

ПРОСПЕКТ

“ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ **EXCLUSIVE PROPERTY REIT**

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част I от Проспекта за 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 Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).

	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.

Инвестиционен посредник по емисията

“БенчМарк Финанс” АД
гр. София, бул. “Черни връх” № 32а

Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение № 1143 – ДСИЦ от 29.11.2006г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Ексклузив Пропърти” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Инвестиционният посредник “БенчМарк Финанс” АД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

30 октомври 2006 г.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта, т.е. в това Резюме, в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната страница на всеки от документите – съставни части на Проспекта.

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 "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 Резюмето на Проспекта е: *Филип Стефанов Фотев* – Изпълнителен директор на Дружеството. С подписа си на последната страница от Резюмето на Проспекта горепосоченото лице, декларира, че:

- (1) при изготвянето на Резюмето на Проспекта е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото му е известно, информацията в Резюмето на Проспекта 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 неговия междинен неаудитиран финансов отчет към 15 октомври 2006 г., който е приложен към Регистрационния документ:

	(лева)
Финансови приходи	0
Печалба/загуба от основна дейност	0
Нетна печалба/загуба от дейността	0
Нетна печалба/загуба на една акция	0
Сума на активите	500 000
Инвестиционни имоти	0
Нетни активи	500 000
Акционерен капитал	500 000
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	0.00

Капитализация и задлъжнялост

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

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

Причини за извършване на публично предлагане на ценни книжа и 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

Основните рискове, специфични за Дружеството и за отрасъла, в който то ще осъществява дейност, както и за предлаганите акции, са описани в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Между тях са следните 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
- Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за акциите на Дружеството (ликвиден риск)
- Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти
- Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока
- Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни
- Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва
- Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения
- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони
- Възможно е забавяне на икономическия растеж
- Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени
- Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива
- Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- Съществува риск от валутни загуби

Информация за Дружеството

Наименованието на Дружеството е "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ (с еквивалент на английски език Exclusive Property REIT). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. София, район "Лозенец" и адрес на управление ул."Сребърна" № 21, тел/факс: +359 (2) 862 40 64. Електронен адрес (предстои) и Електронна страница (предстои).

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 01.08.2006г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1/28.08.2006 г.на Софийски градски съд том 1453, рег. I, стр. 80, парт. № 107 825 по фирмено дело № 9935/2006 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175135689

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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;
- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени иски 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 тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

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. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличи своя капитал чрез емитиране на нови акции на обща стойност 8 млн. евро.

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 при листването на регулиран пазар нито един акционер не притежава контролно участие.

В първоначалния етап на съществуването си Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от покупко-продажба на недвижимите имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери. След като набере заложения в стратегията си капитал, Дружеството ще се насочи и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони 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.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, 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. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените по-долу ограничения ще бъдат постигнати след увеличението на капитала на дружеството до 8 млн. лв., тъй като първоначалния капитал на Дружеството е недостатъчен за постигане на заложената диверсификация.

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

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

За финансиране на първите си два проекта – изграждане на офис-сграда и на луксозна жилищна сграда (виж стр. 29 и сл. от Регистрационния документ) Дружеството ще използва както собствени средства набрани чрез настоящото и последващо 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
- 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 ще 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.

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
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
(в % към БВП)		-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
<i>Търговски баланс</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-3398,8</i>	<i>-3675,5</i>	<i>-3947,2</i>	<i>-4271,9</i>
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
Туризм	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
Туризм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7
<i>Услуги, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>856,4</i>	<i>1 077,7</i>	<i>1 236,5</i>	<i>1 379,1</i>
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
<i>Доход, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-382,0</i>	<i>-495,9</i>	<i>-539,9</i>	<i>-649,9</i>
<i>Текущи трансфери, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>977,0</i>	<i>1 208,3</i>	<i>1 135,8</i>	<i>1 714,6</i>
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

През периода 2005-2008г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП през периода е около 5.5% годишно. Факторите, които обуславят високия растеж на икономиката, са високите инвестиции и нарастването на износа.

Очаква се инвестициите да растат с по-бързи темпове от растежа на БВП и делът им към 2008 г. да достигне до 25.1% от БВП. Това нарастване ще бъде финансирано главно по линия на вътрешните спестявания, които ще достигнат близо 18.5% от БВП през 2008 г. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. ще се отрази положително на динамиката на инвестициите, като през последните две години се очаква ръстът им да достигне 13-14%

годишно. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, въпреки нарастването на спестяванията, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива.

Очаква се през 2006г. дефицитът по текущата сметка на страната да надхвърли отново 10% от БВП. Това произтича основно от големия търговски дефицит, който се очаква да достигне 16% от БВП поради по-високите цени на енергийните продукти и на металите. Очакванията са, че растежът и на износа, и вноса на стоки в номинално изражение ще бъде около 20%. По-високите цени на суровия петрол ще бъде един от основните фактори за оскъпяването на вноса. Вносът на потребителски стоки ще остане висок, въпреки, че при тях ценовият ефект не е така силно изявен. Това може да бъде окачествено и като негативна тенденция, но тя е в унисон с нарастващото потребление и все по-улеснения достъп на домакинствата до кредитиране. Модернизирането на приватизираните вече дружества и потоците от ПЧИ през годината ще стимулират вноса на инвестиционни стоки, в обратна посока ще действа наблюдаваното в последно време намаление на отпусканите корпоративни кредити.

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсират част от очертавания се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприсъединителни и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покрият изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

Най-голям принос в растежа на БВП с малко над 5% за 2006г. и с около 4% за останалите години от разглеждания период има крайното потребление. Този растеж ще бъде постигнат главно през реалното увеличение на общия доход в икономиката.

Високите темпове на икономически растеж през периода са основа за нарастване на заетите с 1-1.5% годишно и респективно за намаляване на безработицата. Към 2008г. очакванията са средногодишната безработица да намалее до 10%. По отношение на средната работна заплата прогнозите са за нарастване в номинално изражение с около 7.5% годишно. През периода 2006-2008г. ръстът на производителността на труда ще изпреварва този на реалната работна заплата, което ще се отрази благоприятно върху конкурентоспособността на българската икономика.

Прогнозите за инфлацията в периода 2005-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. По-високата с 1-2% инфлация спрямо тази в Еврозоната, се дължи на одобрените от Министерски съвет стъпки за последователно приспособяване на административно регулираните цени и приспособяването на митата и акцизите във връзка с поетите ангажменти от страната при преговорите с ЕС. Очакваното присъединяване на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с координираните мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ERMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да започне дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

През текущата 2006 г. и следващата финансова 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.

В процеса на осъществяване на основната си дейност - проектиране, строителство и обзавеждане на сгради, посредничество и сделки с недвижими имоти, „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще закупува земя и ще я застроява, включително до напълно завършен стадий "до ключ". Строителната дейност на Дружеството ще се осъществява както по възлагане (за чужда сметка), така и за своя сметка – самостоятелно или в консорциум с местни и чуждестранни инвеститори.

Плановете на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат набраните през следващите две години средства да бъдат инвестирани приоритетно в секторите „офис сгради“ и "люксови жилищни сгради". 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.

През следващите две години „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на София. Причините за това са следните:

- в столицата пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, 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. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Детайлното описание на конкретните проекти, 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-атраaktivни инвестиционни възможности да се откаже от долупоисаните проекти и да ги замени с други, ако това 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 за изграждане на луксозна офис сграда в София

Проект 1	Закупуване на терен, изграждане, продажба и/или отдаване под наем на офис сграда
Вид недвижим имот:	Офиссграда
Местоположение:	София, бул. Тодор Александров
Площ на парцела:	650 кв.м.
Разгънатата застроена площ:	3 500 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	6 700 000 лв.
Срок за реализация на проекта	15 месеца
Мотив за избор	Засилено търсене на луксозни офис площи от български и чуждестранни компании
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на парцела, строителни разходи, непредвидени разходи и разноси по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е 15 месеца и включва времето, необходимо за изграждане на сградата и разпродажба на имотите. Изграждането на комплекса ще започне през пролетта на 2007 година.

Проект за изграждане на луксозна жилищна сграда в София

Проект 1	Закупуване на терен, изграждане, продажба и/или отдаване под наем на жилищна сграда
Вид недвижим имот:	Сграда с апартаменти
Местоположение:	София, кв. Изгрев-Изток
Площ на парцела:	3 000 кв.м.
Разгънатата застроена площ:	8 000 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	27 382 000 лв.
Срок за реализация на проекта	15 месеца
Мотив за избор	Засилено търсене на луксозни апартаменти от чужденци, най-вече дипломати
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на парцела, строителни разходи, непредвидени разходи и разноси по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е 15 месеца и включва времето, необходимо за изграждане на сградата и разпродажба на имотите. Изграждането на комплекса ще започне през лятото на 2007 година.

Начин на финансиране

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

- Увеличение на капитала в размер на 7 500 000 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за първоначално увеличаване на капитала на дружеството, при условията на чл. 13, ал. 1 от ЗДСИЦ;

- Второ увеличение на капитала до 20 млн. лева, което ще се извърши до средата на 2007г.

- Дългово финансиране в размер на до 6.5 млн. лв.

Въз основа на разработените финансови модели са съставени прогнозни баланс, отчет за приходите и разходите и отчет за паричния поток на Дружеството. Трябва да се има предвид, че прогнозната информация е с информативен характер и може съществено да се различава от реалното финансово състояние на Дружеството и постигнатите от него резултати. Съветът на директорите на Дружеството ще избере тази възможност за експлоатация на придобития имот, която в най-голяма степен ще отговори на инвестиционните цели, залегнали в Устава на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Прогнозните данни (в лева) за финансовия резултат, годишната доходност на база на прогнозния финансов резултат и очакваната сума на дивидента при всеки от анализирания варианти за експлоатация на имота са посочени в следващите таблици:

Прогнозен баланс на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ за 2007 и 2008г.

Година	2007г.	2008г.
	ЛВ.	ЛВ.
АКТИВИ		
Дълготрайни активи		
Земи	13 641 914	7 011 651
Сгради и конструкции	0	10 604 445
Общо дълготрайни материални активи	13 641 914	17 616 096
Предоставени аванси	11 177 568	0
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	24 819 483	17 616 096
Краткотрайни активи		
Парични средства	1 507	6 776 977
Общо краткотрайни активи	1 507	6 776 977
Общо Активи	24 820 990	24 393 073
ПАСИВИ		
Краткосрочни задължения	160 000	0
Дългосрочни задължения	6 500 000	0
Общо задължения	6 660 000	0
Собствен капитал		
Основен капитал и резерви	20 000 000	20 000 000
Неразпределена печалба	-1 839 010	4 393 073
Общо собствен капитал	18 160 990	24 393 073
Общо Пасиви	24 820 990	24 393 073

Прогнозен отчет за приходите и разходите на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ за 2007 и 2008 г.

Статии	2007	2008
Приходи от сделки с недвижими имоти	0	23 665 543
Приходи от наеми	0	1 678 102
Нетни приходи	0	25 343 645
Разходи за дейността		

Административни разходи	10 000	10 000
Наем на офис	10 000	10 000
Разходи за учредяване	5 000	0
Възнаграждение на обслужващото дружество	744 630	1 334 981
Възнаграждение на агенцията за недвижими имоти	204 629	354 983
Възнаграждение на банката депозитар	2 400	2 400
Възнаграждение на оценителя	3 000	3 000
Възнаграждение на инвестиционния посредник	350 000	0
Данък върху сделките с недвижими имоти	286 480	496 976
Местни данъци и такси	34 105	44 040
Такси към Комисията за финансов надзор	9 680	1 080
Такси към "Централен депозитар"	6 480	580
Такси към БФБ	500	500
Разходи за амортизация	0	93 945
Разходи за възнаграждения на служителите	8 400	8 400
Разходи за възнаграждения на Съвета на директорите	49 642	48 786
Разходи за осигуровки	2 100	2 100
Общо разходи за дейността	1 727 045	2 411 772
Балансова стойност на продадените активи	0	16 370 297
Оперативна печалба	-1 727 045	6 561 576
Приходи от лихви	60	22 590
Разходи за лихви	112 025	352 083
Счетоводна печалба	-1 839 010	6 232 082

Прогнозен отчет за паричния поток на „ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ за 2007 и 2008 г.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	2007	2008
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	0	1 678 102
Плащания на доставчици	-11 177 568	-9 260 855
Плащания, свързани с възнаграждения	-1 364 800	-1 754 651
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми	0	0
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-362 245	-563 177
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-12 904 614	-9 900 580
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-13 641 914	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	23 665 543
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност	-13 641 914	23 665 543
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	20 000 000	0
Постъпления от заеми	6 660 000	0
Платени заеми	0	-6 660 000
Изплатени дивиденди	0	0
Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-111 965	-329 493
Нетен паричен поток от финансова дейност	26 548 035	-6 989 493
Изменения на паричните средства през периода	1 507	6 775 469
Парични средства в началото на периода	0	1 507
Парични средства в края на периода, в т.ч.:	1 507	6 776 977
<i>наличност в касата и по банкови сметки</i>	<i>1 507</i>	<i>6 776 977</i>

ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2007г. и 2008 г. са базирани на следните основни предположения:

1. Дружеството ще започне същинската си дейност от началото на 2007г.
2. С набраните от емисията средства, „Ексклузив Пропърти“ ще закупи парцел в регулация в гр. София, на бул. Тодор Александров, в близост до Sofia Central Mall с площ 650 кв.м. при цена 1500 евро/кв.м. Върху парцела ще бъде изградена луксозна офис сграда с РЗП 3500 кв.м. Проекта е на етап, водене на преговори по закупуване на парцела.
3. Строителството на офис-сградата ще бъде извършено от избрана с конкурс строителна фирма, на основата на сключен между двете страни договор. Очаква се проектът да бъде реализиран за около 15 месеца.
4. Планираната договорена цена за изграждане на офис сградата до етап „шпакловка и замазка“ е в размер на 700 евро за кв. м. Тази цена включва 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. 70% от тази цена ще бъде платена авансово, през 2007, а останалите – при завършването на сградата през 2008г.
5. Очаквана продажна цена на кв. м. офисна площ във сградата – 1500 евро. Информацията е на база оферти за продажба на офис площи клас А в сравними райони на столицата.
6. Наем на кв. м. офисна площ – 15 евро на кв.м. Информацията е на база оферти наеми на офис площи, клас А в сравними райони на столицата.
7. Направено е допускането, че 40% от офисите в сградата ще бъдат продадени след завършването им, а останалите ще се отдават под наем.
8. „Ексклузив Пропърти“ ще закупи парцел в регулация в гр. София, в район „Изток-Изгрев“ с площ 3000 кв.м. при цена 2000 евро/кв.м. Върху парцела ще бъде изградена луксозна сграда с апартаменти с РЗП 8000 кв.м. Проекта е на етап, водене на преговори по закупуване на парцела.
9. Строителството на жилищата ще бъде извършено от избрана с конкурс строителна фирма, на основата на сключен между двете страни договор. Очаква се проектът да бъде реализиран за около 20 месеца.
10. Планираната договорена цена за изграждане на офис сградата до етап „шпакловка и замазка“ е в размер на 1000 евро за кв. м. Тази цена включва 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 авансово, през 2007, а останалите – при завършването на сградата през 2008г.
11. Очаквана продажна цена на кв. м. жилищна площ във сградата – 2500 евро. Информацията е на база оферти за продажба на луксозни жилища в същия район на столицата.
12. Наем на кв. м. жилищна площ – 10 евро на кв.м. Информацията е на база оферти наеми на луксозни жилища в същия район на столицата.

13. Направено е допускането, че 50% от жилищата в сградата ще бъдат продадени след завършването им, а останалите ще се отдават под наем.

14. Капиталът на дружеството ще бъде увеличен до 20 млн. лева до средата на 2007г.

15. За финансиране на част от двата проекта дружеството ще ползва дългово финансиране (банков кредит или облигационна емисия) в размер на до 6.5 млн. лв. и срок на погасяване 18 месеца. Заложена лихва по кредита е в размер на 6.5% годишно. Конкретният вид на дълговото финансиране ще се избере от Съвета на Директорите на Дружеството в зависимост от пазарната конюнктура. За обезпечение по заема ще се използва ипотeka върху притежаваните недвижими имоти, както и особен залог върху бъдещите приходи от продажбата на недвижимите имоти.

16. За покриване на текущите разходи на Дружеството ще бъде използван краткосрочен заем в размер 160 000 лв и срок на погасяване 12 месеца. Заложена лихва по кредита е в размер на 8% годишно.

17. Свободните парични средства на дружеството ще бъдат инвестирани преобладаващо в ДЦК и банкови депозити.

18. Комисионната на посредника за продажбата на апартаментите и офисите ще бъде в размер на 1.5% от стойността на сделките. Информацията се базира на данни за средния размер на комисионната при по-големите агенции за недвижими имоти.

19. Данъкът и нотариалните такси върху сделките с недвижими имоти са в размер на 2.1 % от покупната цена на имота.

20. Планираното годишно възнаграждение на обслужващото дружество е 3% от средногодишния размер на активите + 10% от годишната печалба на Дружеството;

21. Годишното възнаграждение на банката депозитар е 2 400 лв.

22. Годишните разходи за оценка на притежаваните от Дружеството имоти са в размер на 3 000 лв. годишно.

23. Възнаграждение на инвестиционния посредник за първото увеличение на капитала е 150 000 лв (2% от размера на емисията), а за второто увеличение - 200 000 лв.

24. Предвиждат се разходите за амортизация на сградите да са в размер на 4% от отчетната стойност на имотите. Амортизация започва да се начислява от следващия месец след въвеждането на актива в действие и записването му в баланса.

25. Разходите за наем на офис на Дружеството са в размер на 10 000 лв. годишно.

26. Административните разходи на Дружеството (офис –материали, консумативи, телефон и др.) са планирани в размер на 10 000 лв. годишно.

27. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ ще има един служител на трудов договор със средномесечно възнаграждение 700 лв., като начислените осигуровки ще са в размер на 25 %.

28. Възнаграждението на Съвета на директорите е в размер на 0.2 % от средногодишния размер на активите на Дружеството;

29. Разходите за учредяване на Дружеството (съдебни такси, такси за вписване, запазване на име, БУЛСТАТ, консултантски услуги и т.н.) са в размер на 5 000 лв.

30. Местните данъци и такси върху недвижими имоти са в размер на 0,25% от данъчната оценка на имота.

31. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 9 680 лв през 2007 г. и 1 080 лв. през 2008 г., включващи такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 3 600 лв., такси за потвърждаване на проспекта за увеличение на капитала в размер на 5

000 лв. и годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор в размер на 1 080 лв.

32. Дължимите такси към „Централен депозитар“ АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 6 480 лв за 2007 г. и 580 лв. за 2008 г.

33. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София“ АД ще е в размер на 500 лв.

34. Очакваната доходност от лихви върху свободните парични средства е 6 % годишно.

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

Членове на Съвета на Директорите. Акционери със значително участие

➤ 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 (1991-1994); 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.

Към момента на изготвяне на Проспекта, всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

“Фимико” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Иван Асен II” № 49. притежава 350 000 броя акции, представляващи 70.00%, от гласовете в ОС на Дружеството.

ИД “БенчМарк Фонд - 2” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Вискяр планина” № 19. притежава 110 000 броя акции, представляващи 22.00% от гласовете в ОС на Дружеството.

“Доверие Обединен Холдинг” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Княз Дондуков” № 82 притежава 40 000 броя акции, представляващи **8.00%** от гласовете в ОС на Дружеството.

Сделки със свързани лица

“Свързани лица” за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им

с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

От учредяването си до момента "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл 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".

Финансови отчети

Дружеството е учредено през м. август 2006г. и все още не е изготвяло годишен финансов отчет и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Към Регистрационния документ е приложен междинен финансов отчет на Дружеството към 15 октомври 2006 г. (неодитиран).

Информация за първичното публично предлагане (подписка)

Предлагани ценни книжа

7 500 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална и емисионна стойност 1 лев. 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.

Борсова търговия

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал 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 Българска Фондова Борса.

Условия на подписката

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.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права (в срока

за тяхното прехвърляне). 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.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в "Ейч Ви Би Банк Биохим" най-късно до изтичане на последния ден от подписката (вж. по-долу).

Срок на подписката

Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане 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.

Борсовата продажба на права приключва два работни дни преди изтичането на 14 дни от началото на продажбата на правата (вж. горния параграф).

Записването на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК приключва в първият работен ден след изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. горния параграф).

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.

Разходи по 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

Акционерен капитал. Долупосочените данни се отнасят за първата (учредителната) емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на Регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал	500 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции	500 000 броя
Номинална стойност на акция	1 лев

Акциите на Дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

Учредяване на Дружеството. Информация за Устава. Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 1 август 2006г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането с безналичните акции се извършва с регистрацията в Централния депозитар.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде 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.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от 9/10 от представените на общото събрание акции.

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, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване 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.

Дружеството е учредено 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.

Източници на допълнителна информация

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа, включително да се запознаят с Регистрационния документ и Проспекта на Дружеството в неговата цялост, от:

- "Ексклузив Пропърти" 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.

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.

Изготвил Резюме на Проспекта:

Филип Стефанов Фотев

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 2006 г., декларира, че Резюме на Проспекта 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 2006 г., декларира, че Резюме на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

Любомир Бояджиев

Председател на Съвета на директорите