

ПРОСПЕКТ

"ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ **EXCLUSIVE PROPERTY REIT**

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част III от Проспекта за публично предлагане на ценни книжа
(първоначално увеличение на капитала)

Първично публично предлагане

7 500 000 Обикновени акции

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

	За 1 акция	Общо
Емисионна/номинална стойност	1.000 лв.	7 500 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.02 лв.	150 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0223 лв.	167 230 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9777 лв.	7 332 770 лв.

Срок на публичното предлагане

- 1) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК;
- 2) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата;
- 3) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по т. 2.

Инвестиционен посредник по емисията

"БенчМарк Финанс" АД

гр. София, бул. "Черни връх" № 32а

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите ценни книжа с решение № 1143 - ДСИЦ от 29.11.2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ и инвестиционният посредник "БенчМарк Финанс" АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

30 октомври 2006 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите.....	7
Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск).....	7
Инфлационен риск	7
Валутен риск	8
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	8
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ	9
ДАНИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ.....	13
1. Начален срок за продажба (търговия) с права.	14
2. Краен срок за продажба на правата.....	14
3. Прехвърляне на права.....	14
4. Начален и краен срок на записване на акции.....	14
5. Удължаване срока на подписката.....	14
6. Условия и ред за записване на акциите.	15
7. Плащане на записаните акции.	17
8. Записване на акциите преди крайния срок на публичното предлагане (подписката); записване до крайния срок на публичното предлагане на по-малко от предлаганите акции.	17
9. Публично обявяване на резултатите от подписката.....	17
10. Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.	18
11. Връщане на внесените парични средства за записаните акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.	18
АДРЕСАТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	18
ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ	19
Банки и депозитарни институции.....	19
Инвестиционен посредник-поемател.....	19
Емисионна стойност (цена) на акциите	19
ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ	20
РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ	20
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	22
СЪДЕБНА РЕГИСТРАЦИЯ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	22
ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.....	22

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ, ДЪЛЖИМИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	23
Капиталова печалба	24
Дивиденди.....	24
Източници на допълнителна информация.....	26

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, район "Лозенец", ул. „Сребърна“ No 21, тел/факс: + 359 (2) 862 40 64, лице за контакти: Филип Фотев, от 10:00 до 17:00 ч.
- ИП "БенчМарк Финанс" АД, гр. София, бул. "Черни връх" № 32а, тел: + 359 (2) 962 54 05, лице за контакти: Любомир Бояджиев, от 10:00 до 17:00 ч.

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от "Българска фондова борса – София" АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

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

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ("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 Генов 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 "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Иван Вазов" №1.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на слесните **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 първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "БенчМарк Финанс" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Черни връх" № 32а.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта на Дружеството, е: "Димитров, Чомпалов и Тодорова" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Бузлуджа" № 74А.

Оценители на недвижими имоти. Одитор. Към настоящия момент, поради кратката си история "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е придобило недвижими имоти и не е избирало оценители. Не е избран и одитор, съгласно изискванията на Закона. Такъв ще бъде избран на първото редовно общо събрание на Дружеството.

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

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

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

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 15.10.2006г.:

Показател	15 октомври 2006г. (лв.)
Собствен капитал	500 000
• Основен капитал	500 000
• Резерви	0
• Финансов резултат	0
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	0

ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Настоящото първо ("първоначално") увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Ние очакваме нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 7 332 770 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, и по-специално за изграждането на луксозна офис-сграда на бул. "Тодор Александров" с РЗП 3 500 кв.м., и луксозна жилищна сграда в кв. "Изток- Изгрев" с РЗП 8 000 кв.м.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната си дейност, за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. През последната година и към настоящия момент Дружеството няма задължения към трети лица и не е ползвало заемни средства.

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

Инфлационен риск

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в

страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години.

Валутен риск

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

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

Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

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

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

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

- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемен финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.

- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

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

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

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

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

В допълнение на представената по-долу информация Вие следва да прочетете и общата информация "Права и ограничения на класовете акции на Дружеството" в Регистрационния документ, раздел "Допълнителна информация: Информация за Устава на Дружеството".

Вид и клас на предлаганите акции

Предмет на първично публично предлагане са 7 500 000 обикновени акции от емисията от първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Аксиите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев.

Права по предлаганите акции и ред за упражняването им

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

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

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

право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

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

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

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното увеличение на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, което е предмет на настоящото публично предлагане;
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявления дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

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

Решения и потвърждения, свързани с издаването на акциите

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството се издават на основание решение на неговото Учредително събрание (т.7 и т. 8.2 от Учредителния протокол), в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ.

Дружеството е получил лиценз № 1143 - ДСИЦ от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. С издаване на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

Ред за прехвърляне на акциите

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството се извършва само на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат

поръчки "купува" или "продава" на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Изключение от горното правило, че търговия с акции на Дружеството се извършва само на БФБ, е налице относно покупко-продажбите на акции между физически лица. Последните имат право да сключват такива сделки и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в Централния депозитар, физическите лица, страни по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично и инвестиционно дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите относно прилагането му, Правилника на БФБ и правилата на Централния депозитар. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат в следните нормативни актове: Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ДВ, бр. 46 от 2003 г., неколкократно изменян); Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 1999 г., многократно изменян); Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр. 90 от 2003г.); Наредба № 1 от 15.09.2003 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (ДВ, бр. 90 от 2003 г.); Закон за корпоративното подоходно облагане (ДВ, бр. 115 от 1997 г., многократно изменян); Закон за облагане доходите на физическите лица (ДВ, бр. 118 от 1997 г., многократно изменян); Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 1999 г., неколкократно изменян).

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

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (ДВ,

бр. 98 от 2000 г., изменяна) уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството.

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

Задължителните търгови предлагания са уредени в чл. 149, чл. 150 – 157а от ЗППЦК, в Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (ДВ, бр. 13 от 2003г.), както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения).

Условията за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (ДВ, бр. 66 от 2005г.).

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

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

ДАНИИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Предмет на първично публично предлагане са 7 500 000 (седем милиона и петстотин хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 7 500 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ.

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала: "БенчМарк Финанс" АД, с адрес на офис: гр. София, бул. "Черни връх" № 32а, тел. (02) 962 54 05.

Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

Датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане на акции по чл. 93 от ЗППЦК се счита за начало на публичното предлагане. Относно началото на прехвърлянето на правата и записването на акциите вж. т. 1 и 4 по-долу.

Публичното предлагане приключва в последната дата на подписката, а именно в първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата вж. т. 2 по-долу

Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството. Цялата емисия права, издавани срещу акциите от увеличението на капитала на Дружеството, се поема от ИП "БенчМарк Финанс" АД (вж. чл. 13, ал. 2 и 3 от ЗДСИЦ, във вр. с § 1, т. 3 от ЗППЦК). Последният закупува правата и ги предлага за публична продажба по реда и при условията, предвидени по-долу.

При първоначалното увеличаване на капитала на Дружеството разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и на чл. 194 от Търговския закон не се прилагат. Акционерите (учредителите) нямат право на предпочително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението (чл. 13, ал. 3, изречение трето от ЗДСИЦ).

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права (в срока за тяхното прехвърляне – вж. т. 1-2 по-долу). Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

1. Начален срок за продажба (търговия) с права.

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 93 ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник - в. "Пари". Ако обнародването и публикацията на съобщението са на различни дати - продажбата на правата започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати (вж. чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ, във вр. чл. 93, ал. 2 и 4 от ЗППЦК).

2. Краен срок за продажба на правата.

Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди изтичането на 14 (четирнадесет) дни от началото на продажбата на правата, така както е определено в т. 1 по-горе (вж. и чл. 13, ал. 4 и § 2 от ЗДСИЦ, във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК).

3. Прехвърляне на права.

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на неофициалния пазар на БФБ (чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК). Правата се предлагат за продажба от инвестиционния посредник "БенчМарк Финанс" АД – поемател на емисията права. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способы се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Сумите, получени от продажбата на правата постъпват по специална сметка, открита от "Централен депозитар" АД, и не могат да се ползва до вписване на увеличението на капитала на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в търговския регистър на СГС.

4. Начален и краен срок на записване на акции.

Началната дата на записване на акции съвпада с началната дата на търговията с права – вж. т.1 по-горе.

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените (чрез записване на акции) до края на предходния работен ден права.

5. Удължаване срока на подписката.

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Притежателите на права следва да знаят, че не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката – вж. т. 4.

6. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции по т. 4. Дружеството осигурява възможност за записване на акции, включително и по дистанционен способ чрез Централния депозитар и неговите членове.

6.1. Заявки за записване. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник – "БенчМарк Финанс" АД - обслужващ увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на Централния депозитар, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на Централния депозитар.

При подаване на заявка за записване на акции срещу права до ИП "БенчМарк Финанс" АД от негов клиент, ИП "БенчМарк Финанс" АД подава нареждане от името на клиента и нареждане от името на Дружеството до Централния депозитар съгласно процедурите на Централния депозитар. При подаване на заявка до друг инвестиционен посредник от негов клиент за записване на акции срещу права инвестиционният посредник незабавно подава нареждане от името на клиента до Централния депозитар за записване на акции съгласно процедурите на Централния депозитар и уведомява за постъпилата заявка ИП "БенчМарк Финанс" АД. При получаване на уведомлението по предходното изречение ИП "БенчМарк Финанс" АД незабавно подава насрещно нареждане от името на Дружеството до Централния депозитар съгласно процедурите на Централния депозитар.

Заявките за записване на акции се подават до ИП "БенчМарк Финанс" АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа, съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

6.2. Съдържание на заявките за записване на акции. Приложения. Заявката за записване на акции трябва да съдържа поне:

1. имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - съответните идентификационни данни по чл. 44 от НИДИП;

2. емитент, брой притежавани права, брой записвани акции, за които се отнася заявката, ISIN код на емисията права и на емисията акции;

3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. подпис на лицето, което подава заявката.

За заявители-юридически лица към заявката се прилагат:

а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на писмената заявка, а за чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверятелен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват;

б) за българските юридически лица - копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчната регистрация, заверени от законния представител;

в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

6.3. Подаване на заявките за записване. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, като те се легитимират с документ за самоличност (копие от който се прилага към заявката) и удостоверение за актуална съдебна регистрация на юридическото лице.

Физическите лица подават заявките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към заявката заверено от тях копие от документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към заявката легализиран оригинален превод на страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване /ако има такава в паспорта/; националност; адрес /ако има такъв в паспорта/ и обикновено копие на преведените страници на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

6.4. Неоттегляемост на заявките за записване на акции. По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 3 от ЗППЦК.

6.5. Особено условие за действителност на записването. Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу в т. 7. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

7. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ в "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска, и се предават на упълномощения инвестиционен посредник "БенчМарк Финанс" АД най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции по т. 4.

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

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър на съда и регистрацията на емисията в Централния депозитар (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

8. Записване на акциите преди крайния срок на публичното предлагане (подписката); записване до крайния срок на публичното предлагане на по-малко от предлаганите акции.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрацията на новата емисия акции в Централния депозитар и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции (чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ).

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

9. Публично обявяване на резултатите от подписката.

Дружеството ще уведоми заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН, в срок 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК).

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и

други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредбата за проспектите).

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

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на Дружеството от определено от Съвета на директорите лице, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централния депозитар.

11. Връщане на внесените парични средства за записаните акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника /в. Пари и в. Дневник/ и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

АДРЕСАТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1 лев.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества);

Емитентът „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не разполага с информация, дали членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „Ексклузив

Пропърти" АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Банки и депозитарни институции.

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Иван Вазов" № 1.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е "Централен депозитар" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. "Три уши" № 4, ет. 4.

Инвестиционен посредник-поемател.

ИП "БенчМарк Финанс" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Черни връх" № 32а, е поемател, съгласно чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, на цялата емисия права, които се издават срещу всичките 7 500 000 акции от увеличението на капитала на Дружеството. ИП "БенчМарк Финанс" АД се е задължил да поеме емисията права (да закупи за своя сметка правата от техните притежатели-учредителите на Дружеството) и да предложи емисията права за публична продажба на БФБ.

ИП "БенчМарк Финанс" АД се е задължил да извърши и всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на лицата, закупили на борсата права, да запишат акциите от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисията акции в Централния депозитар.

ИП "БенчМарк Финанс" АД се задължава да положи "най-големи усилия" за борсова продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

Емисионна стойност (цена) на акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена от Учредителното събрание на Дружеството, съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, след преценка на определящите фактори, включително: липсата на борсова цена на акциите от същия клас на Дружеството; факта, че Дружеството е новоучредено и не е започнало активно да извършва дейност; целта - създаване на условия за улеснено привличане на капитал и за участие на повече инвеститори като акционери на Дружеството.

Разходи за сметка на инвеститорите. Преди да запишат акции и заплатят емисионната цена, инвеститорите следва да закупят съответния брой права на борсата. Всички разходи, свързани с покупката на правата са за

сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на акциите: такси и комисионни за инвестиционния посредник, чрез който се записват акциите, за Централния депозитар, банкови такси и комисионни.

ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ

В съответствие с изискванията на закона, в 7-дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър на съда, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на Неофициалния пазар на БФБ (чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК).

РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Възнаграждение на инвестиционния посредник. За цялостната си дейност по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ИП "БенчМарк Финанс" АД е в размер на 2.0 % от брутния размер на привлечените средства (емисионната стойност на записаните акции). В таблицата по-долу е представен максималният размер на възнаграждението в лева на инвестиционния посредник, т.е. при условие, че бъдат записани всички предлагани акции с обща емисионна стойност 7 500 000 лева.

	в лева	% от емисионната стойност
Обща стойност	150 000.00	2.00 %
На една акция	0.02	2.00 %

Основни разходи във връзка с публичното предлагане. В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

	Лева
Такса на КФН за издаване на лиценз	3 600.00
Такса на КФН за издаване на потвърждение на проспекта	5 000.00
Обнародване и публикуване на съобщение за публичното предлагане (прогноза)	1 000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник	150 000.00
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване	80.00
Депозиране на правата в Централния депозитар	3 750.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар	3 750.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД	50.00
Общо разходи	167 230.00

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

СЪДЕБНА РЕГИСТРАЦИЯ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, е учредено на Учредително събрание, проведено на 1 август 2006г., и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1/28.08.2006 г., том 1453, рег. I, стр. 80, парт. № 107 825 по фирмено дело № 9935/2006 година.

Дружеството 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, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. 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 в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

При внос и износ на суми в наличност в размер над 8000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните физически лица декларират сумата пред митническите органи. При износ на суми в наличност в размер над 25 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните лица декларират пред митническите органи размера и произхода на паричните средства, като представят удостоверение от съответното данъчно подразделение, че нямат просрочени данъчни задължения.

Преводи и плащания към чужбина по банков път се извършват след деклариране на основанието за превода пред съответната банка. При преводи или плащания на валута, равностойността на която надхвърля 25 000 лева, пред банката се представят сведения и документи, определени в Наредба № 28 за информацията, събирана от банките при извършването на презгранични преводи и плащания. Чуждестранно лице, което иска да преведе в чужбина валута, чиято равностойност надхвърля 25 000 лева, и представляваща доход от чуждестранна инвестиция в страната или от прекратяване на такава инвестиция, представя пред банката документи, удостоверяващи извършването на инвестицията, съответно прекратяването ѝ и заплащането на дължимите данъци.

Чуждестранни лица могат да внасят неограничено количество валута по банков път и в наличност. При внос на валута в наличност с легова равностойност над 8000 лева, сумата се декларира пред митническите органи. Чуждестранните лица могат да изнасят парични средства, представляващи доход от акциите им в Дружеството. При износ в наличност над 8000 лева сумата се декларира пред митническите органи. При износ в наличност на суми над 25 000 лева, пред митническите органи се декларира размера и произхода на средствата, и се представя удостоверение за липса на просрочени данъчни задължения. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на получени дивиденди, основанието за превода е решението за разпределянето им. То се декларира пред банката, а ако сумата във валута надхвърля леговата равностойност на 25 000 лева, пред банката се представят определени сведения и документи. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на продажната цена на акции, на банката се представят договор и/или поръчка за продажба с/до инвестиционен посредник и потвърждение за сключена сделка. В случаите, когато се дължат данъци, пред банката се представя и удостоверение за заплащането им.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ, ДЪЛЖИМИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

Капиталова печалба

Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и на Закона за облагане доходите на физическите лица (ЗОДФЛ), не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични дружества, извършени на регулиран /официален и неофициален/ български пазар на ценни книжа, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК, с изключение на блокови и други сделки, които само се регистрират на регулирания пазар. Следователно, капиталовата печалба от сделки с акции на Дружеството, сключени на БФБ (освен блоковите сделки) не се облага с корпоративен/подоходен данък. По силата на чл.23, ал.2, т.17 от ЗКПО загубата от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, реализирана на регулиран български пазар на ценни книжа не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува с нея.

Дивиденди

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

Съгласно чл. 34, ал. 1 от ЗКПО, дивиденди и ликвидационни дялове, получени от местни физически лица, се облагат с данък, който се удържа при източника и е окончателен. Размерът на данъка е 7% (седем на сто) и се начислява върху brutния размер на дивидентите, като се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването.

Доходите от дивиденди при разпределянето на печалба на Дружеството, получени от акционери – местни юридически лица и местни неперсонифицирани дружества, се облагат по реда на ЗКПО, без значение: а) какъв е размерът на участието на съответния акционер в Дружеството и б) независимо от избрания метод за отчитане на инвестицията – в случаите на участие, надхвърлящо 25 (двадесет и пет) на сто (когато инвестицията се отчита по метода на собствения капитал, финансовият резултат на Дружеството се преобразува за данъчни цели, като дивидентът се включва в облагаемата основа) – чл.23, ал.2, т.5 и чл.23, ал. 3, т.7, изречение второ от ЗКПО. Дивиденди от акциите на Дружеството и ликвидационни дялове, начислени в полза на чуждестранни физически и юридически лица, които нямат място на стопанска дейност или определена база в България, се облагат с данък при източника в размер на 7% (седем на сто).

Следва да се има предвид, че когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже пред данъчните служби основанията за прилагане на спогодбата по реда и при

условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че:

- а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация);
- б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация);
- в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденди е действително свързан (чрез декларация);
- и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства).

Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденди по безналични обикновени акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от "Централен депозитар" АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода. В случай на неизпълнение на това задължение, Дружеството и получателят на дохода отговарят солидарно за плащането на данъка.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

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

- "Ексклузив Пропъртис" АДСИЦ, гр. София, район "Лозенец", ул. „Сребърна" No 21, тел: + 359 (2) 862 40 64, лице за контакти: Филип Фотев, от 10:00 до 17:00 ч.
- ИП "БенчМарк Финанс" АД, гр. София, бул. "Черни връх" № 32а, тел: + 359 (2) 962 54 05, лице за контакти: Любомир Бояджиев, от 10:00 до 17:00 ч.

Изготвил Документа за предлаганите ценни книжа:

Филип Стефанов Фотев

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 30.10.2006г., декларира, че Документа за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

Филип Стефанов Фотев
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ инвестиционният посредник "БенчМарк Финанс" АД, с подписа си, положен на 30.10. 2006 г., декларира, че Документа за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

Любомир Бояджиев
Председател на Съвета на директорите