди и копие от удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа.. Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко *чуждестранно лице*-получател на доходи веднага след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределението на дивиденди.

Ако българските данъчни органи откажат да освободят от облагане *чуждестранно лице*-акционер или не отговорят в срок на искането, Дружеството е задължено да удържи пълния размер на дължимия данък при източника - 5 % върху брутния размер на изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Дружеството, не надхвърля 100,000 лева за една година, *чуждестранното лице*-акционер не е длъжно да подава искане за прилагане на СИДДО до българските данъчни органи. То трябва, обаче, да представи на Дружеството гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО.

Валутно законодателство

Валутният закон от 1999 г. (последно изменен през юли 2006 г.) установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. (въведени и с Наредба № 10 от 2003 г. на Министерство на финансите, последно изменена през юни 2007 г.), местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

Освен това лица, изнасящи в брой суми над 25,000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите, удостоверяващо, че лицето няма просрочени данъчни задължения. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред българските митнически власти при последното влизане в България.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 25,000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

Информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година

Не са отправяни търгови предложения с обект акции на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ .

ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Обща информация

Предмет на първично публично предлагане са 1,454,208 броя обикновени акции от новата емисия от увеличението на капитала на Дружеството по решение на Съвета на директорите от 17 април 2008 г. Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 730 000 нови акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лев всяка една, в който случай капиталът на дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.

Съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа от 1999 г. и този документ, "записване" на нови акции е безусловното и неотменимо изрично изявление на инвеститор за придобиване на нови акции. Записването на новите акции ще се счита за извършено след заплащане от инвеститора на емисионната им стойност.

Българският закон предвижда, че новите акции ще се считат издадени след вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър и след регистрацията им в Централния Депозитар. Незабавно след издаването им и последващата им регистрация в Комисията за финансов надзор, Емитентът ще заяви новите акции за приемане на БФБ за търговия.

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала: „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони.

Българските и чуждестранните инвеститори ще имат възможността да записват нови акции на равни начала, при спазване на условията и реда изложени по-долу.

Условия и срок на публичното предлагане на акциите

Начален срок на публичното предлагане. Издаване на права

Началото на предлагането се поставя от публикацията на съобщението за публичното предлагане на акции по чл. 92а от ЗППЦК в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник - в-к "Пари". Съобщението за предлагането може да бъде публикувано само ако Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за публично предлагане на нови акции. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ очаква публикуването на съобщението за предлагането в "Държавен вестник" и във в-к "Пари" на или около 10.06.2008 г. Тази публикация поставя начало на публичното предлагане.

Съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа от 1999 г., право на предимствено участие в увеличението на капитала ще имат лицата, които са акционери в "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ (притежават съществуващи акции, регистрирани по техни лични или клиентски подсметки в Централния Депозитар) най-късно на 7 - ия ден след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник". На следващия работен ден след изтичане на горепосочения 7-дневен срок,

Централният Депозитар открива сметки за права на лицата, акционери на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ по предходното изречение въз основа на данните във водената от него книга на акционерите на Дружеството. Срещу всяка съществуваща акция ще бъде издадено едно право. Всеки 5.5 (пет цяло и пет десети) права дават възможност за записване на една нова акция по емисионна стойност от 1.45 лева.

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, разделен на 5.5 (пет цяло и пет десети). Могат да бъдат записвани само цели нови акции, при закръгляване към по-малкото цяло число, независимо от цифрата след десетичната запетая. Правата, които не достигат за записване на една цяла акция (по-малък брой от 5.5 права) и поради това не могат да бъдат упражнени, ще бъдат предложени за продажба на служебния борсов аукцион, ако не бъдат продадени от акционерите преди това в срока за търговия с права.

Срок за прехвърляне на правата. Първи етап на подписката за новите акции.

Началната дата за прехвърляне на права, както и на записването на новите акции, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародване на съобщението за публично предлагане в "Държавен вестник" и публикуването му в един централен ежедневник (в-к „Пари“). В случай, че съобщението бъде обнародвано и публикувано на различни дати, началната дата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати. Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 18 юни 2008 г.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на права (очаквана дата: на или около 2 юли 2008 г.). Съгласно Правилника на Българска фондова борса последната дата за сключване на борсови сделки с права е 2 работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права съгласно предходното изречение (очаквана дата: на или около 30 юни 2008 г.).

Край на първия етап на подписката: лицата, притежаващи или придобили права при борсовата им търговия могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции до изтичането на крайния срок за прехвърлянето на правата (очаквана дата: на или около 2 юли 2008 г.). Инвеститорите трябва да имат предвид, че всички неупражнени в този срок права се предлагат за продажба на служебния аукцион, организиран от БФБ.

Втори етап и край на подписката

Явен аукцион се организира на 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 9 юли 2008 г.). На явния аукцион се предлагат за продажба всички права, които не са упражнени и срещу които не са записани нови акции до изтичане срока за прехвърляне на правата.

Край на втори етап на подписката (и на подписката като цяло): първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 24 юли 2008 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 10.06.2008
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в Държавен вестник и в централен ежедневник - в. "Пари"	на или около 10.06.2008
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 18.06.2008
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 30.06.2008
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 02.07.2008
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	на или около 09.07.2008
Крайна дата за записване на акции	на или около 24.07.2008
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 01.08.2008
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 08.08.2008
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 18.08.2008

(1) Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

Удължаване срока на подписката

Законът позволява на Дружеството по решение на Съвета на Директорите да удължи срока на подписката еднократно, до 60 дни, след като внесе съответното изменение в този Проспект и уведоми Комисията за финансов надзор и разгласи удължаването по предвидения в закона ред. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не възнамерява да удължава посочения по-горе срок на подписката.

Условия и ред за прехвърляне на права

Прехвърлянето на права чрез продажба (търговията с права) се извършва на неофициалния пазар на Българска Фондова Борса. Лицата, които желаят да продадат притежавани от тях права, следва да подадат поръчка за продажба до инвестиционния посредник, при когото са открити сметките им за права. Лицата, които желаят да закупят права, следва да подадат съответна поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на БФБ. За придобиването на права по други способы (например замяна или дарение) се прилагат разпоредбите на правилника на Централния Депозитар.

На 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, чрез инвестиционния посредник „Райфайзенбанк (България)" ЕАД,

предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, които не са упражнени и срещу които не са записани нови акции до изтичане на срока за прехвърляне на правата. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от Централния Депозитар, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на правата, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния Депозитар, при условията и по реда на неговия правилник. В началото на всеки работен ден по време на подписката Централния Депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

Условия и ред за записване на нови акции

Заявки за записване на нови акции.

Записването на нови акции се извършва, като за това притежателите на права подават писмени заявки до инвестиционните посредници - членове на Централен депозитар, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от заявителите права. Ако заявителите притежават права по сметки при инвестиционния посредник „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, заявките могат да бъдат подавани на неговите адреси, посочени по-долу.

Инвестиционните посредници, получили заявки за записване на нови акции, са длъжни незабавно да уведомят „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД за постъпилите заявки по реда и условията, предвидени в действащото законодателство.

Инвеститорите, получили права по техни лични сметки в Централния Депозитар, следва да заявяват прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД или при други инвестиционни посредници.

Приемането и изпълнението на заявките ще се осъществи съгласно условията на конкретното споразумение на инвеститора със съответния инвестиционен посредник.

Условие за действителност на записването

Записването на нови акции се счита действително само ако е направено от акционер, притежаващ права, или от друго лице, придобило и притежаващо права към момента на записването, до максималния възможен брой акции съгласно посоченото по-горе съотношение между права и нови акции, и ако е внесена цялата емисионна стойност на записваните нови акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой нови акции, за които същата е изплатена изцяло. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в „УниКредит Булбанк“ АД и посочена в съобщението за предлагането. Набирателната сметка трябва да бъде заверена най-късно до изтичане на последния ден от подписката (горесопочената крайна дата за записване на акции).

Неоттегляемост на заявките

Съгласно българския закон, инвеститорът не може да оттегли вече подадена заявка, но има правото да се откаже от записаните нови акции в случаите, по реда и при условията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Подаване на заявки чрез пълномощник

Освен лично от заявителя, заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с документ за самоличност, ако е физическо лице, или с удостоверение за актуално състояние, регистрационен акт или други аналогични документи (в зависимост от това дали е местно или чуждестранно юридическо лице), и представя и изрично пълномощно за записване на нови акции.

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД и инвестиционните посредници, до които се подават заявките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с представените им документи.

Клонове на „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, където се приемат заявки

Инвеститорите, които притежават права по сметки при инвестиционния посредник „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, могат да се подават заявки за записване на нови акции на следните адреси:

- гр. София, ул. "Гогол" 18-20
- гр. София, ул. "Съборна" 5
- гр. София, ул. "Цар Самуил" 87
- гр. София, бул. "Ген. Тотлебен" 5
- гр. София, бул. "България", бизнес център "Витоша"
- гр. София, жк "Люлин 6", бул. "Джавахарлал Неру"
- гр. София, жк "Красна поляна", бул. "Никола Мушанов", бл. 331
- гр. София, жк "Надежда", бул. "Ломско шосе", бл. 171
- гр. София, ул. "Христо Стамболски" 3
- гр. София, бул. "Мария Луиза" 65
- гр. София, бул. "Княз Александър Дондуков" 5
- гр. София, бул. "Шипченски проход" 43
- гр. София, бул. "Никола Вапцаров" 55, Бизнес сграда ЕКСПО 2000
- гр. София, бул. "Мария Луиза" 65
- гр. София 23, ж.к. Младост 3, бл.304
- гр. София, бул. "Васил Левски" 93А
- гр. София, бул. "Цариградско Шосе" 101
- гр. Бургас, ул. "Фердинандова" 5
- гр. Бургас, ул. "Александровска" 115
- гр. Бургас, ж.к. "Братя Миладинови", бл. 117
- гр. Бургас, ул. "Цар Симеон I" №131
- гр. Бургас, ж.к. "Меден рудник", бл. 187
- гр. Варна, ул. "Цар Симеон I" 32
- гр. Варна, бул. "Осми приморски полк" 80 – 82
- гр. Велико Търново, ул. "Цар Т. Светослав" 59
- гр. Велинград, ул. "Ал. Стамболийски" бл. 1
- гр. Враца, площад "Христо Ботев"
- гр. Горна Оряховица, ул. "Маню Тодоров" 1
- гр. Габрово, ул. "П. Каравелов" 5
- гр. Димитровград, ул. Димитър Благоев №9
- гр. Добрич, ул. "25 Септември" 25
- гр. Дупница, ул. Солун № 2

гр. Карлово, ул. Евстати Гешев №1
гр. Кърджали, ул. Христо Ботев №1
гр. Ловеч, бул. "България" 3
гр. Монтана, бул. "3-ти март" 47
гр. Пазарджик, ул. "Константин Величков" 12
гр. Пазарджик, ул. "Генерал Гурко" 22
гр. Плевен, ул. "Пирот" 1
гр. Плевен, ул. "Цар Борис III" №2
гр. Пловдив, ул. "Авксентий Велешки" 5
гр. Пловдив, ул. "Константин Стоилов" 2
гр. Пловдив, бул. "Княгиня Мария Луиза" №1
гр. Пловдив, бул. "Шести септември" №125
гр. Русе, ул. "Славянска" 22
гр. Свищов, ул. "Цар Освободител" 100
гр. Силистра, ул. "Цар Шишман" №20
гр. Сливен, ул. "Цар Симеон" 11
гр. Стара Загора, ул. "Княз Борис" 79
гр. Стара Загора, ул. "Цар Симеон Велики" №67
гр. Троян, пл. "Раковски" 1
гр. Търговище, ул. "Преслав" 2
гр. Хасково, ул. "Пирин" 1-3
гр. Шумен, ул. "Цар Освободител" 97
гр. Ямбол, ул. "Васил Карагъзов" 15

Съдържание на заявката

Заявката трябва да съдържа най-малко:

- трите имена и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно фирма/наименование, ИИ (идентификационен код БУЛСТАТ), седалище и адрес на инвеститора и на неговия представител или пълномощник, а ако инвеститорът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни, включително личен/осигурителен номер за физическо лице, и номер на вписване или друг аналогичен номер на юридическо лице;
- емитент (Ексклузив Пропърти) и ISIN код на акциите;
- брой на правата, които се упражняват;
- брой на записваните нови акции, за които се отнася заявката;
- дата, час и място на подаване на заявката;
- подпис на лицето, което подава заявката, или на неговия законен представител или пълномощник.

Инвестиционните посредници, приемащи заявките, имат право да изготвят и изискват попълването на определени от тях форми на заявки както с посоченото, така и с определено от тях допълнително съдържание.

Приложения към заявката

Към заявката се прилага банкова сметка на инвеститора, по която да бъдат връщани внесени суми в случаите на прекратена и/или неуспешно приключила подписка. Инвестиционните посредници, приемащи заявки от свои клиенти, имат право да изискват допълнителна информация, декларации или други документи от лицата, подаващи заявките, когато това е предвидено в законодателството и/или в техните вътрешни правила.

Ред и условия за заплащане на емисионната стойност

Общи правила за извършване на заплащането.

Заплащането на новите акции се извършва в лева.

Съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари, „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, както и инвестиционните посредници, банките и останалите финансови институции, приемащи и/или извършващи преводи при заплащането, са длъжни, или, в определени случаи, имат право да идентифицират инвеститорите и да събират, записват и разкриват на съответните държавни органи информация относно извършваните преводи и произхода на паричните средства, съгласно изискванията на закона и техните вътрешни приложими правила.

В случай на записване на нови акции чрез инвестиционен посредник, превеждането на паричните средства може да се извършва и от съответния инвестиционен посредник за сметка на инвеститора-негов клиент.

Срок за заплащане

Инвеститорите са длъжни да заплатят емисионната стойност на записваните от тях нови акции най-късно до края на последния ден от подписката (крайната дата за записване на акции). Плащането се счита извършено в деня, в който специалната банкова сметка на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в „УниКредит Булбанк“ АД е заверена със съответната сума.

Форма на плащане

Заплащането може да бъде извършено в брой или чрез банков превод, включително и електронен. Във всички случаи, документът (включително и електронният) за превода (платежно нареждане, вносна бележка или друг аналогичен) трябва да съдържа най-малко името/фирмата/наименованието на инвеститора и общия брой записани нови акции, които се заплащат.

Удостоверителен документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Банкова сметка за заплащане

Заплащането на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в „УниКредит Булбанк“ АД. Номерът на тази банкова сметка ще бъде оповестен в съобщението за предлагането, което ще бъде обнародвано в Държавен вестник и публикувано във в. "Пари", и може да бъде получен по всяко време след това от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД. Съгласно закона, постъпилите по тази сметка парични средства се блокират и не

могат да се ползват от Емитента преди вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а в случай на неуспешна подписка подлежат на връщане на инвеститорите по реда и при условията, изложени по-долу в този документ.

Предсрочно приключване на подписката

Ако всички 1,454,208 нови акции бъдат записани и платени преди крайния срок на подписката, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ обявява прекратяването ѝ, уведомява КФН в срок 3 работни дни и предприема необходимите действия за регистриране на увеличението на капитала и новите акции в търговския регистър, в Централния Депозитар, в КФН и БФБ.

Увеличаването на капитала с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции.

Публично обявяване на резултатите от предлагането

Ексклузив Пропърти ще уведоми КФН в срок до 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на Предлагането на акции, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитента ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в. "Пари", на страницата на специализираната финансова медия investor.bg, както и на интернет-адреса на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Неуспешно приключване на подписката

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички предложени акции, но бъдат записани и платени най-малко 730 000 нови акции капиталът на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ще се увеличи до размера на записаните (включително заплатени) нови акции, и увеличението на капитала в този размер се регистрира в търговския регистър, Централния Депозитар, КФН и на "БФБ - София" АД.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани най-малко 730 000 нови акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ще оповести това обстоятелство в публично уведомление, което ще бъде разгласено по реда, предвиден за обявяване на резултатите от предлагането (вж. *Публично обявяване на резултатите от предлагането*) в 3-дневен срок от влизане в сила на отказа за вписване и ще възстанови получените суми, заедно с начислените от банката лихви (ако има такива) по посочените в заявките банкови сметки или по други банкови сметки, допълнително указани от тях в 30-дневен срок от оповестяването.

Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.

Ако Предлагането приключи успешно, „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД ще предостави на Емитента списък, посочващ броя записани и заплатени от всяко лице нови акции, който списък ще бъде представен от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в търговския регистър и в Централен Депозитар. След вписване в търговския регистър на увеличението на капитала и новите акции, на или около 8 август 2008 г. Централен Депозитар ще регистрира цялата емисия нови акции и ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. новите акции ще бъдат отнесени по сметка на инвеститора при инвестиционния посредник, чрез който са били упражнени правата за записване.

При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки - за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централен депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно правилника на Централен депозитар и вътрешните актове на посредника.

Предпочтително закупуване на предлаганите ценни книжа

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочтително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.

Закупилиите права в срока на публичното предлагане могат да записват акции до максималния брой притежавани права. Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало акции, не заплати емисионната им стойност при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

Отмяна и спиране на публичното предлагане

КФН може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В случай, че в периода между издаване на потвърдението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане са установени нови обстоятелства, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, емитентът е длъжен да изготви допълнение към проспекта и да го представи в КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на закона и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 ЗППЦК.

ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 5.5 (пет цяло и пет десети)

права запишат 1 (една) нова акция по емисионна стойност от 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лева.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, акционери, или служители на емитента извън посоченото в точка *Предпочтително закупуване на ценни книжа*. Не е привилегировано предлагане предимственото право на акционерите с право на участие в увеличението по чл. 112, ал.1 ЗППЦК вр. чл. 112, ал.2 вр. пар. 1, т. 3 ДР ЗППЦК

Доколкото Емитентът има такава информация, членове на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. Дружеството не разполага с информация дали някое лице, възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Банки и депозитарни институции

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е "УниКредит Булбанк" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. "Света Неделя" № 7.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е "Централен депозитар" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. "Три Уши" № 10.

Инвестиционен посредник

"Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Тогол" № 18-20, тел 02/91 985 269, лице за контакти: Владислав Матов от 10:00 до 16:00 часа.

"Райфайзенбанк (България)" ЕАД е единственият организатор на подписката. "Райфайзенбанк (България)" ЕАД се е задължило да извърши всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, на лицата, закупили на борсата права или придобили такива като настоящи акционери, да запишат акциите от увеличението на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записаните акции.

"Райфайзенбанк (България)" ЕАД е задължен да положи необходимите усилия за пласиране на ценните книжа, но не се е задължил да запише за своя сметка част от общия брой предлагани акции.

Настоящата емисия ценни книжа не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни инвестиционни посредници.

ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ (ЦЕНА) НА АКЦИИТЕ

Емисионната стойност на всяка една нова акция е по-висока от номиналната и е в размер на 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лева

Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, като са взети предвид интересите на акционерите, текущата пазарна цена на акциите на Дружеството, улесненото привличане на инвеститори и максималният ефект от увеличението за самия Емитент.

Преди да запишат акции и да заплатят емисионната цена, инвеститорите следва да закупят съответния брой права на борсата. Всички разходи, свързани с покупката на правата са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на ИП, на БФБ и на ЦД, както и банкови такси и комисионни за паричните преводи.

ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ

Непосредствено след вписването на увеличението на капитала в търговския регистър, Емитентът ще подаде заявление за вписване на новите акции в регистъра на Комисията за финансов надзор, след което Емитентът ще подаде заявление до БФБ за приемане на новите акции за борсова търговия. Последната може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 18 август 2008 г.

Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия клас, която да се организира едновременно с настоящото публично предлагане или за която ще се изисква приемане за търговия на БФБ.

Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки купува и продава

Ексклузив Пропърти не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължението за осигуряване на ликвидност на емисията чрез поддържането на котировки "купува" и "продава".

Вторична търговия с акциите

Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа от 1999 г. и наредбите по прилагането му, в Правилника на БФБ и Правилника на Централния Депозитар. От 1 ноември 2007 г. ЗППЦК се изменя с влизането в сила и Закона за пазарите на финансови инструменти от 2007 г., въвеждащ изискванията на Директива 2004/39/ЕИО за пазарите на финансови инструменти, в частност отпада условието

сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа.

Продажба и сетълмент

Сделките с акции на вторичния пазар се сключват и/или регистрират чрез инвестиционни посредници, като сетълментът се осъществява чрез Централния Депозитар. При сделки, сключени на БФБ, цените на акциите се определят в български лева, а сетълментът се осъществява на T+2 база. Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в Централния Депозитар.

ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА - ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Всички акциите от увеличението на капитала се предлагат за записване от името и за сметка на Емитента "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ.

Правата могат да се предлагат за продажба от всички лица, които притежават такива независимо от начина, по който са ги придобили – като акционери в дружеството придобили акции до 7 дни от обнародване на съобщението за публичното предлагане или чрез сделка за покупка на вторичния пазар.

При последваща вторичната търговия, ценните книжа могат да се предлагат от всички притежатели на акции или права.

РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Възнаграждение на инвестиционния посредник

За дейността си по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, инвестиционният посредник "Райфайзенбанк (България)" ЕАД ще получи фиксирано възнаграждение в размер на 5,000 лева. В таблицата по-долу е представен размера на фиксираното възнаграждение в лева на инвестиционния посредник:

	в лева	% от емисионната стойност
Обща стойност	5,000	0,237 %
На една акция	0,003	0,206 %

Основни разходи във връзка с публичното предлагане

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи свързани с публичното предлагане. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството:

	лева
Такса на КФН за потвърждение на проспекта	2,509
Такса за получаване на ISIN код за емисията права от ЦД	56
Депозиране на правата в ЦД	4,260
Депозиране на акциите в ЦД	1,350
Публикуване и обнародване на съобщения за публичното предлагане (прогнозна стойност)	1,000
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала	60
Възнаграждение на инвестиционния посредник	5,000

Общо разходи

14,235

Разходи на една акция от публичното предлагане

0,0098

РАЗВОДНЯВАНЕ СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Съгласно дефиницията дадена в пар. 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2 за Проспектите, Разводняване на капитала (на стойността на акции) е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и ванти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

При емитирането на акциите от настоящата емисия е налице разводняване на капитала по смисъла на посочената по - горе дефиниция, тъй като определената емисионна стойност в размер от 1.45 лева на акция е по-ниска от нетната балансова стойност на издадените до момента от дружеството акции съгласно одитирания годишен финансов отчет на дружеството към 31.12.2007 г

Към 31 декември 2007 г. нетната балансова стойност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е приблизително 13,971 хил. лева. "**Нетна балансова стойност**" се изчислява въз основа на баланса на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ като:

- Общата балансова стойност на активите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ , *минус*
- Сумата на общите пасиви на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ .

Към 31 декември 2007 г. нетната балансова стойност на акция на е приблизително 1.74 лв. "**Нетна балансова стойност на акция**" е:

- Нетната балансова стойност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ; *разделена на*
- Броя издадени акции.

Ако приемем, че към датата на издаване на новите акции балансовата стойност на активите се на Дружеството се запази и след приспадане на разходите по Предлагането, нетната балансова стойност на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към датата на издаването на новите акции, би била около 1.69 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 1,454,208 нови акции по емисионна стойност от 1.45 лв. на нова акция.

Тези изчисления показват незабавно намаляване на нетната веществена балансова стойност на акция за настоящите акционери на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в размер на 0.05 лв. или 2.8 %.

Интересите на настоящите акционери в Дружеството са защитени, тъй като по-ниската емисионна стойност е благоприятна за тях, ако искат да участват в увеличението на капитала. В противен случай имат възможност да продадат правата, които им се издават срещу притежаваните от тях акции в срока за търговия с права. Обратно - потенциалните инвеститори трябва да имат предвид, че за да участват в увеличението на капитала, трябва да придобият права, преди да запишат акции от увеличението на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ .

В таблицата по-долу са обобщени направените изчисления:

	лева, с изкл. на %
Емисионна стойност на нова акция	1.45
Нетна балансова стойност на акция към 31 декември 2007 г	1.74
Намаляване на нетната балансова стойност на акция в резултат на увеличението на капитала	0.05
Нетна балансова стойност на акция незабавно след увеличението на капитала	1.69
Разводняване на стойността на акция за настоящи акционери на Емитента	2.8 %

Източник: "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Информацията, съдържаща се в този документ, е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от неговите източници и, доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи, никакви факти не са пропуснати, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е разчитал на точността на тази информация, без да провежда независима проверка. Във връзка с това "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информацията. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, гр. София, бул. „Васил Левски“ № 49, вх 1, ет. 1, ап. 6, тел/факс: + 359 (2) 980 38 71, лице за контакти: Филип Фотев, от 10:00 до 17:00 ч.
- "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, гр. София, ул. "Гогол" № 18-20, тел: + 359 (2) 91 985 269, лице за контакти: Владислав Матов, от 10:00 до 17:00 ч.

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на
Документа за предлаганите ценни книжа:

Филип Стефанов Фотев
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Дружеството, с подписа си, декларира, че Документа за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

Филип Стефанов Фотев
Изпълнителен директор