



“ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ
EXCLUSIVE PROPERTY REIT

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първично публично предлагане на акции

Регистрационният документ 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 с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ 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 Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. 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
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
БИЗНЕС ПРЕГЛЕД	10
Въведение	10
Силни страни.....	10
История	11
Инвестиционни цели и ограничения	11
Конкуренция	14
Недвижими имоти.....	15
Застраховки	16
Бизнес план	19
Функциониране на Дружеството. Основни партньори	23
<i>Обща информация.....</i>	<i>23</i>
<i>Банка депозитар</i>	<i>23</i>
<i>Обслужващи дружества.....</i>	<i>24</i>
<i>Инвестиционен посредник.....</i>	<i>28</i>
<i>Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор.....</i>	<i>29</i>
<i>Директор за връзки с инвеститорите.....</i>	<i>29</i>
Разходи на Дружеството	30
Сделки между свързани лица	31
Интелектуална собственост	32
Дивиденди и дивидентна политика	32
Съдебни и административни производства.....	33
ДИРЕКТОРИ И РЪКОВОДСТВО.....	33
ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ	36
ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	38
СЪЩЕСТВЕНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	41
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	41
ПРЕГЛЕД НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	55
Общи положения.....	55
Значими фактори, влияещи на резултатите от дейността.....	55
Основни елементи от счетоводната политика.....	56
Анализ на финансовото състояние	62
ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ И ПРИЛОЖИМОТО БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	65
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	72
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	78

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: + 359 (2) 980 38 71, факс: +359 (2) 980 83 81, 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 Матев, от 10:00 до 17:00 ч.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ("Ексклузив Пропърти" или "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.

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 регистрационния документ, е Филип Стефанов Фотев - Изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от регистрационния документ горепосоченото лице, декларира, че:

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

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани годишни финансови отчети към 31 декември на 2006 и 2007 г., които са приложени към Регистрационния документ:

Показатели (хил.лв.)	31.12.2007	31.12.2006
Приходи от основна дейност	35	0
Сума на активите	22,821	495
Нетни активи	13,971	495
Нетна печалба/загуба от дейността	2,923	0
Нетна печалба/загуба на една акция	0.495	0
Акционерен капитал	7,998,144	500,000
Брой акции	7,998,144	500,000
Дивидент на акция	0.00	0.00

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично 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.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу.

Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти,

включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху неговата рентабилност. Възможно е едно понижение на цените на недвижимите имоти да намали очакваните печалби и да окаже негативно влияние върху размера на цената на акциите му. Направеният анализ на състоянието и перспективите на сектора „недвижими имоти“ дава основание да се приеме, че вероятността за съществен срив в сектора през следващите няколко години е незначителна. Това обаче не изключва възможността да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Увеличаване на цените на строителството. Част от набраните от дружеството средства ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Намаление на нивата на наемите. Движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и тяхната реализация.

Дружеството ще инвестира голяма част от набраните от увеличението на капитала средства за погасяване на банков заем. Останалата част от набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) ще послужи за стартиране на строителство на инвестиционен недвижим имот, придобит от дружеството. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в строителството поради процедурите по градоустройството на недвижимия имот, свързани с получаване на разрешение за строителство. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни. За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът Дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични

средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове). „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще сключи и договори с финансови институции за ползване на краткосрочни кредити и кредитни линии при нужда от ликвидни средства.

Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за отрасъла.

Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения. Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Възможно е забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „Основни тенденции“ на стр. 40 и сл. от Регистрационния документ.

Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени. Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. След като България бе приета за

член на Европейския съюз на 1 януари 2007 г, вероятността за резки промени в следваната политика намаля значително. Основен приоритет на управляващото коалиционно правителство е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока.

Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива. Кредитният риск е свързан с възможността дружеството да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на планираното затягане на кредитната политика на банките, това може да се промени. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. Следва да се има предвид обаче, че след неколкочкратното повишение на кредитният рейтинг, българските компании могат да заемат пари при по-ниски лихвени равнища на международните пазари. Освен това, като следствие от присъединяването ни към Европейския съюз и на засилената конкуренция между финансовите институции, в дългосрочен план може да се очаква, че лихвените нива по кредитите у нас постепенно ще се изравняват с тези от Евросъюза, което пък ще се отрази благоприятно върху дейността на дружеството по привличане и изплащане на кредити.

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

Съществува риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена. Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен минимизиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността му.

Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

БИЗНЕС ПРЕГЛЕД

Въведение

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и извършва дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в 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.

За годината, приключила на 31 декември 2007 г., приходите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ възлизат на 3, 668 хил. лева, и значително нарастват спрямо предходната 2006 г. , когато не са реализирани приходи.

Адресът на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е Република България, гр. София ,бул. "Васил Левски" № 49, вх. 1, ап. 6, тел. + 359 2 980 38 71; e-mail: fotev@expro.bg; web-site: www.expro.bg

Към 31 декември 2007 г., Дружеството има един служител назначен на трудов договор.

Силни страни

Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ вярва, че основните предимства на Дружеството на настоящия етап са:

- Оперира в бизнес с потенциал за растеж;
- Доказан и силно мотивиран мениджърски екип;
- Съществуващи данъчни преференции

Стратегически бизнес с потенциал за растеж

През изминалата 2007 година се запази тенденцията за стабилен икономически растеж и България продължава да бъде с едни от най-добрите макроикономически показатели сред страните от Югоизточна Европа и Прибалтийските държави. Това, както и факта, че страната ни е на второ място сред държавите в ЕС по хармонизиране на законодателството си с правото на Общността, е предпоставка да се поддържа инвеститорския интерес към страната и да се увеличават чуждестранните инвестиции. В тази връзка, според анализатори около една трета от преките чужди инвестиции (ПЧИ) в България се използват за покупка на недвижими имоти. Като към тях бъдат добавени и средствата за ремонтни и довършителни дейности, се оказва, че в имотния сектор се вливат почти половината от всички ПЧИ. Тези данни категорично показват значимостта на сектора – както за хилядите участници на този пазар, така и за икономиката като цяло. Инвестицията в имоти остава сред най-сигурните и доходоносни бизнеси. Очакванията са тази тенденция да се запази, макар че маржът на печалба постепенно ще намалява.

Доказан и силно мотивиран мениджърски екип

Висшият мениджмънт на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е висококомпетентен и със значителен практически опит в сектора и бизнессредата в България. Дяловите участия в бизнеса са силен мотивиращ фактор за лоялността и пълното професионално отдаване на мениджмънта за постигането на растеж и високи резултати от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ при спазване на принципите за доброто корпоративно управление.

Съществуващи данъчни преференции

Съгласно действащото данъчно законодателство на Република България, дружествата със специална инвестиционна цел са освободени от корпоративен данък .

История

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е учредено и вписано в търговския регистър на Софийски градски съд през месец август 2006г. Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел (секюритизация на недвижими имоти), издаден от КФН с решение от м. ноември 2006г.

През 2007г. в съответствие с изискванията на чл. 13 от ЗДСИЦ „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ осъществи задължителното първоначално увеличение на капитала си от 500 000 лева на 7 998 144 лева, чрез издаване на 7 498 144 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една. През м. май 2007 г. Комисията за финансов надзор вписа „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ като публично дружество.

Акциите на Дружеството са въведени за търговия на неофициален пазар на БФБ – София на 28.05.2007г.

От учредяването си до момента „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- е придобивало, но не се е разпореждало с активи на значителна стойност;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- през 2007 г., „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ промени адреса си на управление от гр. София, ул. "Сребърна" № 21, на бул. "Васил Левски" № 49, вх. 1, ап. 6;
- няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Инвестиционни цели и ограничения

Инвестиционни цели

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхното отдаване под наем и/или тяхната продажба;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

В устава на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е записано, че дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите. Освен това инвестицията в ценни книжа на дружеството се определя като потенциално високоликвидна поради факта, че нито един акционер не притежава контролно участие.

В първоначалния етап на съществуването си Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем и/или тяхната продажба с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и привличане на нови инвеститори. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, представляващи различни пазарни сегменти, намиращи се на територията на Република България. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Съветът на Директорите на Дружеството е определил като приоритет в дейността, инвестицията в най-високия сегмент на пазара на недвижими имоти, а именно изграждането, управлението и експлоатацията на първокласни офис сгради и луксозни жилища в най-престижните райони на столицата. За тази цел, проектите ще бъдат изградени на базата на съвременни архитектурни тенденции и конструктивни решения, при осигуряване на пълен качествен контрол на дейностите.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че съгласно Устава си, „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;

- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

При придобиването на активи Дружеството ще се ръководи от инвестиционните си цели както и при спазване на следните инвестиционни ограничения посочени по-долу.

Инвестиционни ограничения на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

Офиси	до 90% от активите
Жилищни имоти	до 70% от активите
Търговски имоти	до 50% от активите
Парцели	до 50% от активите
Земеделски земи	до 20% от активите
Индустриални имоти	до 10% от активите

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък до пазарния курс на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в столицата.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

Офиси

През последните месеци се наблюдава нарастване на търсенето на офис сгради за покупка от страна на инвестиционни компании и фондове, като същевременно липсват достатъчно проекти за офиси сгради от клас А и В, в които тези свободни средства да бъдат инвестирани. Затова дружеството ще инвестира основно в изграждането на луксозни офис сгради от клас А. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа и пешеходни площи. Този тип имоти ще съставляват до 90% от общо придобитите недвижими имоти.

Жилищни имоти

Дружеството ще инвестира в новопостроени или съществуващи имоти на територията на столицата. Този тип имоти ще формират до 70% от общо придобитите недвижими имоти. Акцентът ще бъде поставен върху имоти в квартали с добра инфраструктура и добро равнище на обществените услуги. Предпочитание ще се отдава на жилищни сгради с луксозни апартаменти и/или на комплекси от затворен тип, представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи.

Търговски имоти

Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, от интерес за Дружеството ще бъде изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем. Имотите ще бъдат разположени в големите градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще формират до 50% от общо придобитите недвижими имоти.

Парцели

При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 70 % от общо придобитите недвижими имоти.

Земеделска земя

Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя основно с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ѝ в регулация. Този тип имоти ще съставляват до 20% от общо придобитите недвижими имоти.

Индустриални имоти

При привличане на достатъчно средства, Дружеството може да вложи част от тях в логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 10% от общо придобитите недвижими имоти.

Конкуренция

Дружеството функционира в силно конкурентна среда, имайки предвид развитието на сектора недвижими имоти през последните няколко години и постоянно нарастващия брой участници на пазара.

Съпоставими като бизнес-структура и преки конкуренти на Дружеството са всички дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, които към 30.09.2007 г. са общо 54 с активи на стойност 1,004 млн. лв. (данните са от отчета на Комисията за финансов надзор за небанковия финансов сектор през третото тримесечие на 2007 г.).

Може да се приеме, че всички предприемачи и инвеститори в недвижими имоти също са конкуренти на Дружеството, доколкото се стремят към реализация на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата от тях.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментираност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в сектора, почти невъзможно. По оценка на Съвета на директорите „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял няма да е повече от 1 % на база общите приходи на всички участници в сектора.

Предвид приоритетите на Ексклузив Пропърти, а именно - инвестиции в най-високия сегмент на пазара на недвижими имоти и изграждането, управлението и експлоатацията на първокласни офис сгради и луксозни жилища в най-престижните райони на

столицата, не са много дружествата насочили се към инвестиции в толкова конкретен и ясно дефиниран сегмент на пазара на недвижими имоти.

Силните страни на Дружеството в сравнение с неговите конкуренти са наличието на детайлно разработени проекти и начина на финансирането им, както и наличието на ключови партньори с опит в бранша, които ще позволят реализацията на тези проекти по най-добрия начин. Сред предимствата е и публичния статут на Дружеството, което му позволява да се финансира от публиката при максимално благоприятни условия, както и данъчните облекчения съгласно действащото законодателство.

Пазарният дял на дружеството по информация от КФН към 30.09.2007 г. е 2.91% от общите активи на всички АДСИЦ, секюритизиращи недвижими имоти.

Акциите на дружеството са едни от най-ликвидните от търгуваните на неофициален пазар акции на дружества със специална инвестиционна цел и това доведе до включването на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в борсовия индекс VG REIT, който е базиран на пазарната капитализация, коригирана с фрий-флоута на всяко дружество и се състои от акциите на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и земя.

Недвижими имоти

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ притежава право на собственост върху следните недвижими имоти:

Адрес на имота	Вид на имота	Права върху имота	Площ (м ²)
гр. София, район "Изгрев", ж.к. "Изгрев", ул. "Никола Мирчев" № 33	урегулиран поземлен имот	право на собственост	2,930
	сграда - бивше Търговско представителство на Република Унгария	право на собственост	2,938.34
гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117	урегулиран поземлен имот	право на собственост ¹	170
гр. София, ул. "Овче поле" № 84	урегулиран поземлен имот	право на собственост ¹	488
гр. София, ул. "Овче поле" № 82	урегулиран поземлен имот	право на собственост ¹	495

¹ По отношение на посочените недвижими имоти, през 2007 г. бяха предприети действия за обединяване на имотите в един. Към настоящия момент това е факт и новосъздадения урегулиран поземлен имот приема отреждане "за магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", тъй като попада в зоната на новия делови център – зона Ц1.

Към датата на изготвяне на проспекта, част от който е и Регистрационния документ Дружеството няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

Всички притежавани от Дружеството имоти, са разположени на територията на гр. София.

Застраховки

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е застраховало административната сграда в гр. София, ул. "Никола Мирчев" № 33 след придобиването ѝ, съгласно ЗДСИЦ. Имуществена застраховка е сключена на 15 май 2007г. при "Дженерали Застраховане" АД, при следните условия:

Покрити рискове:

- Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; мълния/гръм; експлозия, имплозия; сблъскване или падане на летателно тяло, негови части или товар;
- Разходи за отстраняване на развалини и останки, разчистване, наложително събаряне или демонтиране в резултат на покрити по полицата застрахователни събития – с лимит до 5% от застрахователната сума на застрахованото имущество, но не повече от 10 000лв.;
- Буря; ураган; градушка; падане на дървета и клони в резултат на буря или градушка; проливен дъжд; увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед;
- Наводнение вследствие на природни бедствия;
- Свличане и струпване на земни пластове;
- Земетресение;
- Измокряне в резултат на авария на водопроводни, паропроводни, канализационни и отоплителни инсталации и включените към тях уреди, както и в резултат на авария на спринклерни / пожарогасителни инсталации;
- Увреждане от удар от транспортно средство или в резултат на авария на товаро-разтоварни машини, както и увреждане от удар от животно;
- Вандализъм / злоумишлени действия на трети лица /, в това число злоумишлена експлозия и злоумишлен палеж.

Застрахователна сума 2,378,196 евро.

Застрахователна премия 2,790.80 лева.

Период на застраховката: от 00:00 часа на 16.05.2007 г. до 24:00 на 15.05.2008г.

Оценка на недвижимите имоти

Оценки на притежаваните от Дружеството недвижими имоти са изготвени в края на 2007г., съгласно изискванията на чл. 20, ал. 1 от ЗДСИЦ, от Павлин Стефанов Марков, лиценз № 10 721/06.06.2006г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти. Оценителят е представил декларация относно обстоятелствата по чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Урегулиран поземлен имот – БОДК, Унгарско търговско представителство, в гр. София, ул. "Никола Мирчев" № 33, заедно с построената в него сграда

Обща информация

Оценяваният имот представлява УПИ - I (едно) - БОДК, Унгарско търговско представителство, находящ се в гр. София, Столична община - район "Изгрев", ул. "Никола Мирчев" № 33, с площ 2,930 кв. м., от квартал 20, местността "Изток - юг" по плана на София, заедно с построената в него сграда - търговско представителство на Република Унгария на два етаж и сутерен, с РЗП 2,938.34 кв.м. Имотът е разположен в близост до строящата се нова станция на метрото на бул. "Драган Цанков". Този район в кварталите "Изток" и "Изгрев" около бул. "Д. Цанков" се характеризира със засилено търсене както на жилищни имоти, така и на офис площи и е от най-динамичните в столицата като развитие. Техническата инфраструктура и комуникациите в този район са напълно изградени.

Дата на извършване на огледа: 17.12.2007 г.

Дата на оценката: 27.12.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца при запазване на пазарните и икономическите условия в страната.

Целта на оценката е да се определи пазарната стойност на обекта.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници: информацията получена при огледа на обекта; писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта; информация за пазара на недвижими имоти в региона; информация от собствен опит на оценителя.

Методически подход

Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена по Метода на пазарните сравнения. Извършен е обстоен анализ на публикуваната пазарна информация за предлагането на сравними с оценявания недвижими имоти (конкретния имот е уникален за град София като цяло) към момента на изготвяне на оценката и достъпната информация за реално сключени сделки. При съпоставката са съобразени локализацията, възможностите на предлаганите жилища, офиси, урегулирани поземлени имоти, изградени улици, комуникации, инфраструктура и други фактори, които определят пазарната стойност.

Съгласно извършената оценка пазарната стойност на недвижимите имоти към края на 2007 г., е 7,500,000 евро. Стойността на недвижимите имоти във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2007г., е 14,669 хил. лв.

За сравнение, пазарната стойност на недвижимите имоти при придобиването им, съгласно изготвената на 18.04.2007г., оценка от Павлин Марков, е 5,550,000 евро, а цената по която са придобити, 5,500,000 евро.

Урегулирани поземлени имоти, находящи се в гр. София, бул. "Тодор Александров" и ул. "Овче поле"

Обща информация

Оценяваните имоти представляват: 1) УПИ с обща площ от 170 кв.м., находящ се в гр. София, бул. "Т.Александров" № 117, в кв. 220 по плана на гр. София, местността "Зона Б - 4а" - Западно направление (местност "Център" по предходния плана на гр. София); 2) 22/30 идеални части от следните недвижими имоти: 364/487,50 идеални части от УПИ находящ се в гр. София, ул. "Овче поле" № 84, с площ 487,5, в кв. 220 по плана на гр. София, местността "Център", заедно с изградената в този имот едноетажна паянтова жилищна сграда, със застроена площ от 136 кв.м.; 3) УПИ находящ се в гр. София, ул.

"Овче поле" № 82, с площ 495 кв.м., в кв. 220 по плана на гр. София, местността "Център - Западно направление".

Имотите попадат в зоната на новия делови център на гр. София, съгласно влезлия в сила на 28.01.2007 г. Общ устройствен план на Столична община.

Описаните урегулирани поземлени имоти попадат в район с напълно изградени техническа инфраструктура и комуникации.

Дата на извършване на огледа: 17.12.2007 г.

Дата на оценката: 27.12.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца при запазване на пазарните и икономическите условия в страната.

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на обекта.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници: информация получена при огледа на обекта; писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта; информация за пазара на недвижими имоти в региона; информация от собствен опит на оценителя.

Методически подход

Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена по Метода на пазарните сравнения. Извършен е обстоен анализ на публикуваната пазарна информация за предлагането на сравними с оценявания недвижими имоти към момента на изготвяне на оценката и достъпната информация за реално сключени сделки. При съпоставката са съобразени локализацията, възможностите на предлаганите урегулирани поземлени имоти, изградени улици, комуникации, инфраструктура и други фактори, които определят пазарната стойност. Пазара на урегулирани поземлени имоти, подходящи за административно строителство особено в новия делови център се характеризира с търсене, многократно надвишаващо предлагането, на което до голяма степен се дължи и високата цена на имотите в района. Към датата на оценката на пазара почти не се предлагат имоти с характеристики, съвпадащи с тези на оценявания обект - коефициент на пазарна реализация 1. При обединяването на трите имота или при изработване на устройствен план, позволяващ сключено застрояване на трите имота и сключено застрояване на сградата, която ще се застрои върху поземлен имот № 12, граничещ на изток, ще се постигнат максимално високи показатели на застрояване (60-85 % плътност, 8-10 етаж), което ще позволи да се развие сграда с РЗП от порядъка на 6 500 - 7 000 кв.м.

Съгласно извършената оценка пазарната стойност на недвижимите имоти към края на 2007 г., е 3,800,000 евро. Стойността на недвижимите имоти във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2007г., е 7,432 хил. лв.

За сравнение, пазарната стойност на недвижимите имоти при придобиването им, съгласно изготвената на 18.04.2007г., оценка от Павлин Марков, е 2,800,000 евро, а цената по която са придобити, е 2 200 000 евро.

Допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на имотите в експлоатация

Допълнителните разходи и инвестиции за въвеждане в експлоатация на притежаваният от Дружеството недвижим имот в гр. София, ул. "Никола Мирчев" № 33, са в размер на 122 хил.лв. и се изразяват в ремонтни дейности, целящи подобряване на условията в сградата и последващото ѝ отдаване под наем. Средствата за ремонтни дейности са отнесени към балансовата стойност на недвижимия имот.

Възможно е недвижимите имоти, които Дружеството ще закупува в бъдеще, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид, подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

Бизнес план

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През 2008 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Дружеството ще продължи да инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

Приоритет на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е инвестицията в най-високия сегмент на пазара на недвижими имоти, а именно изграждането, управлението и експлоатацията на първокласни офис сгради и луксозни жилища в най-престижните райони на столицата. За тази цел, проектите ще бъдат изградени на базата на съвременни архитектурни тенденции и конструктивни решения, при осигуряване на пълен качествен контрол на дейностите.

Причините за този избор са следните:

- търсенето в тези сегменти е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;
- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.
- в столицата пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;

В съответствие със своите инвестиционни цели и намерения дружеството през изминалата година осъществи следните сделки и инвестира набраните при увеличението на капитала средства и допълнително привлечените средства от банкови кредити за финансиране покупката на следните недвижими имоти:

1. Недвижим имот, находящ се на бул. „Тодор Александров“ и ул. „Овче поле“ с обща площ 1 100 кв.м.
2. Недвижим имот, находящ се в София, Столична община – Район "Изгрев", ж.к."Изгрев", ул."Никола Мирчев" № 33 (тридесет и три), с площ от 2,930 кв.м., заедно с построената в него Сграда – Търговско представителство на Република Унгария на два етажа и сутерен, с разгърната застроена площ от 2,938.34 кв. м.

Описание на конкретните проекти на Дружеството, както и оценката на разходите за реализацията им са показани в таблицата по-долу. Съветът на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да промени долуописаните проекти, ако това е в интерес на дружеството и неговите акционери. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизащи в Дружеството.

Проект 1

По отношение на описания в т.1 недвижим имот, Дружеството в съответствие със своите инвестиционни цели планира строителство на офис сграда клас А при следните параметри и срокове:

Вид сграда	Офис сграда клас А
Местоположение	София, бул. "Тодор Александров" / ул. „Овче поле“
Площ на парцела	1,100 кв. м.
Разгърната застроена площ (прогнозна)	7,500 кв. м.
Приблизителна стойност на строителството	3,875,000 евро
Срок за реализация на проекта след получаване на разрешение за строителство	17 месеца

Основни предположения:

Дружеството ще започне същинската дейност по реализация на проекта през м. май 2008 г. с изготвянето на инвестиционния проект, включващ идеен проект, технически проект и работен проект и получаване на разрешение за строителство, съгласно действащите нормативни актове Върху недвижимия имот на бул. „Тодор Александров“ и ул. „Овче поле“ ще бъде изградена луксозна офис сграда с РЗП 7,500 кв.м. офиси и 1,000 кв.м. гаражи. Планира се строителството на сградата да стартира през месец септември, 2008 г., след конкурсен избор на строителна фирма и на основата на сключен между двете страни договор. Очаква се проектът да бъде реализиран за около 17 месеца.

Прогнозните договорни цени за изграждане на офис сградата на етап „довършителни работи“ са в размер на 550 евро за кв. м. за офисите и 300 евро за кв. м. за гаражите. Тези цени включват цената за изграждане, довършителни работи, разходите по изграждането на специфичните технически системи, разходите по проектиране, строителен надзор, застраховка на имота, вертикална планировка и озеленяване, ограда, инженерна инфраструктура и др. 50 % от тази цена ще бъде платена през 2008, а останалите – при различните етапи на завършване на сградата през 2009 г.

Дружеството залага дефанзивни параметри, а именно очакваната наемна цена за офисите в сградата да е в размер на около 15-16 евро/кв.м. За сравнение по данни на анализатори офертите за наем на офис площи, клас А в сравними райони на столицата са в размер на около 17-18 евро/кв.м. Дружеството залага и вариант 85 % от офисите в сградата да бъдат отдадени под наем след завършването ѝ към края на 2009 г., което също така представлява песимистичен подход, с оглед на данните, че се наблюдава едва 1% до 2% незапълняемост при офис площите, клас А в сравними райони на столицата.

Проект 2

Поради промяна на пазарната конюнктура и появата на по-атрактивна инвестиционна възможност „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ възнамерява по отношение на недвижимият имот в ж.к. Изгрев, ул. "Никола Мирчев" да предприеме действия по събаряне на съществуващата в имота сграда, която първоначално планираше да отдаде под наем и да изгради в имота луксозен апартаментен комплекс с търговско административна част.

Локацията на посочения недвижим имот е изключително атрактивна. Кв. "Изгрев" е един от най-престижните райони на София, разположен непосредствено до Борисовата градина, в близост до центъра на столицата, и отличаващ се със големия брой дипломатически представителства и посолства, намиращи се на неговата територия. Кварталът разполага и с много добра инфраструктура, като предстои и откриването на станции на метрото. Първата метростанция е в непосредствена близост до посочения недвижим имот. Ето защо, изграждането на луксозен апартаментен комплекс с административно - търговска част и обслужване, би посрещнало нуждите и изискванията както на чуждестранни лица, така и на тези, които ценят престижните локации, красивата панорама и добрата инфраструктура.

Вид сграда	Луксозен апартаментен комплекс с търговско - административна част
Местоположение	София, ж.к. Изгрев, ул. "Никола Мирчев"
Площ на парцела	2,930 кв. м.
Разгънатата застроена площ (прогнозна)	6,700 кв. м. надземни и 2,000 кв. м. под земя
Приблизителна стойност на проекта	4,620,000 евро
Срок за реализация на проекта след получаване на разрешение за строителство	18 месеца

По отношение на Проект 2 намеренията на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ са до края на годината да се предприемат действия по събаряне на съществуващата сграда и стартиране на процедура по градоустройство на недвижимия имот, в съответствие с разпоредбите на действащото законодателство. Дружеството планира, стартиране на строителните дейности най-късно до септември 2009 година.

Основни предположения:

В притежаваният от Дружеството недвижим имот в ж.к. Изгрев, ул. "Никола Мирчев" ще бъде изграден луксозен апартаментен комплекс с търговско административна част с РЗП 8,700 кв.м., в т.ч. 2,000 кв.м. гаражи. Строителството на сградата ще бъде извършено от

избрана с конкурс строителна фирма. Очаква се проектът да бъде реализиран за около 18 месеца.

Планираната договорена цена за изграждане на сградата на етап „довършителни работи“ е в размер на 600 евро за кв. м. за офисите и 300 евро за кв. м. за гаражите.

Очаквана наемна цена за апартаментите в сградата е 15 евро/кв.м.; на административната част - 18 евро/кв.м.; на гараж - 70 евро. Информацията е на база оферти за наем на в сравними райони на столицата.

Начин на финансиране

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще финансира проектите си чрез следните методи:

- Увеличение на капитала с до 1,454,208 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за увеличаване на капитала на Дружеството;

- Дългово финансиране в размер на до 8,800,000 евро.

Това финансиране може да бъде под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1

Фактори, които влияят върху реализирането на инвестиционната програма на Дружеството

Фактори, върху които Съветът на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ може да оказва влияние:

- *Структуриране на инвестиционния портфейл:* При изготвянето на инвестиционна програма на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще реструктурира инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ;
- *Оптимизиране на разходите:* С оглед запазване на интересите на своите акционери „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи и може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

Фактори, които са изключително извън контрола на Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

- *Наличие на инвеститорски интерес към Дружеството и наличието на кредити и лихвените нива по тях :* Инвестиционната програма на Дружеството се основава на предположението, че „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на

капитала и посредством финансиране с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива.

- Запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и покачване в бъдещето
- Запазване на системата на валутен борд в страната
- Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел.

Функциониране на Дружеството. Основни партньори

Обща информация

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набере срещу издаването на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите е назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизирани недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

Банка депозитар

Банка депозитар на Дружеството е “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД (сега “УниКредит Булбанк” АД). На 27 април 2007 г. е обявено правното вливане на “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД и “Хеброс Банк” в “Булбанк”. Новото име на обединената институция е “УниКредит Булбанк” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. “Света Неделя” № 7; тел.: + 359 (2) 923 21 11; факс: + 359 (2) 988 4636; Интернет страница: www.bulbank.bg

“УниКредит Булбанк” АД е вписано в търговския регистър, с ЕИК 831919536 и притежава Лиценз за банкова дейност, издаден с решение на БНБ № 42-102/25.02.1991 г.

Договорът с "УниКредит Булбанк" АД, предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Ексклузив Пропърти, съхранение на копия на документите за собственост върху притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите му в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството.

За предоставените услуги по сключения договор „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ дължи на банката месечно възнаграждение в размер на 200 лева с ДДС. За всички операции, извършени от банката във връзка с изпълнението на договора, вкл. откриване на сметка, поддържане на сметка, плащания и др., Дружеството заплаща на такси и комисионни съгласно Тарифата на "УниКредит Булбанк" АД за корпоративни клиенти.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година. Ако никоя от страните не възрази в двуседмичен срок преди датата на изтичане срока на договора не изяви изрично писмено желание договорът да бъде прекратен, той се подновява автоматично за още една година.

Договорът може да бъде прекратен с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар. Без предизвестие, договора може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици; в други случаи следващи от императивните разпоредби на закона.

Към момента на изготвянето на този Регистрационен документ, банката-депозитар на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не е била заменена.

Обслужващи дружества

Дружеството има сключени договори с обслужващи дружества относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на строежи и подобрения), предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите, подготовка на документи свързани с финансиране на дейността, както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност.

"Ексклузив Сървисиз" ООД

„Ексклузив Сървисиз“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н "Лозенец", ул. "Сребърна" № 21, тел/факс: +359 (2) 980 38 71, Интернет страница: няма

„Ексклузив Сървисиз“ ООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 13.06.2006 г., парт. № 105423, том 2117, рег. 1, страница 46, по фирмено дело № 6897/2006 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 175102041.

"Ексклузив Сървисиз" ООД е българска компания, създадена през 2006 г., със седалище в град София и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

"Ексклузив Сървисиз" ООД е учредено изключително за това, да поеме функциите на обслужващо дружество на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ и не развива друга дейност. През 2006 г. преди "Ексклузив Пропърти" да получи лиценз от КФН, компанията не е извършвала дейност. През 2007 г. "Ексклузив Сървисиз" в изпълнение на задълженията си по договора за извършване на дейност като обслужващо дружество, активно съдейства за нормалното функциониране и реализиране на проектите и целите на "Ексклузив Пропърти", като: подготвя необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ; подготвя документацията за сделките по придобиване на УПИ на бул. „Тодор Александров“ и ул. „Никола Мирчев“ № 33 - имоти по инвестиционните проекти на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ; изготвя и предоставя необходимата документация за сключване на договори за банкови заеми; извършва финансово-счетоводни дейности, свързани с обслужването на банкови кредити и предоставяне на текуща счетоводна отчетност за „Ексклузив Пропърти“ ; изготвя счетоводната политика на Дружеството и Правилник за инвентаризация, като неразделна част от Счетоводната политика; осъществява дейности свързани с административно-техническото обслужване на „Ексклузив Пропърти“; осъществява контрол по отношение на изпълнението и спазването на сроковете по договори и споразумения, сключени от дружеството; извършва плащания към контрагенти по сключени договори; проучва на оферти, изготвя предложение за избор и сключване на договор с избраната фирма за осъществяване на строително – монтажни работи в притежавания от АДСИЦ имот на ул. „Никола Мирчев“ № 33; осъществява текущ контрол по изпълнение на сключените договори за извършване на СМР, както и дейностите по почистване и озеленяване на имота; Организира и извършва дейности по градоустройството на придобитите имоти на бул. „Тодор Александров“ и ул. „Овче поле“, свързани с тяхната регулация и обединяването им в един УПИ; организира и извършва дейности по изработване и съгласуване на работен устройствен план на недвижимия имот на бул. „Тодор Александров“ и ул. „Овче поле“; организира процедурата по директно договаряне с фирмите за чистота, с цел намаляване на такса смет за недвижимите имоти на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, както и други необходими дейности.

Управител на дружеството и пряко ангажиран с неговата дейност е *Стефан Петров Тодоров*. Г-н Тодоров има висше образование по специалност "Финанси" от ЮЗУ "Неофит Рилски" - гр. Благоевград. Учредител и управител е на "Милве 3" АД, член е на Управителният съвет на "Белфарм" АД. Член е на УС на "Фармацевтични заводи Милве" АД.

За изпълнение на функциите на обслужващо дружество на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, „Ексклузив Сървисиз“ ООД ползва услугите на служителите си Татяна Лазарова, Стела Иванова, както и на външни консултанти на граждански договори.

С воденето и съхраняването на счетоводната отчетност на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, са ангажирани Татяна Лазарова и Стела Иванова.

Татяна Лазарова е магистър по „Финанси“ от Университет за Национално и Световно стопанство (УНСС), гр. София. Професионалният ѝ опит включва: главен счетоводител и заместник – управител в Финансово Брокерска Къща „Агейн Инвест“ ООД (1995-1997г.), до 2001 г. е управител и ликвидатор в периода март – август 2001 г.; финансов мениджър в Инвестиционен посредник „Бора Инвест“ АД (2002-2004); проектен специалист „Инвестиционни дружества“ в „Банка ДСК“ ЕАД (2004-2005); главен счетоводител в Управляващо дружество „ДСК Управление на активи“ АД и съставител на финансовите отчети на Договорни Фондове „ДСК Стандарт“, „ДСК Баланс“ и „ДСК Растеж“ (2005-2007); от 2007 г. е главен счетоводител в „Ексклузив Сървисиз“ ООД и съставител на финансовите отчети на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

Стела Иванова има висше образование по специалност – Икономика и управление на промишлеността от Висш финансово-стопански институт „Димитър Ценов“. Всяка година участва в квалификационни, преквалификационни и консултантски курсове – Годишно счетоводно и данъчно приключване и трудово и осигурително право. Професионалният ѝ опит включва: технически изпълнител в ДСО „Електронкомплект“, гр. София; икономист-касиер в „Сайприс Главболгарстрой“ АД гр. София (1994-1996); заместник главен счетоводител в „Чи Ессе Трейдинг“ ЕООД, гр. София (1996-1998); главен счетоводител в „Чи Ессе Трейдинг“ ЕООД, гр. София (1998-1999); главен счетоводител в „Галтекс-Р“ ЕООД гр. София (1999-2005) и в „Т.А.К. Еволюсион България“ ООД гр. София (2001-2004); управител и главен счетоводител на строително предприятие и счетоводна къща „Стелитекс“ ЕООД (от 2002); Управител на счетоводна къща „Глобол Консулт“ ЕООД (от 2005г.).

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 12 октомври 2006 г., „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ възлага, а „Ексклузив Сървисиз“ ООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора: консултации и анализи относно управлението на инвестициите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ; водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция; консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността; извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството.

Възнаграждението на обслужващото дружество във връзка с действията по предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Ексклузив Пропърти, водене на счетоводната отчетност и кореспонденция, консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността, и за извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството е в размер до 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно, или 0.25 % /нула двадесет и пет на сто/ от средната стойност на активите за съответния месец. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ дължи на „Ексклузив Сървисиз“ ООД допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството. Възнаграждение за услугите по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, се определя в отделно споразумение между страните.

За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество. Договорът с "Ексклузив Сървисиз" ООД е сключен за срок от десет години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още десет години.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението; при отказ от договора от страна на Дружеството, при положение, че има основателни причини за това.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

"Милимот" ООД

„Милимот“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н "Оборище", ул. "Оборище" № 22, и адрес на клон: гр. София, ул. "Добруджа" № 2, тел./факс: +359 (2) 980 59 59, Интернет страница: няма

„Милимот“ ООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 17.03.2006 г., парт. № 102488, том 1374, рег. 1, страница 182, по фирмено дело № 3148/2006 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175055257.

Предмета на дейност на дружеството е: придобиване, проектиране, реконструкция, строителство, управление и продажба на недвижими имоти, консултантска, агентска и посредническа дейност при сделки с недвижими имоти.

"Милимот" ООД е фактически правоприемник на ЕТ "Пламен Миленков" рег. 1990 г., "Миленков 90" ООД рег. 2001 г. "Аура клуб" АД рег. 2003 г. "Митбау" ООД рег. 2005 г.

В периода 1990-2006 г. основен предмет на дейност на тези дружества е посредничество при покупко - продажби и отдаване под наем на недвижими имоти основно намиращи се в Столична община и единични сделки в района на Черноморието, град Банско, Гърция - Халкидики и др. След 2002 г. и опит в управлението на недвижими имоти - покупка и ремонт на хотел "Валентина" намиращ се в с. "Лозенец" община Царево /бивша почивна станция на "Химимпорт" АД/. След двегодишна експлоатация хотелът е продаден в началото на 2006 г.

През този период са извършени сделки на редица корпоративни клиенти, някои от които са: "Феър плей интернешънъл", "Феста холдинг", "Балканстрой" АД, "Синит" АД, "Иммофинанс" АД, ТБ "Юнионбанк" АД, "Салентина импорт-експорт" ООД и др.

В периода 2006-2007 г. основната дейност на "Милимот" ООД е посредничество при покупко - продажби и отдаване под наем на недвижими имоти основно намиращи се в Столична община. Дружеството е посредничило при покупката и последваща продажба на терен за офис сграда от 4250 кв.м. намиращ се на територията на автоборса "Горубляне" /Цариградско шосе/, продажба на парцел от 5000 кв.м. за офис сграда в центъра на София, отдаване на магазинни помещения на основните търговски артерии в центъра на София и др. За 2007 г. е реализирало приходи в размер на 400 000 лв.

Дружеството се управлява от Татяна Адрианова Миленкова и разполага с екип от висококвалифицирани юристи, архитекти и търговци в областта на недвижимите имоти с над десетгодишен опит, като при нужда използва консултации от водещи специалисти в съответните области.

"Милимот" ООД си сътрудничи с редица утвърдени на пазара агенции за недвижими имоти.

Съгласно сключеният договор "Милимот" ООД се задължава да извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ (наричани по-долу "недвижимите имоти), извършването на строежи и подобрения в тях, както и воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, дължи на "Милимот" ООД възнаграждение за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореджането с недвижими имоти, както и за останалите действия по договора възнаграждение, което се определя в отделни споразумения между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът между "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ и "Милимот" ООД е сключен за срок от една година, считано от деня на подписването му.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с тримесечно предизвестие за разваляне от всяка от страните; при виновно неизпълнение на задълженията, установени с договора, изправната страна има право да развали договора, съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ; в други случаи следващи от императивните разпоредби на закона.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "Ексклузив Сървисиз" ООД и "Милимот" ООД, като обслужващи дружества.

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник упълномощен да обслужва увеличението на капитала на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Гогол" № 18-20, тел: +359 (2) 91985 221, факс: +359 (2) 943 0124, Интернет страница: www.rbb.bg

"Райфайзенбанк (България)" ЕАД, вписана в търговския регистър на СГС по ф.д.№ 14195/94г., партида № 18414, том 230, стр.: 38, код по БУЛСТАТ 831558413 Ю, Решение на БНБ за издаване на лицензия № 198 от 16.06.1994 г., лицензирано като инвестиционен посредник и вписано в регистъра при КФН под номер Г-05-156/30.05.1997г.

Съгласно договора, сключен между Дружеството и "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на увеличението на капитала, за което е изготвен настоящия Прспект и свързаните с това действия.

"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.

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Оценител, изготвил пазарните оценки на придобитите от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ недвижими имоти, е Павлин Стефанов Марков, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 10 721/06.06.2006г.

Професионалният опит на Павлин Марков, включва: агенция за недвижими имоти „Макс М“ (1991 г.); съдружник и управител на „Резиденция“ ООД – българо-израелска агенция за недвижими имоти (1993 г.); Финансово Брокерска Къща „София“ (1993г.); ТБ „Юнионбанк“ АД- оценител и експерт кредитиране (1994-1998 г.). От март 2007 г. е съдружник и управител на „Макс М – Имоти“ ООД – агенция за недвижими имоти. Освен лиценз като оценител на недвижими имоти притежава и сертификат № 485-VI – за експерт-оценител на дълготрайни и оборотни материални активи на Националния експертно-образователен център.

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

Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово - икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Директор за връзки с инвеститорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, е Ана Пенчева.

Ана Пенчева е магистър по „Телекомуникационна техника и технология“ от Технически университет – гр. София; има следдипломна квалификация по "Банково управление" от Икономически университет, гр. Свищов; сертификат за експертност от Световна банка – Вашингтон от семинар на тема "Управление на риска и сценаризационен анализ при управление на държавния дълг"; сертификати от интерактивен обучаващ курс на тема "Финансови пазари" и "Ценни книжа" от Световната банка. Г-жа Пенчева е работила като експерт "Международни банкови кореспондентски отношения" в Международна

дирекция на "Елитбанк", гр. София (1994-1998); експерт "Международни банкови кореспондентски отношения" в Международна дирекция на "Евробанк", гр. София (1998г.); старши, а впоследствие и главен експерт, отдел "Външен дълг", дирекция "Държавен дълг" в Министерство на финансите (2002-2005); главен експерт, отдел "Емисии", дирекция "Държавен дълг", Министерство на финансите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

Разходи на Дружеството

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не могат да надхвърлят 10 % (десет на сто) от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,2 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Възнаграждения на Обслужващите дружества

Към момента на изготвяне на регистрационния документ "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ има сключени два договора с обслужващи дружества и те са изпълнител "Ексклузив Сървисиз" ООД и "Милимот" ООД.

Възнаграждението на обслужващото дружество "Ексклузив Сървисиз" ООД във връзка с действията по предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, водене на счетоводната отчетност и кореспонденция, консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността, и за извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството е в размер до 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно, или 0.25 % /нула двадесет и пет на сто/ от средната стойност на активите за съответния месец. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ дължи на "Ексклузив Сървисиз" ООД допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството. Възнаграждение за услугите по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, се определя в отделно споразумение между страните. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

Възнаграждението на обслужващото дружество "Милимот" ООД за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с недвижими имоти, както и за другите, възложени му съгласно договора действия, се определя в отделни споразумения между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

През 2007 г., възнаграждение е изплатено само на „Ексклузив Сървисиз“ ООД в размер на 122 хил. лв. За 2006 г. на е изплащано възнаграждение на обслужващите дружества.

Изплатени разходи от Дружеството

Таблицата по-долу представя изплатените от Дружеството през 2007 г. разходи по неговото управление и обслужване (възнаграждения на Съвета на директорите, Обслужващите дружества, Банката – депозитар и др.):

	Хил. лв.
Съвет на директорите	31
Обслужващо дружество "Ексклузив Сървисиз" ООД	122
Банка – депозитар „Уникредит Булбанк“ АД	2
Оценители на недвижими имоти	2
Директор за връзки с инвеститорите	18
Възнаграждения по граждански договори	5
Общо:	180

Средната годишна стойност на активите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ за 2007г. е 11,658 хил.лв. и е изчислена, като сбора на активите в началото и края на периода, е разделен на две.

Изплатените от Дружеството през 2007г. разходи по обслужване и управление, са 180 хил.лв. или 1.5 % от средната стойност на активите по баланса за 2007г. и изискванията на чл. 60 от Устава са спазени.

Сделки между свързани лица

“Свързани лица” са лицата посочени в т. 9 от Международен счетоводен стандарт 24 “Оповестяване на свързани лица”. Според посочения МСС сделки между свързани лица са налице, когато едната страна по сделката контролира другата страна по сделката или може да упражнява значително влияние върху вземането на финансови решения и решения относно текущата дейност от другата страна.

От учредяването си до момента „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не е сключвало със “свързани лица” в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към “свързани лица”.

Интелектуална собственост

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти получило лиценз за извършване на дейност като такова с Решение № 1143 – ДСИЦ от 29.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор.

ЗДСИЦ определя случаите в които Комисията за финансов надзор може да отнеме издадения лиценз, а именно ако дружеството със специална инвестиционна цел: 1. не започне да извършва разрешената дейност в срок 12 месеца от датата на издаването на лиценза; 2. е представило неверни данни, които са послужили като основание за издаване на лиценза; 3. престане да отговаря на условията, при които е издаден лицензът; 4. системно нарушава разпоредбите на този закон или актовете по прилагането му.

След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза Комисията за финансов надзор незабавно отправя искане до съответния окръжен съд за образуване на производство за ликвидация на дружеството със специална инвестиционна цел и предприема необходимите мерки за уведомяване на обществеността. (чл. 16 от ЗДСИЦ)

С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид, че реализацията на проектите зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация и др. подобни. Обслужващото дружество, съответно неговите подизпълнители, изпълняващи строителни и монтажни работи, следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя, съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите.

Дейността на Дружеството не зависи от други лицензи, патенти, индустриални или финансови договори или от нови производствени процеси.

Дивиденди и дивидентна политика

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. 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.

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивиденди се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляване на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на съгласно изискванията на чл. 38, ал.1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

От учредяването си до настоящия момент Дружеството не е реализирало печалба за разпределение и не е разпределяло дивидент на своите акционери.

Съдебни и административни производства

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства (включително производства от горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, които могат да имат или са имали съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Дружеството.

ДИРЕКТОРИ И РЪКОВОДСТВО

Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите, включва 3 физически лица, в това число 1-ин независим член. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, "независим" означава, че съответния директор не може да бъде: 1/ служител в публичното дружество; 2/ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице; 3/ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4/ член на управителен или контролен орган, прокурор или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

Филип Стефанов Фотев

Филип Стефанов Фотев е Изпълнителен директор на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. Г-н Фотев е магистър по специалността "Електронна техника и микроелектроника" от Технически университет – гр. София. Има специализация в Лондон при NetWest Bank и Charterhouse Bank, по "Валутни пазари. Технически и фундаментален анализ"; специализация във Виена при организираната от Chicago Board of Trade Credex на тема "Фючърси и опции"; специализация във Франкфурт при Dresdner Bank по "Глобални Финанси"; специализация в Лондон при Salomon Smith Barney-City Group по "Управление на портфейли и инструменти с фиксирани доходи", както и многократни участия в ежегодните конгреси и семинари на EGA и IGPA (европейската и световна генерични асоциации). Филип Фотев е работил, като: валутен дилър в "Борас" ООД (1992-1993), дилър във ФКБ "София" АД; главен дилър и ръководител управление

"Ликвидност" в ТБ "Юнионбанк" АД (2001-2002г.). Заемал е длъжността изпълнителен директор на "Фармацевтични заводи Милве" АД (2001-2002г.) и на "Българска роза Севтополис" АД - гр. Казанлък (2003-2005г.), бил е и директор международно сътрудничество в "СОФАРМА" АД. От 2005г., г-н Фотев е изпълнителен директор на "Брестиом" АД, "Фимико" АД, "Прима Дивелъпмент" АД, и е Председател на Управителния съвет на "Фармацевтични заводи Милве" АД.

Михаил Генов Кръстев

Михаил Генов Кръстев е Председател на Съвета на директорите на Дружеството. Г-н Кръстев е магистър по специалността "Електронна техника и микроелектроника" от Технически университет - гр. София, завършил е и Колеж "Хердер Институт"- гр. Лайпциг, Германия. В периода 1989-1991 година, Михаил Кръстев е председател и генерален мениджър на Първа студентска организация за разпространение на вестници. Управител е на "Метатрон - МТ" ООД - компания, лицензиран производител на "Хънтър Дъглас" за България; дружеството притежава и фабрика за производство на окачени тавани и структурни фасади. Г-н Кръстев е съдружник в "Агент МПМ" - компания занимаваща се с външна реклама; президент е на "Първа частна математическа гимназия" - гр. София и е официален спонсор на волейболен клуб "Метатрон - Академик".

Юрий Асенов Станчев

Юрий Асенов Станчев е член на Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. Г-н Станчев е магистър по "Електроника и автоматика" от Технически университет - гр. София, има и следдипломна квалификация по "Банки и банково дело" от УНСС - гр. София. Професионалният му опит включва: Първа национална банка на Южна Америка, Йоханесбург - Компютърен инженер (1991-1993); Първа Източна Международна Банка - гр. София - валутен дилър (1993-1994); ТБ "Елитбанк" АД - главен дилър; ТБ "Биохим" АД - главен дилър в дирекция "Финансови пазари" (1996-1997); ТБ "Нефтинвестбанк" АД - директор дирекция "Ликвидност" (1997-2002); ТБ "Евробанк" АД - член на Управителния съвет и директор дирекция "Капиталови пазари" (2002-2005), а през 2005 година е Изпълнителен директор. От 2005 година е Изпълнителен директор на "Трансинвестмънт" АДСИЦ.

Контакт с членовете на Съвета на директорите може да бъде осъществен в офиса на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в гр. София, бул. "Васил Левски" № 49, вх.1, ет.1, ап. 6.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжности на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 01.08.2006 г. и на 02.08.2006 г. са сключени договори за управление. Тези договори са с 3 годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на Директорите и изчитат на 01.08.2009 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Между членовете на Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не съществуват роднински връзки по права, сребрена линия или сватовство.

Корпоративно управление

Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ през 2007 г. прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството, основана на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК),

на базата на международно признати стандарти за добро корпоративно управление, утвърдени от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) широко признати от европейската бизнес общност и от държавните органи и съгласно Кодекса за корпоративно управление на Българска фондова борса - София.

В Програмата са заложили следните основни цели и принципи: осигуряване на равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранни акционери, защита на техните права и интереси, своевременно разкриване на информацията относно дейността на дружеството, осигуряване съобразно пазарните условия на доходи от инвестициите, както и нарастването на тяхната стойност при балансирано разпределение на риска; осигуряване на ефективен контрол върху управлението, от страна Съвета на директорите на дружеството, осъществявано от страна на акционерите.

Изготвената Програма описва подробно имуществените и неимуществени права, произтичащи от акциите на Дружеството и излага в детайли реда за свикване и провеждане на общите събрания на Дружеството, включително реда за упълномощаване на лицата, представляващи акционерите на общото събрание.

Съгласно Програмата Дружеството е задължено да осигури на акционерите достатъчна и навременна информацията относно датата, мястото и дневния ред на общите събрания и за обсъжданите на тях въпроси, като материалите за общото събрание трябва да бъдат общо достъпни в КФН, БФБ и самото дружество веднага след публикуване на поканата за събранието. Гарантиран е безплатният достъп на акционерите до материалите за общото събрание, както и получаването на безплатно копие от изготвените протоколи.

С оглед защитата правата на миноритарните акционери Програмата изрично установява, че по време на работата на общото събрание членовете на Съвета на директорите са задължени да дават точни и изчерпателни отговори на въпросите на акционерите относно икономическото и финансовото състояние на Дружеството, включително когато тези въпроси не са свързани с дневния ред, освен в случаите когато става дума за вътрешна информация. Установено е правото на всеки акционер да получи от директора за връзки с инвеститорите подробна информацията относно всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, финансовите му резултати и икономически показатели.

Програмата излага принципите на политиката на Дружеството по отношение на заинтересованите лица. Дружеството се ангажира да предоставя на заинтересованите лица необходимата информация за своята дейност, включително актуални данни за финансовото си и икономическото състояние и всяка друга информация, която би спомогнала за правилната ориентация на инвеститорите при вземане на инвестиционно решение.

Програмата определя задълженията на Директора за връзки с инвеститорите относно предоставянето на информацията за дейността на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

Съгласно Програмата политиката на Дружеството относно сделките със заинтересовани и свързани лица е изцяло подчинена на изискванията, установени в ЗППЦК, като при определяне на лицата като заинтересовани и свързани следва да бъдат използвани дефинициите на посочения закон.

Програмата съдържа правила за определянето на възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията и тантиемите могат да бъдат обвързани с икономическите резултати на Дружеството, като решенията на общото събрание за тяхното определяне трябва да са обвързани с ясни и конкретни критерии.

Програмата не предвижда план за издаване на опции за закупуване на акции в полза на директори и висши служители на Дружеството.

Програмата съдържа и правила за независимия финансов одит, както и план за неговото осъществяване, като изрично посочва критериите за преценка на независимостта на одиторите и задълженията на одитора и органите на Дружеството във връзка с извършването му.

Информация относно Програмата, нейното прилагане и изпълнение от страна на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и мениджмънта се включва в годишния доклад за дейността на Дружеството и се публикува едновременно с годишния отчет, съгласно изискванията на закона.

През отчетната 2007 година, Дружеството е прилагало заложените в Програмата принципи. Съветът на директорите счита, че приетата от него Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е била ефективна.

Във връзка с приемането на Националния кодекс за корпоративно управление, Съвета на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ на свое заседание от м. март 2008г., прие решение за приемане и придържане към принципите и добрите практики, въведени с Кодекса.

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

В таблицата по-долу са посочени лицата, които пряко или непряко притежават над 1 % или повече от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ към 18.04.2008 г.

„Фимико“ АД	1,200	15.00
„Пост Арт“ ЕООД	80	1.00
„Тера Билд“	1,520	19.00
Avincoet Development S.A.	587	7.34
Петрана Лазарова Николова	547	6.84
ДФ „ДСК Растеж“	375	4.69
ДФ „ДСК Баланс“	375	4.69
Филип Стефанов Фотев	498	6.23
ДФ „Лукойл Гарант България“	300	3.75
ИД „Бенчмарк Фонд-2“ АД	255	3.19
Bank of New York – omnibus account	241	3.01
УПФ „ДСК Родина“	202	2.53
Стефан Петров Тодоров	200	2.50
УПФ Бъдеще	125	1.56
Светослав Стефанов Йорданов	100	1.25
Стоян Митев Кръстев	100	1.25
УПФ „Лукойл Гарант България“	100	1.25
ППФ „Лукойл Гарант България“	100	1.25

Helmar Holding S.A.	98	1.22
Р и Ко ЕООД	87	1.09
Акционери с участие под 1%	908	11.36
Общо	7,998	100

Никой от посочените по-горе акционери не притежава различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.

В таблицата по-долу са представени данни за учредителите на Дружеството:

	Брой акции	Участие %
"Фимико" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Иван Асен II" № 49.	350,000	70.00
ИД "БенчМарк Фонд - 2" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Вискяр планина" № 19.	110,000	22.00
"Доверие Обединен Холдинг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Княз Дондуков" № 82	40,000	8.00
Общо:	500,000	100.00

Упражняване на контрол върху Дружеството

Към датата на този документ няма акционер, който да притежава притежава мнозинството от гласовете в общото събрание на Дружеството и да има възможността да упражнява контрол на общите събрания на акционерите.

Съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, всяка сделка между „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, от една страна и лица, които пряко или чрез свързани лица притежават най-малко 25 % от гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират, членове на Съвета на Директорите или свързани с тях лица, от друга страна, трябва да бъде одобрена от акционерите в общото събрание на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, ако стойността на сделката е 2% или повече от активите по баланса на Дружеството. За сделки по придобиване и разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за "заинтересовано лице"), няма право да гласува на общото събрание по този въпрос. Съвета на Директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. Ако стойността на сделката е под 2% от активите по баланса на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ тя трябва да бъде одобрена от неговия Съвет на директорите, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

При учредяването на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ настоящия основен акционер „Фимико“ АД е упражнявал контрол върху Дружеството, чрез притежаваните от него 350,000 акции, представляващи 70.00 % от капитала и гласовете в ОС. След задължителното първоначално увеличение на капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ неговият дял е спаднал до 15 %.

ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Избраната информация, изложена по-долу е извлечена от и трябва да бъде разглеждана заедно с одитираните финансови отчети на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, включващи, освен всичко друго, баланс, отчет за доходите и отчет за паричните потоци за 2006 и 2007 г., които са включени в този Регистрационен документ.

Финансовата информация на Дружеството за предходни години е изготвена в съответствие с МСФО (**„Международните стандарти за финансова отчетност“**). Следната информация трябва да бъде разглеждана заедно с *„Преглед на финансовото състояние и резултати от дейността“*, свързаната финансова информация и придружаващите бележки, включени в този Регистрационен документ.

Дейността на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ след 31 декември 2007 г. се развива според очакванията. Като цяло мениджмънтът запазва досегашните си очаквания за развитието на дейността през 2008 г.

По-долу са представени данни от отчета за доходите на Дружеството.

	31 декември 2007	31 декември 2006
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от дейността		
Приходи от продажбата на стоки и услуги	35	-
Общо приходи от дейността	35	-
Финансови приходи		
Приходи от лихви	23	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	3,610	-
Общо финансови приходи	3,633	-
	3,668	-
Разходи за дейността		
Разходи за материали	(2)	-
Разходи за възнаграждения и осигуровки	(54)	-
Разходи за външни услуги	(170)	-
Разходи за амортизация	(2)	-
Балансова стойност на продадените стоки	(29)	-
Други оперативни разходи	(45)	-
Общо разходи за дейността	(302)	-
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(401)	-

Регистрационен документ на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

Разходи по валутни операции	(1)	-
Други финансови разходи	(41)	-
ОБЩО ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	(443)	-
	(745)	-
Печалба преди облагане с данъци	2,923	-
Данъци	-	-
Нетна печалба	2,923	-
Основен доход на акция	0.495 лв.	0 лв.

Източник: „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

По-долу са представени данни от баланса на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

	31 декември 2007	31 декември 2006
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Активи		
Нетекущи активи		
1. Дълготрайни материални, нематериални активи и биологични активи в т. ч.	7,458	4
Имоти за разработване	7,432	
2. Инвестиционни имоти	14,669	
Общо нетекущи активи	22,127	4
Текущи активи		
1. Материали на склад	1	
2. Търговски и други вземания	227	-
3. Парични средства	463	491
4. Предплатени разходи	3	-
Общо текущи активи	694	491
Общо активи	22,821	495

Източник: "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ АДСИЦ

По-долу са представени данни от отчета за паричния поток на Дружеството към 31.12.2007г.

	31 декември 2007	31 декември 2006
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.

Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	42	-
Плащания на доставчици	(420)	-
Плащания към персонал и осигурителни институции	(54)	-
Плащания за данъци	(45)	-
Получени лихви	23	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност:	(454)	-
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни материални активи	(15,481)	
Други плащания за инвестиционна дейност	-	(4)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност:	(15,481)	(4)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	7,519	500
Постъпления от заеми	8,802	-
Платени заеми	(1)	-
Платени лихви, комисионни и др. подобни	(413)	-
Други плащания за финансова дейност	-	(5)
Нетни парични потоци от финансова дейност	15,907	495
Нетно изменение на паричните средства през периода	(28)	491
Парични средства в началото на периода	491	-
Парични средства в края на периода	463	491

СЪЩЕСТВЕНА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ към датата на Регистрационния документ е страна по два договора за кредит, сключени с „Райфайзенбанк (България) ЕАД.

1) На 10.05.2007г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД в размер на 3 600 000 евро със срок на издължаване 30 месеца. Средствата от кредита са използвани за частично финансиране на покупката на недвижимият имот находящ се в град София, Столична община – Район "Изгрев", ж.к."Изгрев", ул."Никола Мирчев" № 33. Лихвения процент по кредита е в размер на 3месечния EURIBOR + 2.7 пункта надбавка. Кредитът се погасява еднократно на падежа – 10.11.2009 г. Към 31.12.2007 е изцяло непогасен. Обезпечение – минимум 140% покритие с първа по ред ипотека върху закупения актив в полза на кредитодателя.

2) На 21.05.2007г. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД в размер на 900 000 евро със срок на издължаване 12 месеца. Средствата от кредита са използвани за частично финансиране на покупката на недвижими имоти, намиращи се в град София, Столична община – Район "Възраждане", бул. "Тодор Александров" № 117. Лихвения процент по кредита е в размер на 3-месечния EURIBOR + 2.7 пункта надбавка. Кредитът се погасява еднократно на падежа – 10.05.2008 г. Обезпечение – минимум 200% покритие с първа по ред ипотека върху закупените активи в полза на кредитодателя.

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Данните за очакваните макро показатели за периода 2005-2008 г. са представени в следната таблица:

Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
БВП - текущи цени	млн. лева	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	36 306	39 208	42 214	45 453

Регистрационен документ на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

Нетен износ	млн. лева	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	0	0	0
БВП - текущи цени, структура					
Инвестиции	процент	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	процент	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	процент	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
БВП - реални растежи					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
Инфлация					
в края на годината	процент	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	процент	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	процент	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	процент	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
Валутен курс (лв./USD)					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
Спестявания-инвестиции (в % от БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		2005	2006	2007	2008
Текуща сметка	млн. евро	-1947,4	-1885,3	-2114,8	-1828,1
<i>(в % към БВП)</i>		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
Стоки: кредит	млн. евро	9 611,0	10 820,6	12 045,0	13 591,7
Стоки: дебит	млн. евро	-13 009,8	-14 496,1	-15 992,2	-17 863,6
Търговски баланс	млн. евро	-3398,8	-3675,5	-3947,2	-4271,9
Услуги: кредит	млн. евро	3 907,4	4 479,1	5 002,4	5 568,6
Транспорт	млн. евро	1 162,9	1 330,9	1 481,5	1 671,8
Туризъм	млн. евро	2 043,1	2 357,8	2 640,7	2 904,8
Други	млн. евро	701,4	790,5	880,1	992,1
Услуги: дебит	млн. евро	-3 051,0	-3 401,4	-3 765,9	-4 189,5
Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризъм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7
Услуги, нето	млн. евро	856,4	1 077,7	1 236,5	1 379,1
Доход: кредит	млн. евро	318,6	393,1	465,9	499,3
Доход: дебит	млн. евро	-700,7	-889,0	-1 005,7	-1 149,2
Доход, нето	млн. евро	-382,0	-495,9	-539,9	-649,9
Текущи трансфери, нето	млн. евро	977,0	1 208,3	1 135,8	1 714,6
Финансова и капиталова сметка, в т. ч.	млн. евро	2 710,4	3 149,5	2 638,5	2 781,4
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	763,0	1 264,2	523,7	953,3
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-763,0	-1 264,2	-523,7	-953,3
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-620,0	-942,1	-245,0	-771,9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-212,3	-271,8	-223,9	-123,3

Извънредно финансиране, нето	млн. евро	69,3	-50,3	-54,7	-58,1
------------------------------	-----------	------	-------	-------	-------

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

Според доклада на Центъра за икономическо развитие за икономиката на България през м. Октомври, очакванията за относително високи темпове на общ икономически растеж за 2007 година се запазват, предвид добрите резултати от първото полугодие и конюнктурните индикатори, регистриращи запазване на рекордно високи нива на общия показател за бизнес климата в икономиката, възходящ тренд на бизнес климата в услугите и висок растеж на промишленото производство.

До септември 2007 г. общият показател на бизнес климата в икономиката продължава да се задържа с около 30 процентни пункта над дългосрочната си стойност. От август обаче се наблюдава вече по-съществено намаляване на иначе рекордно високите нива на бизнес климата, регистрирани от юли на м.г. насам в бизнес анкетите на НСИ. Въпреки това и в четирите наблюдавани отраслови сектора нивата на бизнес климата продължават устойчиво да превишават нивата спрямо година назад. Акцент през третото тримесечие е динамиката в услугите, чийто тренд на бизнес климата остава възходящ.

Високата икономическа активност от края на 2006 година се запазва на устойчиво високи нива през деветте месеца на 2007 година с индикации за известно забавяне през третото тримесечие. Очаква се леко забавяне на общия икономически растеж за третото тримесечие на около 6.5 на сто, около 6.4 се очаква да бъде и растежът за цялата 2007 година (при 6.7 на сто за третото тримесечие на м.г. и 6.1 на сто за цялата 2006 година). Задържането на динамиката в бизнес климата и влошаването на доверието на потребителите са основание за очакване забавяне на общия икономически растеж на годишна база през третото в сравнение с предходното тримесечие.

В основата на очакванията ни за динамиката на общия икономически растеж до края на годината са наличните към момента резултати за динамиката на компонентите на БВП от страна на производството и на търсенето за първата половина на 2007 година. Реалният растеж на БВП продължава да се ускорява спрямо растежа година назад и за полугодieto е 6.4 на сто при 6.0 на сто за същия период на м.г. и 6.6 на сто за второто тримесечие при 6.4 на сто за съответното тримесечие на 2006 година. От страна на предлагането растежът за първото полугодие на 2007 година в сравнение с растежа година назад е формиран при по-малък спад на добавената стойност в аграрния сектор и ускорен растеж в промишлеността и услугите. От страна на търсенето динамиката на БВП се определя от високите темпове, с които продължава да расте вътрешното търсене. Рекордно висок темп на годишна база в сравнение с темпа за съответните периоди от 2001 година насам продължава да се регистрира при инвестициите (29.6 на сто). Висок остава и растежът на индивидуалното потребление на домакинствата (6.8 на сто). На фона на добрите данни за икономическия растеж за полугодieto трябва да се отбележи, че през второто тримесечие се наблюдава възстановяване на растежа на производителността в икономиката на годишна база, за разлика от наблюдаваната преди това тенденция на намаляване на растежа и дори на спад на производителността на труда в предходните две тримесечия.

През първото полугодие на 2007 година добавената стойност в икономиката расте ускорено (с 8.2 на сто при 6.1 на сто за същия период на м.г.). Растежът на добавената стойност на *сектор индустрия* се ускорява на 9.1 на сто, вече надхвърля растежа в услугите (8.8 на сто) и е най-високият растеж в индустрията за съответните първи полугодия от 1999 година насам. В този сектор най-бързо през второто тримесечие се развива преработващата промишленост, чиято добавената стойност е нараснала реално с 15 на сто (при 14.5 на сто за първото тримесечие). Леко се забавя ръстът в строителството (11.6 на сто при 15.5 на сто за предходното тримесечие).

От страна на търсенето в икономиката растежът на БВП с 6.4 на сто за първото полугодие на 2007 година е формиран от нараснал принос на вътрешното търсене, който възлиза на 14 процентни пункта и влошаващ се размер на отрицателния принос на външната търговия със стоки и услуги (7.5 процентни пункта). Нарастването на приноса на вътрешното търсене в растежа на БВП е свързано с почти двойно нарастване на приноса на инвестициите в основен капитал (който от 3.7 през първото полугодие на м.г. става 7.3 процентни пункта сега) и задържане на приноса на индивидуалното потребление, намалява значително приносът на изменението на запасите, приносът на колективното потребление остава отрицателен и размерът му е без промяна. Влошаването на размера на отрицателния нетен принос на търговията със стоки и услуги се дължи на износа, чийто положителен принос намалява повече (от 6.8 на едва 2.7 процентни пункта) отколкото намаляването на отрицателния принос на вноса на стоки и услуги (от 12.4 на 10.2 процентни пункта). Реалният растеж на инвестициите в основен капитал през първото полугодие достигна 29.6 на сто при 16.5 на сто за съответния период на м.г. През второто тримесечие обаче нарастването е вече с около десет процентни пункта по-ниско в сравнение с първото тримесечие (съответно 35.9 и 24.7 на сто за първото и второто тримесечие).

Последните налични резултати за платежния баланс на страната с останалия свят са за осемте месеца на 2007 година. Дефицитът по текущата сметка нараства на годишна база от 7.5 на 12 на сто от годишния БВП. Над 96 на сто от влошаването на дефицита на текущата сметка (с 1312 млн. евро) се формира от нарастването на дефицита по търговското салдо, както и от намаляването на положителните салда по текущите трансфери и по нетния доход. Благоприятен е приносът само на салдото по услугите, което за разглеждания период е положително и нараства с 277 млн. евро.

Увеличаващият се дефицит на търговския баланс (над 5 млрд. евро CIF/FOB за периода януари-август 2007 г.) е един от основните рискове в макроикономическата ситуация. Продължава тенденцията на изпреварващо нарастване на вноса в сравнение с износа. Част от това нарастване е свързано с увеличеното вътрешно потребителско търсене и улесненото кредитиране, но по-голямата част е резултат от разширяващата се производствена база и притока на преки чуждестранни инвестиции. Промените в стоковата структура на експорта се дължат както на по-високите цени на суровините на международния пазар, така и на устойчивото нарастване на дела на потребителските и инвестиционните стоки в общия износ. Последните две групи стоки регистрират най-голямо нарастване и при вноса. Динамиката му е свързана с високите темпове на икономически растеж, увеличаващите се доходи, притока на чужди капитали и растящата инвестиционна активност. Особено активна е търговията с Европейския съюз (62 на сто от износа и 58 на сто от вноса), но колкото и да е естествено това нарастване на вътрешнообщностната търговия в условията на членство в ЕС, то крие определен риск за икономиката на страната при евентуално забавяне на икономическия растеж в Общността.

Преките чуждестранни инвестиции, влезли в страната за осемте месеца на годината (3.4 млрд. евро), са с 22 на сто повече от същия период на 2006 година. Очаква се този темп да се запази до края на годината и общият годишен обем на чуждите инвестиции да надхвърли 5 млрд. евро. Важно е да се отбележи, че делът на ПЧИ в недвижими имоти (35 на сто) надвишава този в производството (25 на сто) и финансовото посредничество (20 на сто). Това разпределение има индиректно въздействие върху увеличаващия се дефицит по текущата сметка. Независимо от опасенията, че глобалната кредитна криза ще засегне именно сектора на недвижимите имоти и свързаните с него строителство, туризъм и финансови услуги, интересът към този сектор се запазва, тъй като се смята, че

капацитетът за получаване на добра възвръщаемост не е изчерпан. Сравнително изгодното съотношение между риска и възвръщаемостта на инвестициите в страната ще продължи да поддържа нейната атрактивност. Условие за задържане равнището на чуждестранните инвестиции ще бъде провеждането на спешна реформа в публичния сектор.

За деветте месеца от началото на 2007 година инфлацията в страната (т.е. поскъпването на потребителските стоки и услуги, измерено с националния ИПЦ) е 8.9 на сто спрямо декември м.г. (при 2.5 на сто натрупана инфлация за същия период на 2006 година). В резултат на сравнително рязкото покачване на общото равнище на потребителските цени, регистрирано през юли, август и септември, инфлацията на годишна база се удвои и от 5.6 на сто за юни спрямо същия месец на м.г. достигна 13.1 на сто за септември спрямо септември м.г. (при 5.6 на сто за септември 2006 г. спрямо септември 2005 г.). Основна причина за покачването на общата инфлация през летните месеци беше необичайното поскъпване на хранителните стоки (съответно с 4.8 на сто през юли, 7.3 на сто през август и 2.1 на сто през септември), настъпило под влияние на неблагоприятна вътрешна и външна пазарна среда. За деветте месеца от началото на годината най-значителен принос в общото изменение на цените на потребителските стоки и услуги имат хранителните стоки, които са поскъпнали с 14.9 на сто през септември спрямо декември м.г. и допринасят с 5.4 процентни пункта за размера на общата натрупана инфлация от 8.9 на сто. За цялата 2007 година (декември спрямо декември м.г.) очакваме инфлацията да достигне 12 на сто (при 6.5 на сто за цялата предходна година).

За период от една година (от август 2006 г. до август 2007 г.) равнището на общите *цени на производител в промишлеността* се е увеличило с 8.1 на сто, а на цените за вътрешния пазар – с 9 на сто. Това показва известен спекулативен натиск върху цените на вътрешния пазар от производители и търговци. Спрямо година назад най-значително са се повишили цените в хранително-вкусовата промишленост (съответно общото изменение е 19.2 на сто, а това на вътрешния пазар – 20.7 на сто), следват енергийните отрасли и металургията.

Икономическа политика

Стимулирането на инвестициите в страната продължава да бъде приоритет. От 1 септември влязоха в сила промените в Закона за насърчване на инвестициите. През септември правителството, макар и със закъснение, прие новия правилник за приложение на закона. Според него се запазва минималният праг от 40 млн. лв. за подкрепа на инвестиционните проекти. Инвеститорите се разделят в два класа – „А“ и „Б“, като в първия попадат проекти за над 70 млн. лв., а във втория – за над 40 млн. лв.

Финансов сектор

Банкова система. Към края на третото тримесечие е налице ясно изразена тенденция на нарастване на паричното предлагане, като основните фактори за този процес са високият икономически растеж, нарастването на доходите на домакинствата и фирмите, както и притокът на външни капитали. Ускоряването на нарастването на депозитите при относително постоянните темпове на нарастване на парите извън банките е положителен индикатор по отношение на доверието в банковата система.

Наблюдава се нарастване във всички лихвени проценти, като основният фактор, който повлия върху тази динамика, е нарастването на лихвените равнища на международните пазари и в частност в еврозоната. Може да се каже обаче, че деноминиранията в чуждестранна валута кредити, в частност тези в евро, реагират по-чувствително на развитието на международните пазари. През последната година може да се говори за по-съществено нарастване при краткосрочните депозити, независимо от вида на валутата,

докато при дългосрочните лихвени проценти се наблюдава относителна стабилност. При срочните депозити нарастването през последните месеци е по-изразено при тези, деноминирани в лева, докато при деноминирани в чуждестранна валута ускорението е по-плавно. Отчасти това може да се дължи на по-бавното нарастване на депозитите в лева и стремеж на банките за компенсиране с по-високи лихви.

Продължава растежът на банковата система вследствие на нарастването както на размера на привлечените средства, така и на капитала на банките. Наблюдава се нарастване в отпуснатите банкови кредити за частния сектор. Най-големият дял в кредитния портфейл на банките през август представляват кредитите, отпуснати на корпоративни клиенти, възлизащи на 50 на сто. Делът на кредитите за домакинствата е 28 на сто. Като цяло през последната година се наблюдава тенденция за намаляване на дела на лошите кредити, отпуснати на предприятията и домакинствата.

БНБ прие промени в Наредба № 21 за задължителните минимални резерви, които банките поддържат при БНБ, и от 1 септември 2007 г. задължителните минимални резерви, които банките поддържат при БНБ, нарастват от 8 на сто на 12 на сто от депозитната им база. Увеличението на минималните задължителни резерви цели успокояване на темповете на растеж на банковия кредит до умерени и устойчиви нива, които не създават риск за стабилността на банковата система. Според очакванията на БНБ, ефектът от тази мярка ще се прояви по два канала: чрез отнемане на ликвидност от банковата система и чрез увеличение на цената на ресурса на търговските банки, което ще повлияе върху търсенето на кредит. Друг очакван ефект от нарастването в задължителните резерви е, че съкращаването на темповете на растеж на банковия кредит до по-умерено равнище ще намали и натиска на силното вътрешно търсене върху платежния баланс на страната.

Продължава експанзията на лизинговия пазар. Вземанията по финансов лизинг представляват основна част от пазара, достигайки 97.5 на сто. Общият размер по финансов и оперативен лизинг нараства със 75.4 на сто на годишна база. През юли 2007 г. БНБ прие и "Основни принципи на лицензионната политика на БНБ". Тяхната основна цел е ясно определяне на критериите за преценка на заявителите, желаещи да получат банков лиценз.

Капиталов пазар. Към края на деветмесечието търговията на местната борса се осъществява изключително динамично, като бе отбелязан едновременно сериозен ръст както на цените на повечето регистрирани компании, респективно на пазарна капитализация на борсата, така и в броя сделки и регистрирани обороти. Доколкото второто тримесечие на 2007 година бе повод за оптимизъм, ръстът на цените през третото води до притеснения дали не е премината точката, след която всяка покупка би била неразумна. Оживлението през третото тримесечие има своето обяснение, а именно – масовото навлизане на инвеститори на пазара, което води до бързо нарастване на цените на финансовите инструменти и до повишения брой на сключените сделки. Този показател за тримесечието например е над два и половина пъти спрямо средния за миналата година, а в самия край на периода той бележи ръст от близо 4 пъти.

Оборотът на борсата от своя страна отбеляза също силен ръст, особено ако се вземе предвид и сделката, с която бе финализирано по-рано договореното прехвърляне на 90 на сто от капитала на най-голямото българско публично дружество – БТК АД. Дори да се елиминира от статистиката тази сделка, оборотът би реализирал двукратен ръст спрямо този от второто тримесечие на 2007 година. Пазарната капитализация също продължи възходящото си движение, като към края на септември достигна близо 28 млрд. лв., или около 54 на сто от БВП. Този ръст се дължи на повишаването на цените на повечето позиции, а не на повишаващата се представителност на борсата.

Следва да се отбележи обаче, че усилията на борсата по привличането на атрактивните емитенти към фондовия пазар определено дават резултат, подкрепен от извършените до момента публични предлагания и тези, очаквани от инвеститорите. Този ефект се засилва допълнително и от бурното възходящо движение на новостартиралите компании. Навлизането на нови емитенти е универсално средство за решаване на евентуален проблем с надценеността на българските публични дружества, доколкото би изравнило търсенето и предлагането на финансови инструменти.

Пазар на недвижими имоти

Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси.

Приемането на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

Основни фактори за нарастването на вътрешното търсене са постепенното повишаване на доходите на населението, както и по-голямата достъпност и по-ниската цена на банковото кредитиране. Според различни оценки, между 60 и 80% от покупките на жилищни имоти се извършват с помощта на банкови заеми. Лихвените нива по тези кредити се понижават, като в момента най-ниските достигат около 6,5 - 7%. Според банкери от почти всички активни на пазара на ипотечните кредити банки агресивната експанзия в този сегмент ще продължи и през 2008 година.

Жилищни имоти

Жилищните имоти се радват на най голям интерес и съответно на най- значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място трябва да се поставят нарастналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Не на последно място следва да се отбележат и пазарните очаквания, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стана член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколкократно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Средни пазарни цени на жилища за четвъртото тримесечие на 2007 г. (лв/м²)

Областни градове	Средни цени		Индекс IV трим. 2007 III трим. 2007
	III трим. 2007	IV трим. 2007	
ОБЩО	1 118.82	1 216.85	108.8
Благоевград	1 084.83	1 134.00	104.5
Бургас	1 483.00	1 606.33	108.3
Варна	1 753.33	1 940.83	110.7
Велико Търново	993.00	1 051.67	105.9

Регистрационен документ на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

Видин	886.83	982.64	110.8
Враца	856.17	864.50	101.0
Габрово	774.33	852.50	110.1
Кърджали	726.33	777.00	107.0
Кюстендил	607.33	658.83	108.5
Ловеч	650.83	696.33	107.0
Монтана	777.33	811.50	104.4
Пазарджик	733.83	758.83	103.4
Перник	942.67	1 000.67	106.2
Плевен	1 053.50	1 110.67	105.4
Пловдив	1 162.17	1 256.50	108.1
Разград	770.83	812.00	105.3
Русе	1 302.50	1 496.83	114.9
Силистра	671.00	705.83	105.2
Сливен	852.00	897.67	105.4
Смолян	802.59	885.75	110.4
София-столица	1 904.83	2 112.00	110.9
София	491.90	582.67	118.5
Стара Загора	1 148.67	1 248.00	108.6
Добрич	745.50	799.17	107.2
Търговище	844.11	916.51	108.6
Хасково	966.83	995.17	102.9
Шумен	824.83	834.33	101.2
Ямбол	690.19	727.67	105.4

¹ Данните се отнасят за апартаменти в областните градове (изключени са апартаменти ново строителство).

Високата скорост, която набра пазарът на жилища в края на миналата година, вече започва да се забавя. Надценените предложения в процес на преговори между продавачи и купувачи се коригират към по-ниски нива. Въпреки това от агенциите за недвижими имоти регистрират ръст на цените на сключените през месеците януари и февруари 2008 г. сделки, но не пропускат да уточнят, че той до голяма степен е отражение на предколедните повишения на цените.

Първите месеци на годината продължиха очерталата се тенденция на стартиралото още през 2007 година сегментиране. Сред офертите, особено за апартаменти ново строителство, ясно се открояват разликите между различните категории жилища както като качество, така и като цена. Безспорно е високото качество да предлага всички възможни удобства - обзавеждане, да гарантира сигурността на собствениците си, да се намира в спретната и поддържана сграда и т.н.

От началото на настоящата година цените на жилищните имоти в големите градове се стабилизират, като очакванията са продажните цени на жилищните имоти да останат стабилни в краткосрочен план. Според Colliers International жилищният фонд в столицата ще продължи да нараства, като с това ще се повишава и качеството на строителството.

Стабилизиране на цените на жилищата на нивата, достигнати към момента, се очаква и в другите големи градове на страната. През настоящата година се очаква по-интензивен ръст в останалите областни центрове, както и нарастване на инвестициите в жилищни имоти в тях.

Според данните на Националния статистически институт бумът в строителството на жилища продължава, но реалното ново предлагане все още изостава. На пазара са не само завършени сгради, а и такива в различен етап на реализация, включително само проекти с разрешения за строеж и купувачите могат да избират повече измежду местоположения и планове, отколкото от нови готови имоти, в които да се нанесат.

През последните две години в страната са били въведени в експлоатация малко повече от 25 хиляди жилища. За същия период са издадени разрешения за строеж на над три пъти повече нови къщи и апартаменти.

Данните на Националния статистически институт (НСИ) показват, че средната пазарна цена на жилищата в страната през 2007 г. е била 1091,24 лв./кв.м, като нараства с 28,9 на сто спрямо 2006 г.

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове, като са изключени апартаментите ново строителство.

Най-висока е средната цена за 2007 в София-град – 1813,17 лв./кв.м, което представлява ръст от 35,1 на сто на годишна база. Следват Варна със средна цена от 1762,63 лв./кв.м (увеличение от 33,9 на сто) и Бургас с 1442,08 лв./кв.м (ръст от 17,5 на сто).

Най-ниска през изминалата година е била средната цена на жилищата в София-област – 488,14 лв./кв.м (ръст от 18,6 на сто на годишна база). След нея се нареждат Кюстендил със средна цена 601,58 лв./кв.м и Силистра с 640,29 лв./кв.м, като там обаче е отчетен силен ръст съответно от 31 на сто за Кюстендил и 38,7 на сто за Силистра.

През четвъртото тримесечие най-скъпи отново са били жилищата в София-град с 2112 лв./кв.м, или ръст от 10,9 на сто спрямо третото тримесечие. След София отново се нареждат Варна със средна цена на жилищата за периода от 1940,83 лв./кв.м (10,7 на сто ръст) и Бургас с 1606,33 лв./кв.м (увеличение от 8,3 на сто).

Средната цена за страната за тримесечието е била 1216,85 лв./кв.м или ръст от 8,8 на сто спрямо предходното тримесечие.

Най-евтини са били жилищата в София-област – 582,67 лв./кв.м, което е увеличение от 18,5 на сто спрямо третото тримесечие.

Очакванията са, че поскъпването на жилищата в България ще продължи и през 2008 година, но ръстът на цените ще е по-умерен и ще се движи в границите между 10 и 15%, като по-голямо увеличение ще има при жилищата в периферните райони и при имотите с добри характеристики. В някои сегменти цените ще се запазят или ще се покачат с по-нисък темп, като например при панелните жилища.¹

За периода 2008 – 2010 г. се очаква по-силно предлагане на по-големи проекти, които да определят тенденциите на пазара, като по-голямото предлагане ще стабилизира цените на предлаганите имоти. Инвеститорският интерес от страна на предприемачите се очаква да се измести и към крайградски жилищни зони, сателитни селища и затворени комплекси.

Евентуалното намаляване на темпа на търсене на жилища би се дължало на намаление на нетните доходи на населението, увеличаване на цената на ипотечното кредитиране

¹ „Жилищата поскъпнали с над 18% през 2007, за 2008 очакват ръст от 10-15%“. Десислава Попова. 21.01.2008г.

заради кризата, намаление на броя спекуланти, както и чувствително покачване на цената на земята.²

Търговски площи

Въпреки, че инвестициите в новите обекти през последните две години значително обогатиха и раздвижиха имотния пазар, както през 2006 г. и 2007, така и в началото на 2008 г. предлагането на пазара на търговски площи не успява да удовлетвори търсенето, като има недостиг на големи магазини в София. Тази тенденция се потвърждава и от големите чуждестранни вериги магазини, които изграждат сгради за собствени цели.

Общият недостиг на търговска площ е около 60,000 кв. метра. Това се отнася особено до наличието на качествени проекти, към които се стремят институционални инвеститори. Същевременно се наблюдава недостиг на такива площи в централните градски части на всички големи български градове - София, Варна, Пловдив и Бургас. Причините са в малките квадратури на търговските площи (големите търговци често имат нужда от над 2000 кв.м. търговска площ, а толкова големи магазини на практика няма), нарастващото предлагане на модерни търговски площи в моловете и промяната в стила на пазаруване на софиянци, които започват да предпочитат моловете пред пазаруване на главната улица.

Според експерти в началото на 2007 година показателят за квадратен метър търговска площ в търговски център на 1000 души население в България е бил нула. В момента той е 64 квадратни метра, а в европейските страни - 180 квадратни метра.³

Според анализаторите на пазара смяната на собствениците се очаква да бъде една от характерните тенденции за сегмента. Друг фактор, който се очаква да раздвижи пазара и остава неизползван досега, е изграждането на мултифункционални търговски комплекси, които да се строят в периферните жилищни квартали и извън градовете.

Нарасналото търсене е причината за увеличаването на строителството на нови търговски площи в специализирани сгради. В средата на 2005 г. на територията на страната се изграждат 72 големи търговски обекта, а през 2006 г. само в София са завършени обекти с около 200,000 кв. метра застроена площ. Голяма част от тези площи вече са отдадени под наем. Според очаквания на специалисти в периода 2007-2009 г. се очаква в страната да бъдат открити над 177 000 кв.м търговски площи.⁴

Продажните цени на търговски площи се движат от 400-4 000 евро/кв.м. Горните нива (3 500-4 000 евро) са характерни само за София и Пловдив. Във Варна и Бургас цените се движат между 1 300 и 3 000 Евро/кв.м. Скорост набират и градове като Стара Загора и Велико Търново.

В големите градове средните наемни цени на търговски площи в централната градска част се движат между 10-32 Евро/кв.м. В София най-високите нива достигат 100-125 Евро/кв.м. месечен наем. Между 20-60 Евро/кв.м. обаче е месечния наем в единия от търговските центрове в София - „Мол София“. Средните нива в столицата са 12-25 Евро/кв.м. Цените в Пловдив и Варна в централната градска част догонват тези в София.

Ръстът на наемите на търговски площи в през последната година е между 10% и 15%. Наемите на магазини в централната градска част на София са между 35 и 55 евро на кв. метър. Извън центъра максималните цени са с почти 50% по - ниски и варират от 10 до 25

² Хампарцумян: Няма балон на пазара на имоти, но кризата няма да ни подмине. Десислава Попова. 20.02.2008.

³ „Между 20 и 60 евро на квадратен метър е наемнага цена на търговските площи в големите градове“. www.profit.bg

⁴ „Търговските площи са най-стабилният сегмент на бъзнис имотите у нас“. www.regal.bg

евро на кв. метър. На бул. Витоша, който се нарежда сред трийсетте най - скъпи улици в света наемите достигат и до 130 евро на кв. метър.

Особено унпешно през 2007г. бе въвеждането на концепцията мол в цялата страна. Постигнатата 100% запълняемост е помогнала средните наемни цени в моловете да останат непроменени между 30 и 60 евро/кв. м.

През 2008 г. се очаква слабо развитие на пазара на търговски площи в молове, защото повечето проекти са в процес на изграждане. Силно конкурентни ще са отново 2009 – 2010 г., за когато е планирано отварянето на голяма част от новите молове, като към момента поне 16 проекта за молове в страната са на различен етап на реализация.

Успехът на един мол зависи от населението и икономиката на града, локацията, концепцията и микса от наематели, условията за достъп и паркинга.

Офис площи

През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании-наематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в крайградското пространство, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем и по-рядко се продават, тъй като клиентите предпочитат поддръжката и допълнителните услуги да се извършват от наемодателя.

На фона на растящите през последната година инвестиции в жилищни обекти, нарастващите проекти за ваканционни имоти и същинския бум при заявените намерения за изграждане на търговско-развлекателни комплекси пазарът на офиси като че ли остана малко в сянка. Вече изградените съвременни площи в по-голямата си част са усвоени от пазара, а новоизграждащите се чувствително изостават спрямо динамиката на останалите сегменти на недвижимата собственост. Всичко това води до ръст на цените на наемите във вече готовите сгради. Посредниците обаче очакват засилване на инвеститорския интерес към офисите и обявяването на нови проекти, които да захранят пазара през следващите години, както и уравновесяване на цените.

Така например в рамките на третото тримесечие бяха завършени и вкарани в експлоатация рекордните до момента 57 690 кв. м офиси (8,5% тримесечен ръст). Към края на третото тримесечие в столицата са в процес на изграждане приблизително 520 хил. кв. м офис площи, като 62% от тях са съсредоточени в четири подрайона – бул. „България,“ бул. „Цариградско шосе“, Югоизточен район и летище София. По-голяма част от строящите се проекти, особено по-големите, се планира да бъдат завършени през 2009 и 2010 г. Има и няколко големи проекта със значително количество офис площи, които се очаква да стартират в рамките на следващите 12 месеца.⁵

Предлагането на качествени офиси от клас А и Б в София през 2006 година е нараснало със 116 хил. кв.м, достигайки до 546 хил. кв.м. Ръстът на годишна база е 27%. Най-значително е нараснало предлагането в предградията на столицата, където в момента има 251 хил. кв.м при 167 хил. година по-рано. В централната градска част площта на офисите е 127 хил. кв.м, а в широкият център - над 168 хил. кв.м. Това сочат данните в редовния доклад на Colliers International.

Предлагането на офис площи продължи да нараства и през 2007 г., отбелязвайки ръст от 28,9% за периода, като инвентарът е достигнал 704 600 кв. м.

⁵ „Рекорден брой новопостроени офис площи в София за третото тримесечие“. ИнвесторБГ, 12.12.2007г.

Регистрираното усвояване (абсорбция) на офиси през 2007 г. е отчело ръст от 58% на годишна база до 161 хил. кв. м, в сравнение с прогнозираните по-рано от компанията 120 хил. кв. м. През 2006 г. то е било 101 500 кв. м. За сравнение усвояването на офис площи в Букурещ през 2007 г. е било 203 хил. кв. м.

Наемните нива у нас продължиха да се покачват през цялата 2007 г. Най-голямо е бе увеличението за площи клас А, за които офертните нива достигна средна стойност от над 15 евро на кв. м на месец. В централните части на града наемите запазиха тенденцията от предишни периоди за бавен и стабилен ръст, достигайки 17 евро на кв. м на годишна база. Офертните цени за клас А в широкия център са с най-голямо покачване – 22%.

Очаква се, че тенденцията за увеличение на нивата на наемите ще се запази и през 2008 г., въпреки че новите проекти допринасят за стабилизиране на нивата.⁶

Парцели

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцелите варират между 40 и 300 евро, а в морските и планинските курорти са между 22 и 150 евро на кв. м.

Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и в бъдеще, както поради изчерпването на свободните терени за строителство в градовете, така и поради постоянния интерес на инвеститорите, извършващи покупка със спекулативна цел.

Индустриални имоти

Търсенето на индустриални площи все повече нараства и въпреки че сегментът остана на заден план на фона на бурното развитие, което търпят търговските и офис комплексите, той все повече набира сила и до края на 2008 ще бъде във фокуса на инвеститорите.

"Изоставането на индустриалния сектор от другите сегменти е нормално развитие, което се наблюдава в повечето развиващи се пазари, тъй като той е основно с обслужваща функция", смятат от Colliers International ("Колиърс интернешънъл").

Повечето компании все още предпочитат проекти по поръчка, тъй като предлаганите обекти не съответстват на техните изисквания. Въпреки това все по-големи компании започват да разглеждат пазарните възможности и вече има няколко проекта, които ще предоставят много нови площи на пазара. Те са или на фаза планиране, или ще бъдат стартирани в следващите шест месеца. Заедно с това все повече производители се насочват към страната поради конкурентните цени на строителството и най-ниския корпоративен данък сред членките на Европейския съюз. Развитието на сектора ще се повлияе и от новите изисквания на ЕС към складовете за продукти от фармацевтичната и хранително-вкусовата промишленост. Очаква се и повишаване на търсенето от страна на големи логистични оператори, които ще навлязат на пазара.

София

Въпреки очаквания ръст в предлагането на спекулативни имоти (които не са предназначени да се отдават на конкретен наемател) на пазара все още доминират обектите, които се ползват от собствениците им. Според доклад на Colliers International общата индустриална площ в района на столицата е 1.2 млн. кв.м, като от тях само 13% (160 хил. кв.м) се предлагат на пазара. Спекулативните площи в София са около 8.5% от

⁶ „Все още няма пренасищане на пазара на търговски площи”. Ангел Минев. 13.02.2008г.

индустриалните имоти, като близо половината от тях са фокусирани в един обект. Очакванията са постепенно делът на свободно предлагащите се индустриални площи да се увеличи поради изграждането на няколко мащабни проекта. Само през 2008 година експерти очакват индустриалните площи в София да нараснат с 20% до 30%"

Повече от една трета от индустриалните имоти в столицата са в близост до летище София, където има удобен достъп и до железопътен транспорт, и до републиканската пътна мрежа. Другите бързо развиващи се зони в източната и западната част на града са Казичене и Божурище, разположени в близост до основните пътни артерии.

Пловдив

Подобно на София повечето от индустриалните площи в Пловдив са строени по поръчка. Общата им площ достига 450 хил. кв.м. Общините Раковски и "Марица" са тези които привличат най-силно инвеститорите, но в нито една от двете зони няма свободно предлагащи се обекти. В бъдеще обаче няколкото проекта, които са в процес на изграждане, ще променят това.

Стратегическото местоположение на града привлича вниманието на инвеститорите. Според експерти интересът им е основно насочен към втория по големина град в България, а столицата, където добрите парцели са вече рядкост, остава на втори план. Това води и до сериозно повишение на цените. За последната година заплащането при логистичните услуги в региона се е повишило с 30%.

Варна

Дефицит на спекулативни площи на пазара се наблюдава и във Варна, а морската столица все още остава далеч след София и Пловдив като абсолютен обем на предлагане на индустриални площи с едва 300 хил. кв.м. Въпреки това първият индустриален парк в страната, който отговаря на световните изисквания, вече се изгражда там. "Логистичен парк Варна", първата фаза от който ще бъде завършена до края на годината, ще предостави общо 80 хил. кв.м.

Видин

След завършване на Дунав мост 2 Видин ще привлече сериозно вниманието. Има доста добри парцели за развитие на индустриални и логистични проекти, но все още няма сериозен интерес към региона от страна на инвеститорите. Въпреки това Видин се оформя като район със значителен потенциал, като налице са вече и първите проекти в сектора.

Земеделска земя

За разлика от останалите сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започва развитието си едва през 1998 г. Тогава той стартира в резултат на проведената реформа, при която собствениците вече имат възможност да се разпореждат със своята собственост. През следващата година предлагането на земи се активизира, но търсенето е слабо и пазарът е нерегулиран. До края на 2003 година има умерена динамика на сделките, както и трудности при прехвърлянето на собствеността. През 2004 г. значително се увеличават сделките със земеделска земя, като тенденцията се запазва и развива през 2005 г., когато пазарът на земеделски земи вече може да се счита за активен и привлекателен за инвеститорите.

Пазарът на земеделска земя е в пряка зависимост от доходността на земеделското производство. По тази причина силен стимул за развитието на пазарните отношения са договорените субсидии за земеделското производство след приемането на България в

ЕС. Друг фактор са очакванията цените на земята да се доближат до нивата на цените в останалите държави от централна и източна Европа.

През 2006 г. пазарът на земеделски земи се характеризира с относителна балансираност между търсенето и предлагането в повечето райони на страната. Новата тенденция е търсенето на земи в диапазона I-III-та категория и диференциране на цените за покупки и рента спрямо категорията. Най-силно е търсенето на земи за развитие на селско стопанство, като бележат ръст и сключените сделки за покупка на земеделска земя за нестопански цели. Цените и в двете категории отчитат сериозен ръст за 2006 г.

Тенденции на пазара

В следващите таблици са показани основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти по региони

Сделки осъществени през периода 2000-2006 г.

Райони	Брой сделки						Общо	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005		2006
Северозападен	970	1 719	2 823	1 912	5 865	6 577	19 910	39 776
Северен Централен	2 065	4 087	6 949	8 162	7 775	12 445	19 822	61 305
Североизточен	3 836	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	21 781	101 704
Югоизточен	1 436	2 332	4 676	4 740	8 148	11 474	12 468	45 274
Южен Централен	1 623	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	15 942	53 742
Югозападен	1 230	1 788	2 667	1 404	2 279	4 946	2 607	16 921
Общо за страната	11 160	31 804	35 978	32 468	48 437	66 345	92 530	318 722

Средна продажна цена за декар за периода 2000-2006 г.

Райони	Средна цена -лв/дка						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170
Северен Централен	105	97	120	104	140	190	346
Североизточен	123	129	107	117	138	115	128
Югоизточен	112	126	164	157	545	4212	5171
Южен Централен	215	308	281	297	737	891	792
Югозападен	618	509	574	967	2591	15366	13393
За страната	143	145	146	143	315	1854	1627

Запазва се диференциацията на пазара на земеделски земи по райони на страната. В основата на регионалните различия са действащите производствени структури, доходността на земеделското производство и разпределението на собствеността. Запазва се тенденцията пазарът на земеделски земи да е по динамичен в основните зърнопроизводителни райони. Динамичността е както по отношение на броя на сключени сделки, така и по отношение на цените.

Най-развит пазар на земеделски земи за целия период е отчетен в Североизточния регион на страната, като над 40% от продадената земя е регистрирана в него.

Умерено развит е пазарът на земеделски земи в северния централен, Югоизточен, Северозападен и Южен централен райони.

ПРЕГЛЕД НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Изложеното по-долу е дискусия на резултатите от дейността и финансовото състояние на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31 Декември на 2007 и 2006 година. Потенциалните инвеститори следва да разглеждат настоящата дискусия заедно с целия документ, включително частта „Рискови Фактори“ - стр. 6 и сл., финансовите отчети на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ и приложенията към тях, и включени другаде в този документ, и не следва да се ограничават само до обобщената информация, съдържаща се в този раздел. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е изготвил финансовите отчети към 31 декември 2007 и 2006 година в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, разработени и публикувани от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от Европейския съюз. Финансовата информация в този раздел е извлечена без съществени изменения от одитираните годишни финансови отчети на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ за 2006 и 2007 година и свързаните приложения към тях или от счетоводните записвания на Ексклузив Пропърти, на базата на които са изготвени съответните годишни отчети.

Този раздел съдържа изявления относно бъдещи периоди. Тези изявления касаящи бъдещи периоди са свързани с рискове, несигурност и други фактори, в резултат на което бъдещите резултати от дейността "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ или паричните потоци могат да се различават съществено от тези, изразени в настоящия раздел.

Общи положения

Настоящият преглед на финансовото състояние и дейността на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ трябва да се чете заедно с одитираните от "ОДИТ - 77" ООД и „ОДИТ - 7“ ЕООД финансови отчети на Дружеството за годините, приключили на 31 декември 2007 г. и 2006 г. съответно. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ води своето счетоводство и подготвя своите финансови отчети в съответствие с Международните Стандарти за Финансова Отчетност (МСФО), приети от Съвета по Международни Счетоводни Стандарти (СМСС), по съответното издание, приложимо за всеки отчетен период, и съответните разяснения, издадени от Комитета по Разяснения на МСФО (КРМСФО).

Значими фактори, влияещи на резултатите от дейността

Резултатите от дейността на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се влияят от редица фактори, включително макроикономическите условия в България, конкуренцията, законодателните промени, данъчно облагане, промените във валутните курсове.

Макроикономически условия в България

Ексклузив Пропърти развива своята дейност в България и приходите и разходите на Дружеството се генерират в български лева. Дейността на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е свързана с цялостната икономическа ситуация в страната, успешното прилагане на движещите пазара икономически реформи, растежа на брутния вътрешен продукт и популателната способност на българските потребители. България е член на Европейския Съюз от 1 януари 2007 г. Продължаващото прилагане на политиката на пазарна икономика и интеграцията на страната в рамките на ЕС би следвало да имат

благоприятно въздействие върху икономиката на България и да подобряват средата, в която Дружеството извършва своята дейност.

Конкуренция

Ексклузив Пропърти развива своята дейност в условията на силно конкурентен и пазари с напълно либерализирани ценови механизми. Като член на ЕС България е значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и е улеснено значително извършването на дейност в страната на чуждестранни и най-вече на европейски компании. Политиката на конкурентите често е трудна за предсказване и това може да повлияе върху резултатите от дейността на Дружеството за в бъдеще.

Валутни курсове

Ексклузив Пропърти подготвя своите финансови отчети по МСФО в български лева. От 1997 г. българският лев е фиксиран към германската марка и впоследствие към еврото. Към настоящия момент обменният курс е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Ръководството на Дружеството не счита, че дейността му е изложена на съществени валутни рискове.

Законодателни и регулаторни промени

Резултатите от дейностите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ са повлияни от съществуващото законодателство в България и периодичните изменения в него. Продължава процеса на хармонизация на българското законодателство и регулативна практика с тези на ЕС, което ще продължава да оказва значително влияние върху средата, в която Дружеството извършва дейност и нейните резултати.

Ликвидни и кредитни затруднения

Дружеството държи свободните си парични средства в ликвидни активи, които могат да бъдат изтеглени при поискване. То може да усвоява и парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди. В същото време инвестиционните имоти, като основна част от активите на дружеството, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България.

Кредитния риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи в договорения размер финансов актив, се минимизира чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. Поради това, ръководството не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти.

Основни елементи от счетоводната политика

Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката (референтния курс на Българска народна банка).

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута и отчетени по историческа стойност, се преоценяват по референтния курс на БНБ спрямо лева за съответната чуждестранна валута ежемесечно.

Курсовите разлики, които възникват при уреждането или преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута, се отразяват в Отчета за доходите.

Разходи и приходи

Разходите се групират в две основни групи – разходи за дейността и финансови разходи. Към посочените групи е създадена аналитична отчетност, съобразена с необходимостта от информация за управленски и данъчни цели. На отчетените разходи по икономически елементи се дава направление – разходи за основна дейност.

Разходите за емитиране, обратно изкупуване и други операции с акции, права и други капиталови инструменти се отчитат в намаление на собствения капитал и не намират отражение в Отчета за доходите.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи, както и приходи и разходи за лихви се признават в Отчета за дохода в момента на тяхното възникване при спазване принципа на текущото начисление. Приходите и разходите, свързани с една и съща сделка се признават едновременно.

Предплатените разходи се отлагат за признаването им като текущи за периода, през който се признават и свързаните с тях приходи.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива и цената на придобиване на актива може да бъде надежно оценена.

Последващото оценяване на имотите, машините, съоръженията и оборудването е извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценен резерв).

Амортизацията се начислява, когато актива е наличен за употреба, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

	Полезен живот (години)
Компютърно оборудване	2
Офис обзавеждане	7

Източник: Ексклузив Пропърти

Земите и разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения не се амортизират.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като „Разходи за придобиване на ДМА“, а при тяхното завършване и отдаване под наем новоизградените имоти се трансформират по себестойност в инвестиционни имоти.

Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които държи по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала, отколкото за използване в производствената дейност или за административни цели или за продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване (себестойност), включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота, експертни оценки и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Справедливата стойност се оценява като най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на финансовия отчет в честна сделка между несвързани страни, всяка от които действа независимо.

Печалбите или загубите, възникващи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, се отразяват в Отчета за доходите, като се включват в печалбата или загубата за периода, в който са възникнали.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. Тя е равна на тяхната покупна цена, увеличена с всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по модела на преоценена стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните активи.

Обезценка на активите на дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднаж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че балансовата стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, при които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

С изключение на репутацията за всички останали активи на дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти включват заеми и вземания – недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар.

Вземанията се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрацаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си. Те са също така и компонентите на паричните средства и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

Материални запаси

Материалните запаси са онази част от материалното имущество на дружеството, която е придобита с цел улесняване на дейността му. В зависимост от своя характер и предназначение материалните запаси могат да се делят на следните категории: материали, резервни части, горива и незавършено производство.

Материалните запаси се оценяват и заприходяват по цена на придобиване (историческа стойност). В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

При продажбата на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, през който е признат съответстващият му приход.

Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви. Постъпленията от продажба на права или други капиталови инструменти за записване на акции се отчитат като премийни резерви нетно от разходите по емитирането на капиталовите инструменти.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преоценка на имоти, сгради, машини и съоръжения.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби, определени от Отчета за дохода.

Доходи на акция

Основния доход на акция се изчислява като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на акциите в обращение за периода.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения. Те са включени в баланса на Дружеството на редовете "нетекущи пасиви" и "текущи пасиви".

Финансовите пасиви се признават тогава когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Всички разходи свързани с лихви се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми се взимат с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Първоначално те се отразяват в баланса на Дружеството по стойност на възникване нетно от разходите по получаването на кредита. Частта от дългосрочните банкови заеми, която подлежи на погасяване в следващия отчетен период, се класифицира като текущ пасив в баланса.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на дружеството, се признават като пасив след одобрението им от Общото събрание на акционерите.

Данъчно облагане

Данъчните задължения на Дружеството като данъчен субект се уреждат при спазване разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лице, Закона за корпоративното подоходно облагане – за данъците удържани при източника, Закона за местните данъци и такси и Закона за данъка върху добавената стойност.

С оглед избягването на двойното данъчно облагане за инвестиционната дейност на Дружеството със специална инвестиционна цел и тази на неговите акционери, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е освободено от данъчно облагане по Закона за корпоративното подоходно облагане.

Особени законови изисквания и правила

Дружеството разпределя като дивидент в полза на своите акционери не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение за съответния финансов период. Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовия резултат, коригиран както следва:

- Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:

а/ продажната цена на недвижимия имот и

б/ сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

- Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
- Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:

а/ прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг и

б/ сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Приходи от дейността

През изтеклата 2007 година приходите на Дружеството бележат значително нарастване спрямо предходната 2006, когато не са реализирани приходи. Общите приходи на Дружеството към 31.12.2007г. са в размер на 3,668 хил. лв. и включват: 35 хил. лв. приходи от продажба на стоки и услуги; 23 хил.лв. приходи от лихви и 3,601 хил. лв. нетна печалба от промяната в справедливите стойности на недвижими имоти.

Основната част от приходите се дължи на преоценката на инвестиционните имоти на Дружеството, което се дължи на големия дял на недвижимите имоти в портфейла на Ексклузив Пропърти. Тенденция в посока на нарастване се очаква да има и през следващата година. Един от факторите, които ще окаже влияние за това нарастване е напредването степента на завършване на новите сгради, в процес на изграждане, което значително ще повиши тяхната себестойност.

Друго перо в приходите за 2007 г. са приходите от лихви, която стойност се дължи на значителните постъпления на парични средства, в следствие от увеличението на капитала на Ексклузив Пропърти. За ефективното управление на тези средства Дружеството предприе действия в посока на тяхното инвестиране в безсрочни банкови депозити при лихвени равнища от 0,2 до 2,25% на годишна база. Очакванията за 2007 г. са тези приходи значително да намалееят в резултат от намаляването на свободните парични ресурси, вследствие на активната инвестиционна програма, провеждана от Дружеството.

Основни разходи за дейността

През 2007 г. разходите подобно на приходите също бележат увеличение, което основно се дължи на по-голямата сума на активите, управлявани от Дружеството и неговата нараснала инвестиционна дейност през изтеклия период. Общият размер на разходите към 31.12.2007г. е 745 хил.лв. и включва: 401 хил.лв. разходи за лихви; 122 хил.лв. възнаграждение на обслужващо дружество; 46 хил. лв. възнаграждения на Съвета на директорите и персонала; 89 хил.лв. други разходи за дейността; 45 хил. лв. други оперативни разходи и 42 хил.лв. други финансови разходи.

Основен дял на извършените през годината разходи се пада на разходите за лихви, което се дължи основно на факта, че Дружеството ползва дългосрочно, а и краткосрочно финансови средства, по усвоените от Райфайзенбанк (България) АД кредити.

Друго голямо перо на разходите са разходите за възнаграждение на обслужващото дружество „Ексклузив Сървисиз“ ООД, като тук трябва да се отчете факта, че то извършва цялата оперативна дейност на Ексклузив Пропърти.

Голяма перо на разходите е и перото „Други оперативни разходи“. Тук са включени основно платените данъци и такси на притежаваните от Дружеството имоти.

Резултати от дейността

Дейността на Дружество през 2007 г. бе насочена основно в закупуване на имоти, тяхното развитие и управление след това. В резултат от нарастването на инвестиционния портфейл на Дружеството, през годината то реализира значително по-големи по обем разходи спрямо 2006 г., но и по-висока печалба, която тенденция се очаква да се запази и през следващата година.

Кратко представяне на резултатите от дейността е показано в таблицата по-долу.

Резултати от дейността	2007	2006
Счетоводна печалба (хил.лв)	2,923	n/a
Средно-претеглен брой акции в обръщение през годината (хиляди)	5,903	n/a
Доход на акция (лева)	0.495	-
Нетни активи (хил. лв.)	13,971	495
Нетни активи на акция (лева)	1.75	0.99
Промяна в нетните активи на акция (лева)	0.76	0.99

Източник: "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

Анализ на финансовото състояние

Ликвидност и капиталови ресурси

В края на 2007 г. дългосрочния капитал на дружеството е 21,005 хил. лв. Стабилността на капиталовата структура на Дружеството се дължи на двойно по - големия дял на собствения капитал спрямо дългосрочно привлечените средства при съотношение 1.99 към 1. Това от своя страна обуславя и ниския риск на задлъжнялост, на който е изложено Дружеството. В допълнение трябва да се отбележи, че повече от половината от дълготрайните активи на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се финансират със собствен капитал (съотношение 0,63 към 1), което е фактор за допълнителна стабилност на Дружеството.

Коефициенти на капиталова структура на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31.12.2007г.

Съотношение собствен капитал/дългосрочно привлечени средства 1.99/1

Съотношение собствен капитал/дълготрайни активи..... 0.63/1

За финансиране на първите си два проекта – изграждане на офис-сграда и на луксозна жилищна сграда (виж "Бизнес план" на стр. 19) Дружеството ще използва както собствени средства набрани чрез настоящото увеличение на капитала, така и външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на банкови кредити.

Дружеството ще може да използва отделен заемаен капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

Собствен капитал

В края на 2007 г. собствения капитал на дружеството е значително по - голям от този в края на 2006 г. Основния фактор за това значително нарастване е осъщественото през 2007 г. първоначално задължително увеличение на капитала чрез издаване на 7,498,144 обикновени акции с право на глас и номинална стойност 1 лев. Броят на акциите на Дружеството се увеличи до 7,998,144, а средния брой на акциите в обръщение през 2007 г. е 5,902,772 .

<u>Собствен капитал в хил. лв.</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Основен капитал	7,998	500
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	15	(5)
Резерв от преценка на имоти	3,035	-
Натрупана печалба	2,923	-
Общо собствен капитал	13,971	495

Източник: Ексклузив Пропърти

Премийният резерв, отразен в таблицата на собствения капитал е формиран от продажбата на права за записване на акции. Разходите по емитирането на правата и акциите, свързани с увеличението на капитала са отчетени в намаление на резерва.

Със значителен принос за увеличението на собствения капитал е и реализираната печалба от Дружеството през отчетния период в размер на 2,923 хил. лв. , както и реализирания резерв от преценка на недвижими имоти, собственост на Дружеството в размер на 3,035 хил. лв.

Дългосрочно привлечен капитал

На 10.05.2007 г. на Дружеството е отпуснат финансов кредит от Райфайзенбанк (България) АД в размер на 3,600,000 евро със срок на издължаване – 30 месеца и с годишна лихва 3-месечен EURIBOR увеличена с 2,7 пункта надбавка. Кредитът е изтеглен с цел частично финансиране закупуването на недвижим имот. Задължението по главницата е в размер на 7 041 хил. лв. Това задължение е показано нетно от разходите, свързани с управлението на кредита в размер на 7 хил. лв.

Инвестиционната програма на Дружеството ще бъде изцяло насочена към реализацията на инвестиционни проекти, като основна част от средствата ще бъде насочена към строителството на офис сграда, намираща се в гр. София , район „Възраждане” , бул. „Тодор Александров”, както и на жилищно – административна сграда в район „Изгрев” на ул. „Никола Мирчев”. Инвестициите в тези проекти ще бъдат определени след изготвянето на окончателния проект на бъдещите сгради.

За финансирането на инвестиционните си проекти Дружеството възнамерява да използва собствени капиталови ресурси, както и заемаен капитал. Очакваме, че с напредване на изпълнението на проектите и с нарастване активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще се променя до достигането на оптимално съотношение на дълг към собствен капитал.

Парични потоци

Следващата таблица показва паричните потоци на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ за 2007г. и 2006 г.:

Парични потоци в хил.лв.	2007	2006
Парични потоци от оперативна дейност	(454)	-
Парични потоци от инвестиционна дейност	(15,481)	(4)
Парични потоци от финансова дейност	15,907	495
Изменения на паричните средства през периода	(28)	491
Парични средства в началото на периода	491	-
Парични средства в края на периода	463	491

Източник: Ексклузив Пропърти

За годината, приключила на 31 декември 2007 г. нетният паричен поток изразходван за основна дейност на Дружеството нарасна до 454 хил. лв. Дружеството изразходва 15,481 хил. лв. в инвестиционни дейности за 2007 г. спрямо 4 хил. лв. през 2006 г. Нетните парични средства, използвани за финансовите дейности на Дружеството възлизат на 15 907 хил. лв. през 2007 г. спрямо 495 хил. лв. през 2006 г., което се дължи на осъщественото през периода увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на акции на дружеството, както и на усвоените банкови кредити.

Структура на активите

През 2007 г. активите на Дружеството нарастват с 22,326 хил. лв. и към 31 декември 2007 г. сумата на активите му са в размер на 22,821 хил. лв. В основната си част това нарастване е в резултат от извършеното увеличение на основния капитал, получените банкови кредити и реализираната през годината печалба, но за разлика от 2006 г. структурата на активите значително се е променила.

Следната таблица показва основните категории на активите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31 декември 2007 г. и 2006 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2007	% дял	2006	% дял
Дълготрайни материални, нематериални и биологични активи, вкл.	22,127	97%	4	1%
Инвестиционни имоти	14,669	64%	-	-
Имоти за разработване	7,432	32%	-	-
Текущи активи, вкл.	694	3%	491	99%
Парични средства	463	2%	491	99%
ОБЩО АКТИВИ	22,821	100%	495	100%

Източник: Ексклузив Пропърти

През 2006 г. наличните парични средства съставляват основна част от активите на Дружеството – 99%, като дела на дълготрайните активи е едва 1%. През 2007 г. основния дял от активите се пада на недвижимите имоти, основно на инвестиционните имоти – с 64%, както и на имотите за разработване – с 32% дял. Тази положителна промяна в структурата се дължи на активната инвестиционна дейност на Ексклузив Пропърти, както и на преоценката до пазарна стойност на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ И ПРИЛОЖИМОТО БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

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.

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, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. 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, 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

Предмет на дейност и цели на Дружеството

Ексклузив Пропърти се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: 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, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им (чл. 4. и чл. 5 от Устава на Дружеството; т. 1 от учредителния протокол).

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България.

Инвестиционните цели на Дружеството са (чл. 8 от Устава):

- Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

- Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.
- Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Съвет на директорите

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Уставът на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ предвижда, че Съветът на директорите са състои от три до девет физически и/или юридически лица. Юридическото лице - член на Съвета определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с мнозинство от 9/10 от представените на събранието акции. Общото събрание на акционерите определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и гаранцията за управлението им.

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗДСИЦ и чл. 40, ал. 3 от Устава членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество. Изискванията се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на Съвета на директорите.

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 40, ал. 5 от Устава най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Виж на стр. 32 "Директори и ръководство"

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно: 1. покупка и продажба на недвижими имоти; 2. сключване, прекратяване и развяване на договорите с обслужващите дружества, и с банката - депозитар (Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.); 3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2; 4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и устава; 5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им; 6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти; 7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав; 8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от

съществено значение за Дружеството; 9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; 10. откриване на клонове и представителства; 11. други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 (две трети) от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Съветът на директорите може да взема решения и не присъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях. Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения. Решенията относно договорите с обслужващите дружества и банката депозитар се вземат с единодушие.

Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и).

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, си извършва с регистрация в Централен Депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия и от задължителното първоначално увеличение на капитала/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при настоящото увеличение на капитала, са обикновени акции.

Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: допълнителен и гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденди и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

Право на глас

Всяка една обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД, като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. 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. Размерът на гарантирания ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията та чл.223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл.118 от ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в поканата дневен ред по реда на чл. 223а от Търговския закон. Поканата се обявява в търговския регистър и се публикува в един централен ежедневник. Времето от обявяването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегироваани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 9/10 от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 9/10, което е по-голямо от законоустановеното в ТЗ.

Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100,000,000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации, /вкл. конвертируеми/ при общ размер на облигационния заем до 100,000,000.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на 194, ал.4 и 196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.

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. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции или чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Някои задължения за разкриване на информация съгласно българското законодателство

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа, всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по реда на чл. 146 ЗППЦК право на глас в Общото събрание на Ексклузив Пропърти, е задължен да информира Дружеството и Комисията за финансов надзор, когато: (1) в резултат на придобиването или прехвърлянето неговото право на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число, кратно на 5%; (2) правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. (1) в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, оповестявана от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ при всяка промяна в капитала съгласно чл. 112д ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

В някои случаи изискването за уведомяване не се прилага, като например по отношение права на глас, свързани с акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката, както и за акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Задължението за уведомяване се изпълнява незабавно, но не по-късно от четири работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или действителният притежател на правата на глас: (1) узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас съгласно чл. 146 ЗППЦК, или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас; (2) е уведомено, че правото му на глас е надхвърлило, достигнало или паднало под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, която е оповестена съгласно чл. 112д ЗППЦК. Задължението за уведомяване се отнася и за лицата, които притежават пряко или непряко финансови инструменти, които им дават право да придобият по тяхна

собствена инициатива и въз основа на писмен договор акции с право на глас в общото събрание на Ексклузив Пропърти.

Ексклузив Пропърти е длъжно да разкрие на обществеността информацията, предоставена с уведомлението по този параграф в срок три работни дни от уведомяването му.

Членовете на управителния орган, както и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 % от гласовете в ОС на публичното дружество, са задължени да обявят пред дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25% или повече от правата на глас или над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; или (в) настоящите и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като заинтересувани лица. Неспазването на горепосочените изисквания е административно нарушение съгласно българското законодателство.

Основания за прекратяване на Дружеството

Дружеството е учредено за неограничен срок.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

1.1. Учредителното събрание на акционерите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е проведено на 1 август 2006 г. Дружеството е регистрирано във Софийски градски съд със съдебно решение № 1 от 28 август 2006 г. по фирмено дело № 9935, под № 17825, том 1453, стр. 80. Промени в наименованието на Дружеството не са извършвани. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е вписано в единния търговски регистър, воден от Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието на 11 март 2008г., с ЕИК 175135689. Дружеството е надлежно учредено и съществува съгласно законите на България, като съществуването му не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

1.2. Седалището и адресът на управление на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е гр. София, бул. "Васил Левски" № 49, вх. 1, ет. 1, ап. 6, България, телефонен номер: +359 2 980 38 71, факсов номер: +359 2 980 83 81, email: fotev@expro.bg, Интернет страница: www.expro.bg

С решение № 3 от 31.07.2007г. СГС вписа в търговския регистър промяна на адреса на управление на Дружеството от ул. "Сребърна" № 21 на бул. "Васил Левски" № 49, вх. 1, ет. 1, ап. 6.

1.3 "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти № 38 ДСИЦ

С Решение № 659-ПД от 16 май 2007г., Комисията за финансов надзор вписа "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ като публично дружество.

1.4. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ извършва дейността си в съответствие с Търговския закон от 1991 г.; Закона за публичното предлагане на ценни книжа от 1999 г. ; Закон за дружествата със специална инвестиционна цел от 2003г. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на Дружеството се уреждат в следните нормативни актове: Закона за пазарите за финансови инструменти; Регламент 809/2004г.; Закон за корпоративното подоходно облагане; Закон за данъците върху доходите на физическите лица; Валутен закон. Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредба № 39 за разкриване на дялово участие в публично дружество уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството. Уредба на сделките на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ със собствени акции е налице в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския закон. Задължителните търгови предлагания са уредени в чл. 148ж, чл. 150 – 157д 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, както и в Наредба № 13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции. Условието за отписване на дружеството 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 на КФН за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.

2. Акционерен капитал

2.1. Акционерният капитал на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към датата на този документ е:

<u>Брой акции</u>	<u>Клас</u>	<u>Размер (лева)</u>	<u>Номинална стойност на акция</u>
7,998,144	обикновени	7,998,144	1 лев

При учредяването на Дружеството регистрираният в търговския регистър акционерен капитал е 500,000 лева, разпределен в 500,000 обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 лева всяка.

2.2. С решение № 2 от 13.04.2007 г. по ф.д. № 9935/2006г., Софийски градски съд вписа увеличаването на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ от 500 000 лева на 7 998 144 лева, чрез издаване на 7 498 144 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

Увеличаването на капитала се извърши в съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и съгласно решението по т. седма от дневния ред на Учредителното събрание от 01.08.2006 г., Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 1143 – ДСИЦ от 29.11.2006 г., и съобщение за публично предлагане по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), обнародвано в "Държавен вестник", бр. 9/26.01.2007 г. и публикувано във в. "Пари", бр. 33 от 16.02.2007 г., започна на 26.02.2007 г. и приключи на 04.04.2007 г. – на предвидения краен срок на подписката, като бяха записани и платени 7 498 144 броя обикновени безналични акции, с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев и с обща номинална и емисионна стойност от 7 498 144 лева, внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД.

2.2.1. С Решение № 659-ПД от 16 май 2007г., Комисията за финансов надзор вписа емисията акции от увеличението на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, с цел търговия на регулиран пазар.

2.2.2. С решение на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 18/22.05.2007 год., емитираните от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ акции от учредителната емисия и от задължителното първоначално увеличение на капитала, са регистрирани за търговия на неофициален пазар на БФБ – София. Датата на въвеждане за търговия е 28.05.2007г.

2.3. Всички издадени акции на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ са обикновени, като неговият Устав допуска издаването на привилегирани акции с гарантиран дивидент, с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. Извън посоченото в този документ правата по акциите не са значително ограничени от правата, предоставяни от други ценни книжа, издадени от Ексклузив Пропърти, или от сключени от него договори. Дружеството не предвижда издаването на инструменти или сключването на договори, които да ограничават правата по акциите.

2.4. Акциите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ са безналични, като с оглед упражняване на правата по Акциите не е необходимо издаването от Централния Депозитар на депозитарни разписки на акционерите.

2.5. Акциите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ се търгуват на Неофициалния пазар на Българска Фондова Борса. ISIN кодът на Акциите е BG 1100083069, а техният сетълмент се извършва чрез Централния Депозитар.

3. Увеличение на капитала и одобрение на Проспекта

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 е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № от 2008 г. Проспектът е приет с решение на Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ от 16 май 2008 г. Всички съгласия, одобрения, упълномощавания и други разпореждания, които се изискват от устава на Дружеството или от действащите закони на България във връзка с увеличението на капитала са дадени или получени.

4. Членове на Съвета на Директорите

4.1. Участия в акционерния капитал

Следните членове на Съвета на Директорите притежават акции от капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ по данни към 18.04.2008 г.:

Име (наименование):	Брой притежавани акции:	% от капитала / гласовете в ОСА:
Филип Стефанов Фотев	498,445	6.23%
Юрий Асенов Станчев	55,000	0.688%

Източник: *Ексклузив Пропърти*

След увеличението на капитала членовете на Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ще продължат да имат участие в акционерния капитал. Освен това, членовете на Съвета на директорите могат да решат в някакъв бъдещ момент да приемат опции върху акции или програма за покупка на акции, във връзка с допълнително стимулиране на членовете на Съвета на директорите, висшия мениджмънт и други служители.

4.2. Участия в управлението на други дружества

Членовете на Съвета на Директорите са изпълнявали през последните 5 години и изпълняват понастоящем ръководни и контролни функции, както и са били съдружници през последните 5 години и понастоящем са съдружници в следните дружества:

Име	Настоящи позиции/ Участия	Предишни позиции/Участия
Филип Фотев	Акционер във "Фимико" АД – 50 % от капитала;	"Българска роза - Севтополис" АД – член на Съвет

Име	Настоящи позиции/ Участия	Прецишни позиции/Участия
	<p>Съдружник в "Ексклузив Сървисиз" ООД - 50 % от капитала; "Ветриом" ООД; "Уиндтех" ООД;</p> <p>председател на Управителния съвет на "Фармацевтични заводи Милве" АД;</p> <p>изпълнителен директор на "Прима Дивелопмънт" АД; "Брестиом" - АД и "Фимико" АД;</p> <p>Член на СД на "Медика Ин" - АД.</p>	
Юрий Станчев	<p>Изпълнителен директор на "Трансинвестмънт" АДСИЦ;</p> <p>Председател на Надзорния съвет на ИП "Бета корп".</p>	<p>"Транскарт файненшъл сървисиз" ЕАД- изпълнителен директор; "Пиреос Евробанк" АД - член на УС</p>
Михаил Кръстев	<p>Съдружник в "Рент БГ" ООД; "Първа Частна Математическа гимназия" ООД; "МКМД" ООД; "Метатрон МТ" ООД; "Екстерна" ООД; "Агро-ойл" ООД; "АБМ Проекти" ЕООД; "Агент МПИ" ООД; управител е на: "Метатрон МТ" ООД;</p> <p>член е на Управителния съвет на "Ново Химко" АД и на Съвета на директорите на "Прима Дивелопмънт" АД.</p>	<p>Съдружник в Аргом - МЗ" ООД; "Ем Си Ай Констракторс" ООД; "Гласс Студио Дизайн" ООД; "Метатрон - Хефес"; "Модерни времена" - ООД; Съдружник и управител на "Метатрон ХД" ЕООД; "Метатрон ХД" ООД; "Метатрон Лукс" ООД;</p>

4.3. Присъди, участие в дружества, обявени в несъстоятелност, принудителни мерки

През последните пет години, предхождащи датата на този документ, никой от членовете на Съвета на Директорите или служител на ръководна длъжност в Ексклузив Пропърти:

- не е осъждан за престъпления;
- не е бил член на управителен или контролен орган или висш ръководител на дружество обявено в ликвидация
- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради обявяване в несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори; или
- не е осъждан с влязла в сила присъда и/или бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания (включително от посочените управляващи органи), свързани с дейността му като член на управителен орган или при

осъществяване дейността на дружество и не е бил освобождаван от съда като директор на дружество.

4.4. Конфликт на интереси

Няма настоящи и потенциални конфликти на интереси между задълженията към "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ на членовете на Съвета на Директорите и на висшия мениджмънт, от една страна, и техните лични интереси или други задължения, от друга страна.

Не се налице договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които някое лице да е избрано за член на Съвета на Директорите на Еметинта.

Не съществуват ограничения, приети от членовете Съвета на Директорите и/или акционери в "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ за разпореждането в рамките на определен период с техни авоари в ценни книжа на Емитента.

4.5. Възнаграждения и суми за пенсионно осигуряване

През финансовата година, приключила на 31 декември 2007 г., "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е изплатило възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите в размер общо на 31 хил.лв., или 10,350 лева на всеки един. В полза на същите не са начислявани суми за задължително пенсионно осигуряване.

Не са налице действащи договори и не се очаква сключването на договори между член на Съвета на Директорите или служители с ръководни функции в Дружеството, предвиждащи изплащане на обезщетения при прекратяване на договорните отношения.

5. Значителни промени

Не е налице съществена промяна във финансовото или икономическото състояние и перспективи на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ след 31 декември 2007 г., края на последната финансова година до датата на настоящия Проспект.

6. Съществени договори

Не са налице договори (извън договорите, сключени в хода на обичайната дейност на Ексклузив Пропърти), които са сключени от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в рамките на двете години, непосредствено предхождащи датата на този документ, и които са имали или биха могли да имат съществено значение за Ексклузив Пропърти, или такива, сключени от "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ и съдържащи разпоредби, съгласно които "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ има задължение или право, което е или би могло да бъде от съществено значение за "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към датата на този документ.

7. Обща информация

7.1. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ публикува покани за свикване на Общо Събрание на акционерите във вестник „Пари“, който е централен български ежедневник.

7.2. Инвеститорите могат да получат информация за цените и обема на сключваните борсови сделки с акции на Ексклузив Пропърти, за цените и обема на търсене и предлагане на акциите и друга инвестиционна информация от лицензираните инвестиционни посредници. Такъв вид информация може да бъде получена и от

бюлетина на БФБ на Интернет страницата на БФБ www.bse-sofia.bg, от финансовата преса и други подобни източници.

8. Документи, към които препраща този Проспект

Регистрационния документ препраща към долупосочените документи на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, представени в Комисията за финансов надзор, които се считат по силата на закона за част от настоящия документ и са достъпни при Дружеството на посочения по - долу адрес:

- 1) декларациите по чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно информацията в този Проспект от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, съставителя на финансовите отчети на Дружеството и регистрирания одитор.
- 2) Финансови отчети - Одитирани ГФО на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ към 31 декември на 2006 и 2007 г., заедно с одиторските доклади и докладите за дейността.

9. Документи, предоставени за преглед

Копия от следните документи ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) в офиса на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в гр. София, бул. "Васил Левски" № 49, вх. 1, ет. 1, ап. 6, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност:

- 9.1. Уставът на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ;
- 9.2. Проспекта, състоящ се от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме, включително приложените към него документи и документите, към които проспекта препраща съгласно посоченото по-горе.
- 9.3. Последващи финансови отчети на Дружеството, със съответните одиторски доклади, когато са налице такива, след тяхното изготвяне и публикуване.

10. Прогнозни изявления

Този документ съдържа изявления, които отразяват текущото виждане на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ или съответно на членовете на Съвета на директорите по отношение на финансовите резултати, бизнес стратегията, плановете и целите на мениджмънта за бъдещи дейности.

Изявления, които включват думите *очаква, възнамерява, планира, вярва, предвижда, приема, ще, цели, стреми се, може, би могло, продължава*, и други подобни изявления, свързани с бъдещето, представляват прогнози за целите на българското законодателство за ценните книжа или за други цели.

Всички прогнози, включени в този документ, се отнасят до въпроси, за които са налице рискове и несигурност. Следователно съществуват и могат да възникнат важни фактори, които биха могли да предизвикат съществено различие на действителните резултати на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ от тези, посочени в изявленията. Тези фактори включват, но не се ограничават само до описаните в частта на този документ, озаглавена *Рискови фактори*, които следва да бъдат разглеждани във връзка с другите предупредителни изявления, които са включени в този документ. Всякакви прогнозни изявления в този документ отразяват текущите представи на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ по

отношение на бъдещи събития и са обект на тези и други рискове, несигурност и предположения, свързани с дейността на Ексклузив Пропърти, резултатите от неговите операции, стратегията му за растежа и ликвидността.

Всякакви прогнозни изявления са актуални единствено към датата на този документ. Извън задълженията, произтичащи от българското законодателство и Правилника на Българската Фондова Борса, "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не поема задължение да актуализира публично или коментира които и да е прогнозни изявления в резултат от допълнителна информация, новонастъпили обстоятелства и други подобни. Това следва да се има предвид спрямо всички последващи писмени и устни прогнозни изявления на Ексклузив Пропърти, съответно на лица, действащи от името на Дружеството. Преди да вземат инвестиционно решение, потенциалните инвеститори следва внимателно да преценят факторите, посочени в този документ, които могат да станат причина действителните резултати на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ да се различават от посочените в документа.

11. Представяне на пазарна и икономическа информация

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този документ, е извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

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 разчитало 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 информация. 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. "Тогол" № 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
Регистрационния документ:

Филип Стефанов Фотев
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Дружеството, с подписа си, декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

Филип Стефанов Фотев
Изпълнителен директор