



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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Първично публично предлагане

1,454,208 Обикновени акции

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

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

Инвестиционен посредник по емисията

“Райфайзенбанк (България)” ЕАД

гр. София, ул. "Тогол" № 18-20

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. Ако инвеститор предяви иск относно съдържанието на проспекта, за него може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили резюмето, включително неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на проспекта.

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 № 544-Е от 26 май 2008 2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в 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. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

18 април 2008 г.

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. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕЗЮМЕТО 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 “УниКредит Булбанк” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", пл. "Света Неделя" №7.

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

“Ексклузив Сървисиз” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. “Сребърна” № 21, и

“Милимот” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Оборище” № 22, ет. 7.

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

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

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

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

Отговорен за за информацията, представена в 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 неговите одитирани годишни финансови отчети към 31 декември на 2006 и 2007 г., които са приложени към Регистрационния документ:

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

КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЖНЯЛОСТ

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

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

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

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

ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

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

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

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

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ

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)
- 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 тяхната реализация
- 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

БИЗНЕС ПРЕГЛЕД

Въведение

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и извършва дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

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

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

История

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

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

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

От учредяването си до момента „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- е придобивало, но не се е разпореждало с активи на значителна стойност;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- през 2007 г., „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ промени адреса си на управление от гр. София, ул. “Сребърна” № 21, на бул. “Васил Левски” № 49, вх. 1, ап. 6;
- няма заведени 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 тяхното отдаване под наем и/или тяхната продажба;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистрацията на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

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

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

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

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

Инвестиционни ограничения

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

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

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

Инвестиционни ограничения на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

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

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

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

Недвижими имоти

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

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

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

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

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

Бизнес план

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

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

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

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

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

Причините за този избор са следните:

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

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

1. Недвижим имот, находящ се на бул. „Годор Александров“ и ул. „Овче поле“ с обща площ 1 100 кв.м.
2. Недвижим имот, находящ се в София, Столична община – Район „Изгрев“, ж.к. „Изгрев“, ул. „Никола Мирчев“ № 33 (тридесет и три), с площ от 2,930 кв.м.,

заедно с построената в него Сграда – Търговско представителство на Република Унгария на два етажа и сутерен, с разгърната застроена площ от 2,938.34 кв. м.

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

Проект 1

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

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

Основни предположения:

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

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

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

Проект 2

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

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

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

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

Основни предположения:

В притежаваният от Дружеството недвижим имот в ж.к. Изгрев, ул. “Никола Мирчев” ще бъде изграден луксозен апартаментен комплекс с търговско административна част с РЗП 8,700 кв.м., в т.ч. 2,000 кв.м. гаражи. Строителството на сградата ще бъде извършено от избрана с конкурс строителна фирма. Очаква се проектът да бъде реализиран за около 18 месеца.

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

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

Начин на финансиране

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

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

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

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

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

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

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

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

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

Източник: "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

Анализ на финансовото състояние

Ликвидност и капиталови ресурси

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

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

Съотношение собствен капитал/дългосрочно привлечени средства 1.99/1

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

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

Дружеството ще може да използва отделен 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.

Собствен капитал

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

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

Източник: Ексклузив Пропърти

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

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

Дългосрочно привлечен капитал

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

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

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

Парични потоци

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

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

Източник: *Ексклузив Пропърти*

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

Структура на активите

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

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

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

Източник: *Ексклузив Пропърти*

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

както и на преоценката до пазарна стойност на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

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.

Пазар на недвижими имоти

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

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

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

Жилищни имоти

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

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

Първите месеци на годината продължиха очерталата се тенденция на стартиралото още през 2007 година сегментиране. Сред офертите, особено за апартаменти ново

строителство, ясно се открояват разликите между различните категории жилища както като качество, така и като цена. Безспорно е високото качество да предлага всички възможни удобства - обзавеждане, да гарантира сигурността на собствениците си, да се намира в спретната и поддържана сграда и т.н.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За периода 2008 – 2010 г. се очаква по-силно предлагане на по-големи проекти, които да определят тенденциите на пазара, като по-голямото предлагане ще стабилизира цените

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

на предлаганите имоти. Инвеститорският интерес от страна на предприемачите се очаква да се измести и към крайградски жилищни зони, сателитни селища и затворени комплекси.

Евентуалното намаляване на темпа на търсене на жилища би се дължало на намаление на нетните доходи на населението, увеличаване на цената на ипотечното кредитиране заради кризата, намаление на броя спекуланти, както и чувствително покачване на цената на земята.²

Търговски площи

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

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

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

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

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

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

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

Ръстът на наемите на търговски площи в през последната година е между 10% и 15%. Наемите на магазини в централната градска част на София са между 35 и 55 евро на кв.

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

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

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

метър. Извън центъра максималните цени са с почти 50% по - ниски и варират от 10 до 25 евро на кв. метър. На бул. Витоша, който се нарежда сред трийсетте най - скъпи улици в света наемите достигат и до 130 евро на кв. метър.

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

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

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

Офис площи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Парцели

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

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

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

Индустриални имоти

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

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

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

София

Въпреки очаквания ръст в предлагането на спекулативни имоти (които не са предназначени да се отдават на конкретен наемател) на пазара все още доминират обектите, които се ползват от собствениците им. Според доклад на Colliers International общата индустриална площ в района на столицата е 1.2 млн. кв.м, като от тях само 13% (160 хил. кв.м) се предлагат на пазара. Спекулативните площи в София са около 8.5% от индустриалните имоти, като близо половината от тях са фокусирани в един обект. Очакванията са постепенно делът на свободно предлаганите се индустриални площи да се увеличи поради изграждането на няколко мащабни проекта. Само през 2008 година експерти очакват индустриалните площи в София да нараснат с 20% до 30% "

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

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

Пловдив

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

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

Варна

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

Видин

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

Земеделска земя

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

Пазарът на земеделска земя е в пряка зависимост от доходността на земеделското производство. По тази причина силен стимул за развитието на пазарните отношения са договорените субсидии за земеделското производство след приемането на България в ЕС. Друг фактор са очакванията цените на земята да се доближат до нивата на цените в останалите държави от централна и източна Европа.

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

Тенденции на пазара

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

Сделки осъществени през периода 2000-2006 г.

Райони	Брой сделки						Общо
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	

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

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

Райони	Средна цена -лв/дка						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170
Северен Централен	105	97	120	104	140	190	346
Североизточен	123	129	107	117	138	1157	1287
Югоизточен	112	126	164	157	545	4212	5171
Южен Централен	215	308	281	297	737	891	792
Югозападен	618	509	574	967	2591	15366	13398
Застраната	143	145	146	143	315	1854	1627

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

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

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

ДИРЕКТОРИ И РЪКОВОДСТВО

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

Филип Стефанов Фотев

Филип Стефанов Фотев е Изпълнителен директор на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ. Г-н Фотев е магистър по специалността "Електронна техника и микроелектроника" от Технически университет - гр. София. Има специализация в Лондон при NetWest Bank и Charterhouse Bank, по "Валутни пазари. Технически и фундаментален анализ"; специализация във Виена при организираната от Chicago Board of Trade Credex на тема

“Фючърси и опции”; специализация във Франкфурт при Dresdner Bank по “Глобални Финанси”; специализация в Лондон при Salomon Smith Barney-City Group по “Управление на портфейли и инструменти с фиксирани доходи”, както и многократни участия в ежегодните конгреси и семинари на EGA и IGPA (европейската и световна генерични асоциации). Филип Фотев е работил, като: валутен дилър в “Борас” ООД (1992-1993), дилър във ФКБ “София” АД; главен дилър и ръководител управление “Ликвидност” в ТБ “Юнионбанк” АД (2001-2002г.). Заемал е длъжността изпълнителен директор на “Фармацевтични заводи Милве” АД (2001-2002г.) и на “Българска роза Севтополис” АД – гр. Казанлък (2003-2005г.), бил е и директор международно сътрудничество в “СОФАРМА” АД. От 2005г., г-н Фотев е изпълнителен директор на “Брестиом” АД, “Фимико” АД, “Прима Дивелъпмент” АД, и е Председател на Управителния съвет на “Фармацевтични заводи Милве” АД.

Михаил Генов Кръстев

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

Юрий Асенов Станчев

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

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

Директор за връзки с инвеститорите

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

Ана Пенчева е магистър по „Телекомуникационна техника и технология” от Технически университет – гр. София; има следдипломна квалификация по “Банково управление” от Икономически университет, гр. Свищов; сертификат за експертност от Световна банка – Вашингтон от семинар на тема “Управление на риска и сценаризационен анализ при управление на държавния дълг”; сертификати от интерактивен обучаващ курс на тема “Финансови пазари” и “Ценни книжа” от Световната банка. Г-жа Пенчева е работила като експерт “Международни банкови кореспондентски отношения” в Международна дирекция на “Елитбанк”, гр. София (1994-1998); експерт “Международни банкови кореспондентски отношения” в Международна дирекция на “Евробанк”, гр. София (1998г.); старши, а впоследствие и главен експерт, отдел “Външен дълг”, дирекция

“Държавен дълг” в Министерство на финансите (2002-2005); главен експерт, отдел “Емисии”, дирекция “Държавен дълг”, Министерство на финансите.

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

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

„Фимико“ АД	1,200	15.00
„Пост Арт“ ЕООД	80	1.00
„Тера Билд“	1,520	19.00
Avincoet Development S.A.	587	7.34
Петрана Лазарова Николова	547	6.84
ДФ „ДСК Растеж“	375	4.69
ДФ „ДСК Баланс“	375	4.69
Филип Стефанов Фотев	498	6.23
ДПФ „Лукойл Гарант България“	300	3.75
ИД „Бенчмарк Фонд-2“ АД	255	3.19
Bank of New York – omnibus account	241	3.01
УПФ „ДСК Родина“	202	2.53
Стефан Петров Тодоров	200	2.50
УПФ Бъдеще	125	1.56
Светослав Стефанов Йорданов	100	1.25
Стоян Митев Кръстев	100	1.25
УПФ „Лукойл Гарант България“	100	1.25
ППФ „Лукойл Гарант България“	100	1.25
Helmar Holding S.A.	98	1.22
Р и Ко ЕООД	87	1.09
Акционери с участие под 1%	908	11.36
Общо	7,998	100

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

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

Сделки със свързани лица

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

От учредяването си до момента „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ не е сключвало със “свързани лица” в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за

емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

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

ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

	31 декември 2007	31 декември 2006
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от дейността		
Приходи от продажбата на стоки и услуги	35	-
Общо приходи от дейността	35	-
Финансови приходи		
Приходи от лихви	23	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	3,610	
Общо финансови приходи	3,633	-
	3,668	-
Разходи за дейността		
Разходи за материали	(2)	-
Разходи за възнаграждения и осигуровки	(54)	-
Разходи за външни услуги	(170)	-
Разходи за амортизация	(2)	-
Балансова стойност на продадените стоки	(29)	-
Други оперативни разходи	(45)	-
Общо разходи за дейността	(302)	-
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(401)	-
Разходи по валутни операции	(1)	-
Други финансови разходи	(41)	-

Общо финансови разходи	(443)	-
	(745)	-
Печалба преди облагане с данъци	2,923	-
Данъци	-	-
Нетна печалба	2,923	-
Основен доход на акция	0.495 лв.	0 лв.

Източник: „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

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

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

Източник: „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ АДСИЦ

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

ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Обща информация

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

Очакван график на предлагането

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

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

Условия и срок на публичното предлагане на акциите

Начален срок на публичното предлагане. Издаване на права

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

Съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа от 1999 г., право на предимствено участие в увеличението на капитала ще имат лицата, които са акционери в "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ (притежават съществуващи акции, регистрирани по техни лични или клиентски подсметки в Централния Депозитар) най-късно на 7 - ия ден след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник". На следващия работен ден след изтичане на горепосочения 7-дневен срок, Централният Депозитар открива сметки за права на лицата, акционери на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ по предходното изречение въз основа на данните във водената от него книга на акционерите на Дружеството. Срещу всяка съществуваща акция ще бъде издадено едно право. Всеки 5.5 (пет цяло и пет десети) права дават възможност за записване на една нова акция по емисионна стойност от 1.45 лева.

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

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

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

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

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

Втори етап и край на подписката

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

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

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

План за разпределение на ценните книжа

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 5.5 (пет цяло и пет десети) права запишат 1 (една) нова акция по емисионна стойност от 1.45 (един лев и четиридесет и пет стотинки) лева.

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

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

Организация на първичното публично предлагане на акциите

Банки и депозитарни институции

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

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

Инвестиционен посредник

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

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

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

Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане

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

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

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

Приемане на акциите за борсова търговия

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

Вторична търговия с акциите

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

Продажба и сетълмент

Сделките с акции на вторичния пазар се сключват и/или регистрират чрез инвестиционни посредници, като сетълментът се осъществява чрез Централния

Депозитар. При сделки, сключени на БФБ, цените на акциите се определят в български лева, а сетълментът се осъществява на T+2 база. Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в Централния Депозитар

Основни разходи във връзка с публичното предлагане

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

	лева
Такса на КФН за потвърждение на проспекта	2,509
Такса за получаване на ISIN код за емисията права от ЦД	56
Депозиране на правата в ЦД	4,260
Депозиране на акциите в ЦД	1,350
Публикуване и обнародване на съобщения за публичното предлагане (прогнозна стойност)	1,000
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала	60
Възнаграждение на инвестиционния посредник	5,000
Общо разходи	14,235
Разходи на една акция от публичното предлагане	0,0098

Разводняване (намаляване) стойността на акциите

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

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

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

В таблицата по-долу са обобщени направените изчисления:

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

Източник: "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Ексклузив Пропърти, към датата на този документ, е в размер на 7,998,144 лева, разпределен в 7,998,144 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Всички издадени Акции са напълно изплатени, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. След успешно приключване на Предлагането, размерът на акционерния капитал на Емитента се очаква да бъде 9,452,352 лева, разпределен в 9,452,352 акции с номинална стойност 1 лев всяка.

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

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

Предмет на дейност на Дружеството

Ексклузив Пропърти се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им

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 регистрация в Централния депозитар.

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

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на
Резюмето на Проспекта:

Филип Стефанов Фотев
Изпълнителен директор

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

Филип Стефанов Фотев
Изпълнителен директор