



“Експат Имоти” АДСИЦ

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

(първоначално увеличение на капитала)

РЕЗЮМЕ

Част III от Проспекта за първично публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)

Първично публично предлагане

1 500 000 Обикновени акции

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите акции, и 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 необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в акциите 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, когато са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуването на съдебното производство.

Инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 5 и сл. от настоящия документ, “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Регистрационния документ, както и “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа с решение № 1329-ДСИЦ от 31.10.2007г., 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 “Експат Имоти” АДСИЦ, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. 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. Лицата, които са изготвили резюмето, включително и превода му носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на проспекта.

20.08.2007 г.

1. „ЕКСПАТ ИМОТИ“ АДСИЦ – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“Експат Имоти” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. “Секюритизацията на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

“Експат Имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Г.С. Раковски“ 96 А, вписано в търговския регистър през месец август 2007 г. Към настоящият момент Дружеството не притежава имоти.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **Мирослава Василева Обретенова** - Председател на Съвета на директорите
- **Андрей Людмилов Брешков** - Заместник-председател на Съвета на директорите
- **Ростислав Любомиров Банчев** - изпълнителен член (Изпълнителен директор)

Дружеството не е назначавало прокурист.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Ростислав Любомиров Банчев.

Банка депозитар и **банка**, където е открита набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции на Дружеството, е „Обединена българска банка“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Света София” №5.

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, акциите (и свързаните с тях права), които са предмет на Документа за предлаганите ценни книжа, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. Витоша №39, ет.1.

Дружеството ползва услугите на **адвокат** Красимир Стефанов Гюров, с адрес на упражняване на дейността гр. София, бул. Витоша 39, ет. 1, във връзка с учредяването на Дружеството и неговото лицензиране, включително първоначалното увеличаване на капитала.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на “Експат Капитал” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. “Г. С. Раковски” 96А, като **Обслужващо дружество**..

Одитор на междинния отчет към 15.08.2007 г. на Дружеството е Иван Атанасов Симов, регистриран одитор под номер 0481 в Института на дипломираните експерт-счетоводители, с адрес гр. София 1233, бул. „Подполковник Калитин“, бл. 28, вх. Б, ап.70. Одиторът не е подавал оставка или сменян. Към датата на съставяне на настоящия документ Дружеството не е избрало **оценители** на недвижимите имоти.

Отговорни за изготвянето на Резюмето:

1. Десислава Йорданова – Директор „Капиталови пазари“ в „Експат Капитал“ АД;

Посоченото по-горе лице с полагане на подписа си на последната страница на настоящия документ, след като е положило всички разумни грижи да се увери, че случаят е такъв, декларира, че:

(1) информацията, съдържаща се в Резюмето, дотолкова, доколкото му е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение;

(2) при изготвянето на Резюмето е положило необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона.

Декларация от предложителя на цените книжа:

С подписа си на последната страница на настоящия документ лицата Иво Петров Петрушев и Александър Мирославов Стоянов, в качеството им на Изпълнителни директори на „София Интернешънъл Секюритиз“ АД декларират, че последните са солидарно отговорно с лицата отговорни за изготвянето Резюмето, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ.

1.2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговият одитиран финансов отчет към 15.08.2007 г., който е приложен към Регистрационния документ и е неразделна част от него.

В ХИЛ.ЛВ.	15.08.2007
Приходи от основна дейност	-
Печалба/загуба от основна дейност	(1)
Нетна печалба/загуба от дейността	(1)
Нетна печалба/загуба за периода на акция (в лв.)	0.002
Активи	499
Нетни активи	499
Акционерен капитал	500
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	-
Доход на акция с намалена стойност	-

“Експат Имоти” АДСИЦ е новоучредено дружество и няма междинни отчети за предходни периоди. До момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ Дружеството не е извършвало дейност, от която да реализира приходи и не е закупувало активи. Към датата на изготвяне на регистрационния документ Дружеството е реализирало загуба в размер на малко над хиляда лева, които представляват разходите по учредяване и регистрация.

1.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 15.08.2007 г., съгласно одитираният финансов отчет на Дружеството. Пълният одитиран финансов отчет на Дружеството към 15.08.2007 г. е приложен към Регистрационния документ и е неразделна част от него.

В ХИЛ.ЛВ.	15.08.2007
Собствен капитал	500
Основен капитал	500
Резерви	-
Финансов резултат	(1)
Дългосрочни задължения, вкл.	-
<i>обезпечени задължения</i>	-
<i>необезпечени задължения</i>	-
<i>гарантирани задължения</i>	-
<i>негарантирани задължения</i>	-

Краткосрочни задължения, вкл.	-
<i>обезпечени задължения</i>	-
<i>необезпечени задължения</i>	-
<i>гарантирани задължения</i>	-
<i>негарантирани задължения</i>	-
<i>Косвени и условни задължения</i>	-

„Експат Капитал“ АДСИЦ счита, че оборотния капитал на Дружеството, е достатъчен за настоящите нужди на Дружеството към момента (за текущата финансова година). Дружеството ще осигури капитал за инвестиции посредством настоящото увеличение на капитала (за 1.5 млн. лв.), последващи такива и дългово финансиране в зависимост от необходимото финансиране за конкретните проекти.

1.4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ 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 набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване и без приходите от продажба на правата) е в размер на 1 484 235 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството (инвестиции в недвижими имоти, отговарящи на критериите на дружеството, с цел тяхното изграждане и/или реновиране, управление и получаване на доход). Към момента на Дружеството не е известно, дали очакваните постъпления ще бъдат достатъчни за всички бъдещи инвестиции. В случай на необходимост от допълнителни средства, те ще бъдат осигурени посредством последващи увеличения на капитала и дългово финансиране.

“Експат Имоти” АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън покупко-продажбата на недвижими имоти, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и сделките, пряко свързани с осъществяването на тези дейности, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В този смисъл приходите от публичното предлагане на акции ще се използват само за извършване на обичайната търговска дейност на емитента.

Приходите от набрания капитал няма да се използват за финансиране на придобивания на други дружества, нито за погасяване на задължения на емитента.

1.5. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ и Документа за

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

Дейността на „Експат Имоти“ АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, и е контролирана от Комисията за финансов надзор.

1.5.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

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

- **Ликвиден риск** - Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена.
- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени** - Намаление на цените на недвижимите имоти като цяло би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството..
- **Дълги срокове за придобиване на имоти** - В процеса на придобиване на активите на Дружеството, съществува риск от забавяне в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи.
- **Намаление на равнището на наемите** - Основна част от текущите приходи на Дружеството могат да идват от наем, който ще бъде договорен при предоставяне на имот/и за ползване. Намаление на пазарните нива на наемите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите.

1.5.2. Рискове, специфични за Дружеството

- **Оперативен риск**. Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото „Експат Имоти“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.
- **Рискове, свързани с кратката история на Дружеството**. Дружеството е новоучредено и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. За ограничаване на риска резултатите от дейността на дружеството

да са под очакваните, от съществено значение са две предпоставки: привличането на професионалисти и наличието на стриктни правила и процедури.

Акциите на Дружеството все още не се търгуват на публични пазари и няма гаранции, че след осъществяването на първичното предлагане на ценните книжа ще бъдат обект на активна търговия.

- **Неетично и незаконно поведение.** Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.
- **Напускане на ключови служители.** Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има силно ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

1.5.3.Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които последното не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Такива рискове са:

- **Регулационен риск.** Това е рискът Дружеството да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на недвижими имоти закони и подзаконовни нормативни актове. Вероятността за неблагоприятна промяна в нормативната уредба е сравнително малка, доколкото подобни дружества са неделима част от развитите финансови пазари, т.е. би могло да се очаква, че ще се търсят законодателни промени, които да подпомогнат развитието на дружествата със специална инвестиционна цел, отколкото обратното.
- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.** От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в

Закона за корпоративното подоходно облагане е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък. Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

- **Риск от забавен икономически растеж.** Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне дейността на „Експат Имоти“ АДСИЦ, а оттам и печалбите му. Считаме, че полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентоспособност, както и привличането на нови инвестиции създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.
- **Кредитен риск.** В следствие на стабилната фискална политика на България, напредъка в приватизацията и стабилният икономически растеж държавната кредитоспособност бе значително подобрена през последните три години. На 27.10.2005 г. за втори път през годината Standard & Poors преразглежда кредитния рейтинг на страната като го повиши от ВВВ- (положителна перспектива) на ВВВ (положителна перспектива). На 17 август 2005 г. Fitchratings повиши дългосрочния рейтинг на България в чужда валута от ВВВ- със стабилна перспектива на ВВВ със стабилна перспектива, а в местна валута – от ВВВ на ВВВ+. На 01.03.2006г. Moody's повиши рейтинга на облигациите и дългосрочните ценни книжа в чужда валута, на дългосрочните банкови депозити в чужда валута и на дългосрочните ценни книжа в местна валута на Вaa3 със стабилна перспектива. През м. юли т.г. тези рейтинги бяха потвърдени.
- **Валутен риск.** През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.
- **Инфлационен риск.** Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни оказват натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. очаква се инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните,

членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло, механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

- **Политически риск.** Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. След присъединяването на България към ЕС на 1-ви януари 2007 г. всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основните политически приоритети на Република България – хармонизиране на българското законодателство с това на ЕС.
- **Други системни рискове.** Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

1.5.4. Рискове, свързани с инвестиции в акции от настоящата емисия

- **Понижение на пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството.** Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Вариациите, наричани “колебания на цените”, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.
- **Ликвиден риск.** Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на

значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

- **Инфлационен риск.** Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години.
- **Валутен риск.** Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е "Експат Имоти" АДСИЦ (с еквивалент на английски език "Expat Realty" REIT). Дружеството е учредено в РБългария на 18.07.2007 г., със седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Г.С. Раковски“ 96 А; тел: +359 (2) 980 1881, факс: +359 (2) 980 7472.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 01.08.2007, парт. № 123232, том 1699, страница 23, рег. 1, по фирмено дело № 11886/2007 година.

Дружеството има единен идентификационен код: 175341828

Дружеството е учредено за срок от 10 години, считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър, като преди изтичане на срока Общото събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за неговото продължаване.

Дружеството е новоучредено и съответно: не е преобразувано и консолидирано; няма дъщерни дружества; не са осъществявани прехвърляния или залог на предприятието; не е осъществявано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност, извън обичайния ход на дейността; не са правени промени в предмета на дейност; няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност.

Тъй като дружеството е новоучредено, няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества.

От учредяването си до датата на настоящия Проспект "Експат Имоти" АДСИЦ не е придобивало имоти.

"Експат Имоти" АДСИЦ не е извършвало никакви други инвестиции, в т.ч. не е придобивало дялови участия в други дружества. В процес на анализ и оценка са няколко потенциални проекта за бъдещи инвестиции, но към датата на публикуване на настоящия документ, не са налице такива, за които Дружеството има поети конкретни ангажименти.

2.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

2.2.1. Инвестиционни цели

Инвестиционни цели на Дружеството са:

1. увеличаване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
2. запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
3. осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;

4. реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
5. осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите, включително и от промяна на законово фиксирания валутен курс на националната валута – лева към еврото. В краткосрочен до средносрочен план (до 3 г.) Дружеството планира да извършва инвестиции в недвижими имоти, стремейки се към следната структура:

Тип	% от общата сума на актива
Жилищни имоти	до 80%
Търговски имоти	до 80%
Административни (офис) имоти	до 80%
Ваканционни имоти	до 50%
Индустриални и логистични имоти	до 50%
Земеделска земя с цел урегулиране	до 50%
Земеделска земя (за отдаване под аренда)	до 40%

Имайки предвид ограничения капиталов ресурс на Дружеството и необходимостта от време за реализация на проектите, през първите 2 години от дейността му то може да инвестира в един или два недвижими имота, неспазвайки горните ограничения.

В дългосрочен план (от 3 г. до 10 г.) „Експат Имоти“ АД СИЦ планира постигането на балансиран портфейл от жилищни, търговски и административни имоти, като общата тежест на всички останали типове инвестиции да не надхвърля 40% от портфейла.

По отношение цел на инвестицията и генериране на приходи, инвестициите следва да са разпределени така, че да осигуряват равномерни във времето парични потоци за акционерите както следва: (1) текущ доход от приходи от наеми, аренда и/или лизингови вноски; (2) доходност от а) проекти за бъдещо развитие (на зелено), и б) покупко-продажби на имоти с цел бърза реализация и печалба. ПО този начин Дружеството се стреми към постигане на предвидимост и стабилност на очакваните доходи за акционерите.

С цел ограничаване на риска от влошаване на конюнктурата (спад на цените в резултат на свръхпредлагане или намаляване на търсенето) в конкретен сегмент на пазара, „Експат Имоти“ АД СИЦ ще разпредели инвестициите си между недвижими имоти от различен тип и локация, предимно жилищни (основно и второ жилище), административни и търговски. Изборът на този вид проекти се основава на по-високия интерес, съответно по-голяма ликвидност и кратък времеви хоризонт за

реализация и изход от инвестицията. В географско отношение ще се търсят проекти в столицата и главните градове на страната, като Варна, Бургас и Пловдив, както и в селища с висок икономически потенциал (с концентрация на бизнес и/или планирано откриване на нови предприятия). По отношение на планинските и морски курорти Дружеството ще разглежда инвестиции в райони с добри природни дадености и ресурси (язовири, минерални извори, исторически обекти) и все още малка концентрация на жилищни и ваканционни имоти. Парцели със земеделско предназначение ще се търсят в добре развитите аграрни райони на страната.

Дружеството не следва да се счита ограничено от гореизложените планове и виждания. То ще следва динамична инвестиционна стратегия, отразяваща откриващите се възможности и тенденции на пазара.

2.2.2. Финансови цели

Основна финансова цел на Дружеството е осигуряване на капитал за осъществяване на неговата инвестиционна програма. За формиране на първоначалния портфейл от недвижими имоти, се предвижда да бъде използвано финансиране посредством комбинация от собствен капитал, банкови заеми и/или облигационни емисии. След приключване на първото увеличение на капитала от 1.5 млн. лв., Дружеството планира постигането на собствен капитал от минимум 10 млн. лв. за срок от 2 години от началото на дейността му, и 20 млн. лв. за срок от 5 г. Конкретното съотношение на собствено към външно финансиране ще бъде определяно в съответствие с пазарните условия, рисковия профил на инвестицията и прогнозните парични потоци от инвестицията при спазване на разпоредбите на Устава на “Експат Имоти” АДСИЦ, приложимото законодателство и ограниченията в настоящия проспект.

С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството, по решение на Съвета на директорите, може да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции в продължение на 5 години, считано от датата на възникване на Дружеството, до достигане на отчетна стойност на основния капитал от 200 милиона лева, както и да емитира облигации в кумулативен размер до 200 милиона лева. Максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал е 2:1 в дългосрочен план (след 3 г.), като в краткосрочен е допустимо по-високо съотношение в зависимост от необходимия размер на инвестициите.

Дружеството възнамерява да поддържа балансиран и качествен портфейл от имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива недвижими имоти (активи за секюритизация) с приходите от лихви, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

2.2.3. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

Съгласно своя Устав, Дружеството може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земи и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

1. имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес- и офиссгради, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);

2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
3. имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
4. имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
5. селскостопанска земя;
6. земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

Дружеството може да придобива право на собственост и/или други (ограничени) вещни права върху нови имоти и върху части от имоти.

Дружеството не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор или такива, които се намират извън територията на Република България.

Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, и в банкови депозити.

Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации.

Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, като се изключи възможността да инвестира до 10 (десет) на сто от капитала си в обслужващо дружество.

При избора на имоти за секюритизиране Дружеството, в рамките на общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава, ще се ръководи от заложените критерии за избор на недвижими имоти (вуж по-долу), като възнамерява да инвестира набраните средства в перспективни и доходоносни недвижими имоти. Дружеството ще инвестира в имоти в различна степен на завършеност и развитие.

Съгласно своя Устав, Дружеството може да придобива нови активи.

2.2.4. Критерии за избор на недвижими имоти

Дружеството планира да инвестира средствата си в диверсифициран портфейл от имоти, включващ офис площи, търговски площи, индустриални имоти, жилищни имоти, ваканционни имоти и парцели. Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху поземлени имоти, предназначени за изграждане на жилищни, обществено обслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни сгради и съоръжения. Дружеството също така може да придобива право на собственост върху селскостопанска земя.

При избор на недвижимите имоти, Съветът на директорите на Дружеството ще се ръководи от общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава, като ще разглежда възможността за придобиване на недвижим имот, вземайки под внимание всички фактори, оказващи влияние върху инвестицията, а именно: местоположение, възможност за развитие и преустройство, потенциал за генериране на стабилен доход, перспективи за нарастване цената на имота, ликвидност. При избора на недвижим имот за придобиване, Съвета на директорите на дружеството ще се ръководи от следните конкретни и основни критерии:

- Географско разположение;
- Добри перспективи за развитие;

Ў Цена на придобиване.

Изброените по-горе критерии представляват изходната рамка, на базата на която ще се основават детайлен анализ и оценка на конкретните инвестиционни проекти. Избраните принципи са формирани с оглед на възможността за максимална гъвкавост при съблюдаване на строги правила за вземане на целесъобразни инвестиционни решения. Дейността на „Експат Капитал“ АДСИЦ не е ограничена в определен сегмент на недвижимите имоти, поради което стесняване на критериите за избор на проекти би лимитирало бъдещите възможни такива.

2.2.5. Придобити от Дружеството недвижими имоти. Потенциални екологични проблеми

Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма придобити имоти.

При осъществяване на своята дейност, „Експат Имоти“ АДСИЦ може да срещне рискове от замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове ще бъдат контролирани посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството възнамерява да инвестира

3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

3.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта е в процес на структуриране на активната си дейност. Дружеството ще започне активна дейност след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор. Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма придобити имоти.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект, резултати от дейността не могат да бъдат представени. Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. “Рискови фактори”.

3.2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството (приложен към настоящия документ) към 15.08.2007 г., „Експат Имоти“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 499 хил. лева, които представляват не инвестираната част от набрания от учредителите капитал.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „Експат Имоти“ АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

3.3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от

оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Дружеството ще увеличи капитала си до 2 млн. лева в резултат на първото задължително увеличение на капитала (при записване на всички предлагани акции), както и посредством последващи емисии в размер, определян в зависимост от обема на инвестициите и избраното съотношение собствен към дългов капитал. До края на първите 2 години от дейността му, „Експат Имоти“ АДСИЦ планира достигане на минимум 10 млн. лв. основен капитал, а до края на 5 г. – минимум 20 млн. лв. Външното финансиране ще бъде под формата на:

§ облигационни емисии и/или

§ банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 2:1.

Ограниченията по отношение източниците на външно финансиране на Дружеството са обусловени от чл. 21, ал.2 ЗДСИЦ, където изчерпателно са изброени възможните такива, а именно: емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар и банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, както и в размер на заема до 20% от балансовата стойност на активите на дружеството с цел изплащане на лихви по кредити за срок до 12 месеца, Дружеството не може да придобива имоти на лизинг, нито да ползва търговски кредити, което в определени случаи може да ограничи възможностите му за участие в проекти, при които такива начини на финансиране са по рентабилни или единствено възможни.

3.4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

3.4.1. Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в България, имащи отношение към дейността на емитента

Пазарът на недвижими имоти е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката на България. Възходящата тенденция на цените на жилищните имоти, административните, бизнес и търговски сгради, хотелите и туристически комплекси, индустриалните парцели и земеделските земи прави инвестирането в такъв вид активи доходно.

Приемане на България в ЕС и членството в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. В следствие на това последните няколко години се наблюдава повишен интерес от страна на чуждестранни физически и юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара на недвижими имоти в страната. развитието на индустрията получи тласък и от агресивната политика на финансовите институции за предлагане на ипотечни кредити, както и от бързото развитие на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

Секторът може да се раздели на няколко подсектора: пазар на имоти за жилищни нужди; офиси,

търговски и индустриални сгради; хотели и туристически комплекси; земи в индустриални зони и земеделски земи. Пазарът на имоти за жилищни нужди, офиси и с търговско предназначение се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане в големите градове и по-известните курортни комплекси, пазарът на земеделска земя е структуриран в силно развити земеделски райони с подходящи почвени и климатични условия, и, съответно, пазарът на хотели и вилни селища е съсредоточен в туристическите райони, основно по българското Черноморие и планински местности.

Тенденциите за развитие на пазара на недвижими имоти са твърде разнопосочни в зависимост от вида на конкретния имот.

- **Жилищни имоти**

На пазара на имоти за жилищни нужди в големите градове като цяло и най-вече в столицата вече се усеща уравнивяване на търсенето и предлагането и стабилизиране на цените на едно ниво. Голям интерес има към комплексите от затворен тип и същевременно много проекти са в процес на реализация. Очакванията на пазара са, че ще продължава да има интерес към тези имоти поради съществуването на група потребители с подчертано по-високи изисквания. По отношение на подобни комплекси, състоящи се от къщи, също има интерес, но наблюденията на експертите показват, че редовите къщи трудно се продават на високи ценови нива и трудно се отдават под наем. Рентабилността на недвижими имоти за жилищни цели остава висока в момента, особено в центъра и кв. Лозенец на столицата.

От началото на 2006 г. се наблюдава силен превес на предлагането над търсенето на жилища в морските курорти, които се характеризират със свръхзастрояване. Предлагането в зимните курорти също е доста голямо, особено в Банско и региона, но там търсенето все още е на високи нива, защото се очаква, че ще има развитие на този сектор, поради възможността за развитие също така и на летен туризъм в планските курорти.

- **Офиси**

Пазарът на офис площи е един от най-динамично развиващите се сегменти на пазара на недвижими имоти.

За периода от януари до началото на декември 2006 г. в най-динамичния пазар - София, са били завършени проекти с обща площ над 160 хил. кв.м (за сравнение - новопостроените търговски площи за същия период са 180 хил. кв.м). Това сочат данните на виртуалния регистър на сградите в България www.bcc.bg. Сред по-големите обекти са сгради 7 и 9 в "Бизнес парк София" (с обща площ 33 600 кв.м), "Белисимо бизнес център" (17 000 кв.м) и "Порше център" (10 000 кв.м).

По данни на виртуалния регистър на сградите в България общият обем на офисплощите в София, които са в строеж към края на юни 2007 г., са над 970 хил. кв.м. Същевременно, заявените от инвеститорите към края на юни обекти, чието строителство предстои са около 920 хил. кв.м. Въпреки високите обеми нови офиси, които в следващите две до три години реално ще отворят врати, столицата все още изпитва недостиг на качествени площи, най-осезателно в централната част на града. За това

говори и фактът, че както наемните нива, така и продажните цени на този тип имоти непрекъснато се покачват.

Към момента търсенето на офис сгради от клас А и Б в столицата превишава предлагането. Увеличеното търсенето е в резултат от навлизането на голям брой чуждестранните компании в България след присъединяването на страната към ЕС, както и от българските компании, които имат нужда от по-качествени офиси за развиване на своята дейност. Тенденцията е свързана и с постепенното излизане на по-малките фирми от жилищните сгради и пренасочването им към специализираните бизнес центрове.

- **Търговски имоти**

Пазарът на търговски площи в гр. София в началото на 2007 г. се характеризира с повишаващо се търсене на атрактивни помещения на основните търговски улици. Все по-голям е интересът от страна на утвърдени международни компании желаещи да навлязат на пазара в България, привлечени от позитивната макроикономическа обстановка, потенциалът за растеж и все още неусвоените възможности на пазара. В големите градове на страната се оформиха периферни централни търговски зони, предимно разположени във вътрешността на кварталите. Цените на магазините в тези нови градски центрове достигнаха нивата на площите в същинските ядра на градовете. Предлагането в кварталите и широкия център на София е относително стабилно с по-слабо търсене.

Все по-голямо значение започват да придобиват търговските площи в новостроящи се сгради, като много от сделките се извършват на зелено. Предвид очакваното стабилизиране на пазара на недвижими имоти в страната, засиленият интерес на чуждестранните инвеститори, и стабилната икономическа среда очакваме повишаване на активността на пазара на търговски площи както и увеличаване на броя и нивата на сключените сделки.

През последните години в България е налице обща тенденция за преместване на продажбите от малки квартални магазини, обикновено семейна собственост, към модерни хипермаркети и търговски центрове. Развитието на търговските центрове/молове (като София Сити Център, Мол ъф София, Скай Сити и др.), въпреки, че все още е лимитирано от ниския разполагаем доход на българите, предвид недостига на съвременни търговски площи, може да се очаква, че ще се характеризира с висок растеж в следващите няколко години. Показателно за това е нарастването на броя на проектите за търговски комплекси извън София - във Варна се подготвят пет проекта за подобни обекти, от които един е в строеж, очакват се първите в Пловдив, Стара Загора, Русе, Видин, Банско.

- **Индустриални имоти**

Предлагането на индустриални имоти в централните градски части е силно ограничено: почти няма предлагане на нови и съвременни складове и индустриални площи. Повечето фирми ползват останалите от социализма площи, което кара инвеститорите в повечето случаи, да изградят собствена база – офиси, складове, производствени помещения и други, отговарящи на изискванията им. Предприемачите и инвеститорите търсят главно парцели с лице на главен път. Сключените през изминалата година сделки, са за имоти граничещи с главни пътни артерии или са в близост до летище.

Предвижданията на специалистите са за реализация на много проекти за изграждане на индустриални имоти през 2007 г. и 2008 г. в резултат от интереса на чужди и инвестиционни фондове у

нас. Тяхната намеса доведе до окрупняване на разпокъсаните терени, които са значителна пречка пред инвеститорите.

Очаква се с растежа на българската икономика търсенето на модерни складови площи да нараства. Този подсектор от пазара на недвижими имоти предоставя едни от най-високите възможности за растеж. Към момента основните проблеми в сектора са два – високите цени на земята подходяща за индустриални цели и лошата инфраструктура. На местата, подходящи за изграждането на логистични комплекси, цената на земята далеч надвишава 35 евро за кв.м. – нивото, при което инвеститорът оправдава разходите си. Това е цената на парцелите, на които се изграждат подобни комплекси в Централна Европа и се отдават под наем на нива близки до тези на българския пазар. По-висок наем от 5 евро на квадрат е над пазара за Централна и Източна Европа. Евентуалното подобрене на инфраструктурата също би спомогнало за развитието на сектора. Така той ще стане по-атраکتивен не само за собствениците, които в момента строят складове за лична употреба, но и за големите европейски играчи.

- **С.П.А. курорти**

Сегмент от пазара, който ще се развива и към който се наблюдава инвеститорски интерес, са регионите, в които са разположени минерални извори – С.П.А. курортите. Те са все още неразвит сектор в сферата на недвижимите имоти. В районите около Банско, Добринище, Разлог, Девин вече са направени няколко С.П.А. центрове, сравнително нови, но радващи се на голям интерес целогодишно. Това е сегмент на пазара, който тепърва ще се развива, така както и селския туризъм, за който основна пречка е лошата инфраструктура.

- **Земеделска земя**

Тенденции на пазарът на земеделска земя са също към повишаване на търсенето на определени ценови нива. Очакванията са, че след като България е член на ЕС, цените на земите ще се повишат значително и ще се доближат до тези в страните от Централна и Източна Европа. Двигател на тази тенденция са не само големите земеделски производители, но и появилите се дружества със специална инвестиционна цел. Действащите към момента шест фонда в момента са едни от най-активните купувачи на земеделска земя в страната и са на път да се превърнат в един от основните фактори, които влияят върху цените. Появата им всъщност бележи и един изцяло нов етап от развитието на пазара на земя в България. Ако досега сделките за земеделските имоти са били предимно спорадични и най-често свързани с чисто формално прехвърляне на собствеността, тенденцията вече е на покупката им да се гледа като на дългосрочна инвестиция. Вече може да се говори за присъствието на реални инвеститори на този пазар, макар все още в това понятие да не се включват и чуждестранните предприемачи.

Все по-голяма става разликата между цените на различните по качество и местоположение имоти. През последните две години най-голямо е покачването при новите сгради, като изоставане има в ръста на цените при апартаменти, изградени преди повече от 25 години. Парцелите в жилищни и курортни райони са увеличили цените си значително.

Според официалните данни от Националния статистически институт средно претеглената цена на кв. метър жилищна площ в България през второто тримесечие на 2007 година е достигнала

приблизително 1 041.1 лева на кв. метър. Нарастването на цените за спрямо първото тримесечие на тази година годината е в размер на 5.4%.

Областни градове	Средни цени, лв./кв.м.				Индекс	
	2005 г.	2006 г.	Q1 2007	Q2 2007	2006/ 2005	Q2 2007/ Q1 2007
ОБЩО	738.0	846.5	988.2	1 041.1	114.7	105.4
Благоевград	757.7	797.9	964.3	971.5	105.3	100.7
Бургас	1 126.5	1 227.0	1 312.3	1 366.7	108.9	104.1
Варна	1 198.1	1 316.0	1 646.0	1 710.3	109.8	103.9
Велико Търново	701.6	811.1	890.2	940.8	115.6	105.7
Плевен	738.7	769.5	878.3	975.3	104.2	111.0
Пловдив	862.9	940.3	1 050.8	1 103.2	109.0	105.0
Русе	727.0	895.7	1 066.0	1 182.7	123.2	110.9
София-столица	1 222.4	1 341.8	1 588.0	1 647.8	109.8	103.8
София	387.1	411.7	420.3	457.7	106.4	108.9
Стара Загора	775.6	914.6	1 059.7	1 122.7	117.9	105.9

Източник: НСИ

Общата динамика на процесите в строителния сектор могат да бъдат открити и чрез броя разрешителни за строеж. С над 40 на сто са се увеличили издадените разрешения за строеж в цялата страна през първото тримесечие на 2007 г. спрямо същия период на миналата година по данни на Националния статистически институт. Общо са издадени разрешения за 4 049 сгради с разгъната застроена площ (РЗП) над 2.6 млн. кв.м, докато за първите три месеца на миналата година те са били 2 866 с РЗП над 1.9 млн. кв.м.

Най-активният сектор остава жилищното строителство, където е регистриран и най-голям ръст - над 50%. Зоните с активно строителство остават Черноморието и планинските курорти, както и столицата. Бургаска област продължава да държи първото място с 479 разрешителни за строеж с РЗП 350 хил. кв.м. След нея се нареждат Варненска област с 394 разрешения с площ 295 хил. кв.м, следвана от София-град със 263 разрешителни с площ 190 хил. кв.м и Благоевград с 164 разрешителни за строеж на площ 290 хил. кв.м. Ръстът на строителството в тези области се дължи основно на ваканционните комплекси, където по мнение на експерти предлагането вече надхвърля търсенето.

Увеличение на издадените разрешителни за строеж има и в другите сектори. При строителството на административни сгради те са нараснали от 89 с РЗП от 57 хил. кв.м за първите три месеца на 2006 г. на 104 с обща площ 83 хил. кв.м. Това са разрешителни за строеж основно на офисни площи. Най-много са издадени за Пловдив - 23 броя с РЗП 27 хил. кв.м. Останалите градове, в които ще се строят нови административни сгради, са София, Варна, Бургас, Благоевград, Плевен, Разград, Русе и Хасково.

При т.нар. други сгради (предприятия, складове, атракциони) също има ръст на издадените разрешения за строителство от 1 178 на 1 503 броя, като разликата в застроената площ се е увеличила с 40 хил. кв.м. Според данните на НСИ такива нови сгради ще се строят във всички райони на страната, като най-много са в Пловдивска област - 169 на площ над 72 хил. кв.м, която се оформя като една от най-големите нови индустриалните зони в страната.

Считаме, че търсенето като цяло няма да намалее. Икономическите показатели са такива, че след като България е вече член на ЕС, банките, работещи на местния пазар, стават пряко конкурирани от европейски банки, които предлагат доста атрактивни пакети за покупка на жилище. В различните страни от ЕС нивата на лихвения процент по ипотечни кредити са различни, варирайки около 5% - 6%, срещу 7% - 10% в момента в България. При намаляване на лихвения процент е нормално пак да има подем на потребителското търсене, най-малко поради изгодните възможности за закупуване на втори дом. Естествено, очакванията са за спад на цените в определени сегменти на пазара, като стари сгради, панелни, с изключително лошо качество, при които цените едва ли ще надхвърлят 400 евро/кв.м.

По отношение на строителните материали мащабното поскъпване на горивата доведе до поскъпване на някои от строителните материали с 5-10% през 2006 г. През първите два месеца от началото на 2007 г. цените на строителните материали са се покачили с 12% - 15%, което е предпоставка за покачване на цените на новото строителство. Отражение в строителния бизнес дават и повишаващите се цени на парцелите и по-високите обезщетенията, които се искат от собствениците на земя срещу предоставяне правото на строеж - между 28% и 30%.

4. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

4.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 3 лица, включително 1 независим член. Съгласно чл. 38, ал. 3 от Устава на Дружеството, определението "независим" (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: не е служител на Дружеството; не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което притежава такъв брой гласове или което е свързано с Дружеството лице; не е в трайни търговски отношения с Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството и техните представители при изпълнение на задълженията им, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като представители на членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството. Относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите вж. "Разходи за управление на Дружеството".

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **Ростислав Любомиров Банчев - изпълнителен член (Изпълнителен директор)**

Ростислав Любомиров Банчев е завършил висше образование, специалност право, Магистър по Право в СУ "Св. Климент Охридски", София.

Професионален опит:

От март 2007 до момента	юрист в „Експат Капитал“ АД, гр. София.
От декември 2006 до март 2007	юрист в „ТЕРЕМ“ ЕАД, гр. София.
От март 2001 до май 2006	мл. експерт, гл. експерт, началник – отдел „Нормативна уредба“, заместник - изпълнителен директор в Агенция за приватизация, гр. София

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, прокурист или съдружник през последните 5 г.

няма

Адрес:

гр. София, ул. „Слава“ № 6, ет.2, ап. 6

Ростислав Любомиров Банчев не притежава участие в търговски дружества като съдружник, вкл. неограничено отговорен. През последните пет години лицето не е:

- а) осъждано за измама;

б) било учредител, член на управителен или контролен орган или висш ръководен служител на дружество, обявено в несъстоятелност, ликвидация или в което е назначаван синдик;

в) било официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишавано от съда от правото да бъде член на управителните или контролните органи или висш ръководен служител на дружество-емитент или от изпълняването на ръководни функции или извършването на определени дейности от дружество-емитент;

д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Ростислав Банчев не е съпруг или роднина на друг член на съвета на директорите на “Експат Имоти” АДСИЦ или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Ростислав Банчев е юрисконсулт на трудов договор в „Експат Капитал“ АД. Неговите задължения, обаче, не са пряко свързани с дейността на компанията в качеството ѝ на обслужващо дружество на „Експат Имоти“ АДСИЦ. Не са налице и не са известни други потенциални конфликти на интереси между задълженията на Ростислав Банчев към „Експат Имоти“ АДСИЦ и неговите частни интереси и/или други задължения. Няма договорености или споразумения между акционерите, клиентите, доставчиците и други лица, в съответствие с които Ростислав Банчев да е избран за изпълнителен член на Съвета на директорите на „Експат Имоти“ АДСИЦ.

- **Мирослава Василева Обретенова** - Председател на Съвета на директорите

Мирослава Василева Обретенова е завършила висше образование, магистър по икономика, специалност Финанси в Университет за национално и световно стопанство, София. Мирослава Обретенова също така е магистър по електронна техника и микроелектроника от Технически университет, София и има следдипломна специализация по мениджмънт и маркетинг в същия университет.

Професионален опит:

От март 2007 г. до момента	Асоцииран директор Корпоративни финанси в „Експат Капитал“ АД, гр. София.
2006	Директор продажби в „Ей Ай Джи Лайф България“ ЖЗАО, гр. София.
От 2002 до 2006	Управител на „Райфайзен Инвестмънт България“ ЕООД, гр. София
От 1999 до 2002	Прокурист в „Райфайзен Инвестмънт България“ ЕООД, гр. София
От 1998 до 2002	Завеждащ финанси и администрация в „Райфайзен Инвестмънт България“ ЕООД, гр. София
От 1998 до 1998	Финансов експерт в „Райфайзен Инвестмънт България“ ЕООД, гр. София
От 1996 до 1998	главен счетоводител в „Райфайзен Инвестмънт България“ ЕООД, гр. София
От 1995 до 1996	Счетоводител в Хотел „Зографски – Интерконтинентал“, гр. София

(понастоящем хотел „Зографски – Кемпински“, гр. София)

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, прокурист или съдружник през последните 5 г.

От 2002 г. до 2006 г.

Управител на „Райфайзен Инвестмънт България“ ЕООД, гр. София

От 1999 г. до 2002 г.

Прокурист в „Райфайзен Инвестмънт България“ ЕООД, гр. София

Адрес:

гр. София, ул. „Екзарх Йосиф“ 94, ет. 5, ап. 8

Мирослава Василева Обретенова не притежава участие в търговски дружества като съдружник, вкл. неограничено отговорен. През последните пет години лицето не е:

а) осъждано за измама;

б) било учредител, член на управителен или контролен орган или висш ръководен служител на дружество, обявено в несъстоятелност, ликвидация или в което е назначаван синдик;

в) било официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишавано от съда от правото да бъде член на управителните или контролните органи или висш ръководен служител на дружество-емитент или от изпълняването на ръководни функции или извършването на определени дейности от дружество-емитент;

д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Мирослава Обретенова не е съпруга или роднина на друг член на съвета на директорите на „Експат Имоти“ АД СИЦ или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Мирослава Обретенова е асоцииран директор „Корпоративни финанси“ на трудов договор в „Експат Капитал“ АД. Нейните задължения, обаче, не са пряко свързани с дейността на компанията в качеството ѝ на обслужващо дружество на „Експат Имоти“ АД СИЦ. Не са налице и не са известни други потенциални конфликти на интереси между задълженията на Мирослава Обретенова към „Експат Имоти“ АД СИЦ и нейните частни интереси и/или други задължения. Няма договорености или споразумения между акционерите, клиентите, доставчиците и други лица, в съответствие с които Мирослава Обретенова да е избрана за член на Съвета на директорите на „Експат Имоти“ АД СИЦ.

- **Андрей Людмилов Брешков** – Заместник-председател на Съвета на директорите (независим член по смисъла на чл.116а, ал.2 ЗППЦК)

Андрей Людмилов Брешков е завършил висше образование, магистър по Публична администрация, от Американски Университет в България, Илиев Център. Андрей Брешков също така е магистър по Икономика и управление на отбранителната индустрия от Университет за национално и световно стопанство, София и е завършил практически курс в Колорадски университет (University of Colorado, Keystone, USA) като част от международна студентска програма.

Професионален опит:

От януари 2003 до момента	Управляващ съдружник в „Евроброкер“ ООД, гр. София.
От септември 2003 до януари 2006	Директор на Дирекция „Фирмено управление и контрол“ към Министерство на транспорта, гр. София
От декември 2001 до септември 2003	Директор на Дирекция „Секторни и регионални анализи“ към Министерство на икономиката и енергетиката, гр. София
От юни 2000 до юли 2001	Мениджър Индивидуални застрахователни програми в „Ей Ай Джи България“, гр. София
От юни 1999 до юни 2000	Партньор в „Евроброкер“ ООД, гр. София
От октомври 1996 до юни 1999	Застрахователен и финансов контрол в „Алианц България“, гр. София
От юли 1994 до октомври 1996	Застрахователен и финансов контрол в Застрахователно и презастрахователно дружество „България“, гр. София

- Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, прокурист или съдружник през последните 5 г.

От 1997 г. до момента	Съдружник в „Брешков и синове“ ООД (притежава 33% от капитала)
От февруари 2002 до момента	Член на Съвета на директорите на „Софарма“ АД, гр. София
От 1998 до момента	Съдружник (притежава 6% от капитала) и Управител на „Форум БГ“ ООД
От 2007 г. до момента	Съдружник в „Си Еф Ем“ ООД (притежава 48.5% от капитала)
От септември 2003 до ноември 2005	Председател на Съвета на директорите на „България Еър“ АД, гр. София
От юни 2002 до юни 2003	Член на Надзорния съвет на „Кремиковци“ АД, гр. София
От февруари 2003 до декември 2003	Заместник-председател на Съвета на директорите на Българска Агенция за експортно застраховане, гр. София

Адрес:

гр. Пловдив, ул. „Ген. Данаил Николаев“ 38

Андрей Людмилов Брешков е независим член на Съвета на директорите и съответно не е:

1. служител в „Експат Имоти“ АДСИЦ;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Андрей Брешков не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. През последните пет години лицето не е:

а) осъждано за измама;

б) било учредител, член на управителен или контролен орган или висш ръководен служител на дружество, обявено в несъстоятелност, ликвидация или в което е назначаван синдик;

в) било официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишавано от съда от правото да бъде член на управителните или контролните органи или висш ръководен служител на дружество-емитент или от изпълняването на ръководни функции или извършването на определени дейности от дружество-емитент;

д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Андрей Брешков не е съпруг или роднина на друг член на съвета на директорите на "Експат Имоти" АДСИЦ или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество. Не са налице и не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията на Андрей Брешков към „Експат Имоти“ АДСИЦ и неговите частни интереси и/или други задължения. Няма договорености или споразумения между акционерите, клиентите, доставчиците и други лица, в съответствие с които Андрей Брешков да е избран за изпълнителен член на Съвета на директорите на „Експат Имоти“ АДСИЦ.

Към датата на настоящия Проспект, членовете на Съвета на директорите не притежават ценни книжа на „Експат Имоти“ АДСИЦ и, съответно, не са приели ограничения относно разпореждането с такива.

4.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Всички посочени по горе лица са избрани за членове на Съвета на директорите на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 18.07.2007 г. На заседание на Съвета на директорите от 18.07.2007 г. са разпределени функциите между тях като представителството на Дружеството е възложено на Изпълнителния директор Ростислав Любомиров Банчев. На 07.08.2007 г. са сключени договори за управление с всички членове на Съвета на директорите. Тези договори са с 3-годишен срок, (равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на директорите), считано от датата на сключването им. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА "ЕКСПАТ ИМОТИ" АДСИЦ

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на Дружеството е назначил по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или

прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвянето на настоящия документ “Експат Имоти” АД СИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

5. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

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

Като дружество със специална инвестиционна цел, "Експат Имоти" АДСИЦ функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с парични средства, които набира срещу издаване на ценни книжа. Банка депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите с временно свободните му средства ценни книжа, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

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

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

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е "Обединена Българска Банка" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Света София" №5, тел: +359 (2) 811 37 52, факс: +359 (2) 988 08 22, Интернет страница: www.ubb.bg.

"Обединена Българска Банка" АД е учредена на през 1992 г. посредством сливането на 22 български регионални търговски банки. През 1997 г. е приватизирана и притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 63/19.11.1992 г. и решение №340 на УС на БНБ.

Договорът с "Обединена Българска Банка" ЕАД предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания

при спазване на условията, предвидени в устава на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона.

За услугите си банката-депозитар получава месечно възнаграждение в размер на 150 лв. Всички останали разходи по изпълнение на разпорежданията на Дружеството се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на банката-депозитар към момента на изискуемост на цената за съответната услуга.

Договорът с банката депозитар е сключен без срок. Договорът се прекратява без предизвестие:

1. по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
2. при прекратяване съществуването на „Експат Имоти“ АД СИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
3. при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от Закона за банките спрямо банката-депозитар;
4. при заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173,ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и Българска народна банка;
5. в случай, че банката-депозитар бъде избрана за член на Съвета на директорите на „Експат Имоти“ АД СИЦ или лице, което изпълнява управителни или контролни функции в дружеството на „Експат Имоти“ АД СИЦ, или се окаже свързано лице с член на Съвета на директорите на „Експат Имоти“ АД СИЦ или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в дружеството на „Експат Имоти“ АД СИЦ или с лице, което контролира „Експат Имоти“ АД СИЦ;
6. в случай, че банката-депозитар сключи с „Експат Имоти“ АД СИЦ договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на „Експат Имоти“ АД СИЦ;
7. в случай, че банката-депозитар стане кредитор или гарант на „Експат Имоти“ АД СИЦ освен за вземанията си по този Договор за депозитарни услуги

Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

Към датата на съставяне на настоящия проспект банката – депозитар не е заменяна.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключен договор с “Експат Капитал” АД като обслужващо дружество съгласно чл. 18, ал. 2 на ЗДСИЦ.

Ø Общи данни

Седалище и адрес на управление:

град София, р-н Средец, ул. “Г.С. Раковски” 96А

Телефон: (02) 980 1881; Факс: (02) 980 7472

Електронен адрес (e-mail): office@expat.bg

БУЛСТАТ: 175192462

Номер и партида на вписване в търговския регистър: № 112172, том 1517, стр. 133.

“Експат Капитал” АД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС по фирмено дело № 14627/2006 г.

При осъществяване на функциите си “Експат Капитал” АД ще ползва услугите на агенция за недвижими имоти „Сетъл” ЕООД като подизпълнител.

Ø Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество

„Експат Капитал” АД е основано през 2006 г. от съдружници с познания и опит във финансовия, юридически и индустриални сектори в България. Дружеството предлага консултантски услуги в различни сектори на икономиката, с фокус върху недвижимите имоти, финансовите услуги, масмедияте и телекомуникациите, транспорта, инфраструктурни дейности и др.

Финансово - консултантската дейност на дружеството включва:

- консултации и посредничество при структуриране и сключване на сделки с недвижими имоти, в т.ч.:
 - разработка и сравнителен анализ на различни инвестиционни сценарии и капиталова структура при реализацията на проекта,
 - при привличане на дялово/дългово финансиране и/или стратегически инвеститор;
 - при продажба, отдаване под наем или лизинг.
- проучване и изготвяне на оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната;
- анализ, оценка и разработване на инвестиционни проекти и осигуряване на финансиране;
- анализ на финансовото състояние на фирми и оценка на възможностите за привличане на дългово и/или дялово финансиране;
- консултации относно капиталовата структура на фирми, рефинансиране и реструктуриране на задължения;
- консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия.

През 2007 г. Дружеството получи мандат за набиране на финансов ресурс и изготвяне на exit стратегия за проекта Европейски търговски център в София. Мандатът включва дейности като анализ на пазара на офис и търговски площи в София и съответно позициониране на проекта, изготвяне на бюджет и финансов модел за оценка на бъдещата инвестиция, подготвяне на информационни материали и предложения, осъществяване на контакти и участие в преговори с потенциални купувачи и финансови институции, изготвяне и преглед на проекто-договори и друга документация. Европейският търговски център е съвместен проект между Carrefour и South Management Ltd., стратегически разположен на 5.3 хектара на Цариградско шосе, в близост до подхода към Софийското летище. Строителството започва през януари 2007 г. и е планирано да завърши през септември 2009 г. Проектът се състои от 210 000 кв. м. търговски и административни площи.

Ø Мениджъри и ключови служители:

Никола Янков – Управляващ съдружник и Председател на СД на „Експат Капитал“ АД, притежава дялове и участва в борда на директорите на няколко частни компании. През 2007 г. е консултант на два проекта за изграждане и реализация (управление и/или продажба) на търговски комплекси в Банско и Благоевград. Проектът в Банско е от типа МОЛ с РЗП 5 575 кв.м., начало на строителството през май т.г. и планирано откриване през лятото на 2008 г. Комплексът в Благоевград е с обща РЗП от 5 213 кв.м., като включва и офис части.

В периода юли 2003 г.– септември 2005 г. заема длъжността заместник министър на транспорта. Едновременно с това е Председател на борда на директорите на Изпълнителна агенция „Морска администрация“, член на съвета по Икономическа политика и съвета по Икономическо развитие към Министерски съвет.

Преди периода септември 2001 г. - юли 2003 г. Никола Янков е Заместник министър на икономиката, а преди това е член на съвета на директорите на "Лукойл Нефтохим Бургас" и Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на "Нафтекс петрол" АД. До май 2000 г. г-н Янков е финансов мениджър в "Солвей соди" АД.

През 1994 г. г-н Янков завършва университета "Корнел" в САЩ, където се дипломира със степен по икономика.

Неделчо Неделчев – изпълнителен директор на „Експат Капитал“ АД, в момента ръководи няколко инвестиционни проекта в България и съседните страни в областта на енергийния сектор и телекомуникациите. От ноември 2005 г. до момента е член на експертен съвет към Съвета на директорите на инвестиционния фонд Bulgarian Property Developments (BPD), чиито акции се търгуват на фондовата борса в Лондон.

Г-н Неделчев е Заместник министър на транспорта и съобщенията през периода от септември 2003 г. - септември 2005 г. В това си качество той отговаря за телекомуникационния сектор както и за хармонизацията на българското законодателство с директивите на Европейския Съюз, либерализацията и развитието на информационното общество, както и за държавните дружества БТК, Български пощи и други. Сред заслугите му е приватизацията на БТК, издаването на лицензи за трето поколение мобилни оператори (на стойност над 180 мил. лв.) както и осъществяването на националната програма за въвеждане на информационните и комуникационните технологии в българските училища.

От септември 2003 г. до приватизацията на дружеството през юни 2004 г., г-н Неделчев е председател на борда на директорите на БТК а в последствие (до октомври 2005 г.) е негов заместник председател.

От 1997 до 2003 г., г-н Неделчев работи в Първа финансова брокерска къща ООД, първоначално като дилър на паричните пазари и ценни книжа, а от 2001 като неин Изпълнителен директор. Неговата дейност включва издаването за първи път в България на корпоративни облигации и подчинен дълг, както и създаването на ипотечни облигации за няколко водещи търговски банки.

Неделчо Неделчев е завършил специалността "Международни икономически отношения" в УНСС – София.

Камен Киров, член на СД на „Експат Капитал“ АД, е юрист с адвокатска практика в София и Варна. От юли 2003 до септ. 2005 е бил председател на борда на директорите на Пароходство Български морски флот. Преди това е оглавявал правната дирекция в Министерството на транспорта.

Десислава Йорданова, Директор Капиталови пазари, има деветгодишен опит в областта на капиталовия пазар и корпоративните финанси, по-специално финансов анализ на дружества и общини и емитирани от тях ценни книги, привличане на дългово и дялово финансиране, бизнес планиране и консултации. През периода октомври 2002 г. – януари 2007 г. е директор „Корпоративни финанси“ в „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, а от февруари 2004 г. – април 2007 г. - управител на “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, обслужващо дружество на „Агро Финанс“ АДСИЦ от април 2006 г. Десислава Йорданова е Магистър по икономика, специалност „Финанси“ от Университета за национално и световно стопанство, София (2001 г.), Сертифициран финансов аналитик (CFA) (2004 г.) и инвестиционен консултант, сертифициран от КФН.

Велислава Грудкова, Директор Корпоративни финанси, е с богат опит в областта на финансово-консултантската дейност по отношение на инвестиционни проекти с фокус минимизиране на разходите и структуриране и избор на инвестиционни сценарии. Преди да се присъедини към екипа на „Експат Капитал“ Велислава Грудкова работи в KPMG, САЩ. Има магистърска степен по Public Policy от Harvard's Kennedy School of Government.

„Експат Капитал“ АД ползва счетоводните услуги на **Биляна Кичева**, магистър по „Счетоводство и контрол“ от ЮЗУ "Неофит Рилски", с десетгодишен опит като счетоводител и управител на еднолично дружество за счетоводни услуги и данъчни консултации.

За обезпечаване инвестирането в проекти, отговарящи на съответните технически изисквания и строителни критерии, „Експат Капитал“ АД ще ангажира като външен консултант **Васил Неделчев**, Главен изпълнителен директор на ГБС – Инфраструктурно строителство АД от 1996 г. Васил Неделчев е строителен инженер от Университета по строителство, архитектура и геодезия, София, притежава лиценз за оценка на ДМА – движимо и недвижимо имущество и е с над тридесетгодишен опит в областта на строителството и инфраструктурните проекти. Г-н Неделчев ще предоставя експертно мнение относно състоянието и техническите параметри на готови или в процес на изграждане обекти заедно с прилежащата им инфраструктура; предписания за предприемане на необходими действия за постигане на определени стандарти, и консултации във връзка със строителните критерии и спецификации при вземането на инвестиционни решения.

Във връзка с горното „Експат Капитал“ АД ще ползва и консултантски услуги, предоставяни от проф. Николай Янакиев, доказан специалист в областта с над 50 годишен стаж. Проф. Янакиев има завършено образование специалност „Икономика и управление на строителството“ от ВИНС – гр. Варна и следдипломна специализация в Инженерно-икономическия институт „Орджоникидзе“ – гр. Москва. Трудовият му стаж преминава през ръководни позиции в ДСО София, „Софстрой“, Института за планиране при ДКП; Научноизследователския институт по организация, механизация и икономика на строителството като научен сътрудник II I степен; преподавател във ВИАС; Директор на Центъра за електронизация на строителството и строителната индустрия, и председател на СД на „Главболгарстрой“ АД.

Обслужващото дружество не е сключило рамкови договори със строителни компании като подизпълнители, с цел осигуряване на достатъчно гъвкав подход при избор на такива, съобразно изискванията на отделните инвестиционни проекти. След възлагане от страна на „Експат Имоти“ АДСИЦ осъществяването на конкретни проекти, „Експат Капитал“ АД ще проведе конкурс(и) и ще сключи договор(и) с изпълнител(и) за дейности, свързани с проектиране, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти, отчитайки спецификите и изискванията на конкретните недвижими имоти и инвестиционни цели. Избраните подизпълнители следва:

а) да имат активна непрекъсната дейност в продължение на минимум 5 години;

б) да имат годишен оборот за последните две финансови години (за всяка отделно) в размер поне два пъти по-голям от стойността на възложената работа;

в) да са вписани в Централния професионален регистър на строителя съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите и да разполагат с други необходими разрешителни за осъществяване на дейност (ако следва да сед изискват такива);

г) да са с доказан опит в своята сфера, добра репутация и високо качество на управление.

Конкретните критерии за избор на подизпълнители ще бъдат ясно дефинирани в обявяваните конкурсни процедури.

Ø Съществени условия на договора с „Експат Капитал“ АД

Договорът с „Експат Капитал“ АД има за предмет: анализ на пазара на недвижими имоти; изготвяне на предложения за покупка на имоти и начините за тяхното управление; изготвяне на всички предварителни действия по отдаване на имотите за ползване, под наем, лизинг, аренда или тяхната продажба; препоръки за мерките, които са необходими да бъдат предприети за запазване доброто състояние на имотите; предложения за инвестиране на свободните средства на АДСИЦ; извършване на необходимите действия по поддръжка и управление на имотите; предоставяне на финансови консултации във връзка с финансиране проектите на дружеството; водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на дружеството, както и други необходими дейности във връзка с осъществяване на инвестиционните цели и управление на притежаваните от „Експат Имоти“ АДСИЦ имоти.

За дейността си по договора обслужващото дружество има право на възнаграждение, както следва:

1. За дейността по изготвяне на анализи, инвестиционни предложения, предоставяне на финансови консултации, подготовка на документация при отдаване на имотите за ползване или продажба, администриране оперативната дейност и счетоводно обслужване:
 - а. годишно възнаграждение в размер на 3% (три на сто) на годишна база от стойността на активите по баланса при стойност на активите по-малка или равна на 10 000 000 (десет милиона) лева, и в размер на 1.9% (деветнадесет на хиляда) на годишна база върху разликата над 10 000 000 (десет милиона) лева от стойността на активите. Възнаграждението се дължи на тримесечие като се изчислява на база сумата на активите по баланса към края на предходното финансово тримесечие;

- b. годишно възнаграждение в размер 15% (петнадесет на сто) от нетната печалба (преди възнаграждението на обслужващото дружество и данък печалба);
2. За услуги, предоставяни при издаване на ценни книжа от „Експат Имоти“ АДСИЦ, в т.ч. изготвяне на документи за предложения за първично частно предлагане (за облигации), Проспекти за първично или вторично публично предлагане (за акции или облигации) или на части от тях, окомплектоване, подаване и регистриране на документи в съответните институции като КФН, БФБ-София АД и Централен Депозитар АД: възнаграждение при издаване на дялови и дългови ценни книжа (акции и облигации) от „Експат Имоти“ АДСИЦ, което се определя с допълнително споразумение към настоящия договор, в размер не по-голям от 2% (две на сто) от емисионната стойност на издадените книжа;
 3. За действия и услуги по поддръжка и управление на имотите, в т.ч. посредничество (идентификация на потенциални контрагенти, структуриране на сделките и водене на преговори) при сключване на договори за ползване (отдаване под наем, лизинг, аренда), замяна или продажба; събиране на плащания, поддържане на инфраструктура, контрол при изпълнение на договорите и на състоянието на имотите: допълнително възнаграждение, което се определя за всеки отделен случай с анекс.

Възнаграждението по т.1, б.а по-горе обхваща техническата и административна работа по обслужване дейността на „Експат Имоти“ АДСИЦ. В пряка връзка с осъществяваните инвестиционни проекти и с цел оптимизиране резултатите на дружеството, обслужващата компания има право на възнаграждение като процент от реализираната печалба на АДСИЦ-а, дефинирано в т.1 б.б. За дейности със специфичен характер, изискващи определена квалификация и опит, като услуги, предоставяни във връзка с издаване на ценни книжа и поддръжка и управление на имоти, обслужващото дружество ще получи допълнително заплащане, определено в зависимост от поетите ангажименти.

В случай, че изплащането на възнагражденията, описани по-горе, в пълен размер води до нарушаване на ограниченията и изисквания към дейността на „Експат Имоти“ АДСИЦ, съгласно неговия устав и нормативните изисквания, на обслужващото дружество се изплаща възнаграждение до максималния допустим размер, а върху остатъка се начислява лихва в размер на ОЛП. Остатъкът от дължимото възнаграждение, заедно с начислената лихва се заплаща заедно със същото по вид дължимо възнаграждение за следващия период, отново при спазване на ограниченията, предвидени в устава на „Експат Имоти“ АДСИЦ или в закона.

При неправомерно неоснователно прекратяване на договора от „Експат Имоти“ АДСИЦ, същия дължи на обслужващото дружество неустойка в размер на 20% (двадесет на сто) от стойността на активите си към датата на прекратяване на договора.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за неопределен срок. Договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие; при виновно неизпълнение на задълженията, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ; в други случаи, следващи императивните разпоредби на закона.

При прекратяване на договор с обслужващо дружество, то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Към датата на съставяне на настоящия Проспект обслужващото дружество не е заменено.

Ø Информация за дружествата - подизпълнители на „Експат Капитал“ АД

В рамките на своите правомощия и задължения по посочения договор „Експат Капитал“ АД, е превъзложило дейностите по покупко-продажба на недвижими имоти на подизпълнител - специализирано дружество от сектора на търговията с недвижими имоти – „Сетьл“ ЕООД.

Агенция „Сетьл“ е създадена през 2003 г. от основателката Лилия Нарлиева. Агенцията работи успешно на българския пазар и се налага като един от лидерите в областта на недвижимите имоти. Основната дейност на фирмата е свързана с:

- посредническа дейност при покупко-продажба и наеми на имоти;
- управление на имоти;
- хотелски апартаменти;
- разработка, изпълнение и контрол на инвестиционни проекти.

Услугите на агенция „Сетьл“ включват професионални консултации и актуална информация в областта на недвижимите имоти и строителството, както и свързаните с тях закони и разпоредби, кредити и финансиране, застраховки, спестовно-осигурителни програми.

Към момента „Сетьл“ има над 4000 корпоративни и индивидуални клиенти от различни браншове. Екипът на агенцията се състои от мотивирани и високо квалифицирани експерти с опит в областта на недвижимите имоти, правото, маркетинга и връзките с обществеността. „Сетьл“ разполага с изградено звено за техническа поддръжка, което осигурява бързо, ефективно и непрекъснато обслужване на управляваните имоти.

„Експат Капитал“ АД дължи възнаграждение на „Сетьл“ ЕООД при сключена сделка за покупко-продажба в размер на 1.5% (едно цяло и пет на сто) върху продажната цена на имота.

ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОДИТОР

Дружеството-емитент е учредено през 2007 г. и все още не избрало оценители на недвижимите имоти и одитор.

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството е определил за Директор за връзки с инвеститорите Вася Иванова Манолова. Вася Манолова е магистър по финанси от Университета за национално и световно стопанство, София от февруари 2007 г. и бакалавър от 2003 г. Има завършен курс по кредитен анализ при Банкок Консултинг, Лондон. В периода май 2005 г. – януари 2007 г. е финансов аналитик в CLR/K Advisors, София, а от началото на 2007 г. – в „Експат Капитал“ АД.

Вася Манолова не участва в управителни и контролни органи на търговски дружества и не притежава дялове от капитала на други дружества. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност.

6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5% ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- **АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ГЕОРГИЕВ, ТОДОРОВ и Ко“**, с адрес на управление ул. „Петър Парчевич“ № 27, район Триадница, гр. София 1000, регистрирано в СГС ф.д. №7110/2005, парт. № 14, том 1, стр. 60, Булстат: 131437426 - 350 000 (триста и петдесет хиляди) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция от 1 (един лев), всички акции на обща номинална стойност от 350 000 (триста и петдесет хиляди) представляващи 70.00 % (седемдесет процента) от капитала на Дружеството;

- **ДОГОВОРЕН ФОНД „ЕВРОПА“**, представляван от **УД „БОЛКАН КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**, гр. **София**, с адрес на управление район „Средец“, бул. „Витоша“ № 39, ет. 1, регистрирано с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 1424/2006 г., вписано под парт. № 101362, рег. 1, том 1357, стр. 39, Булстат:175158314 - 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция от 1 (един лев), всички акции на обща номинална стойност от 150 000 (сто и петдесет хиляди) представляващи 30.00 % (тридесет процента) от капитала на Дружеството.

Акционерите на Дружеството имат равни права на глас.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

“Свързани лица” са:

а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството;

б) неконсолидирани дружества, в които Дружеството 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 Дружеството;

г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на Дружеството, включително членовете на Съвета на директорите, 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 Дружеството; и

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

Към момента Емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, както и не е получило предложения за сключване на такива сделки.

"Експат Имоти" АДСИЦ не е отпускало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица. Дружеството няма право да предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения (чл. 21, ал. 1 ЗДСИЦ).

7. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 9 от Устава на Дружеството Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съгласно чл.45 от Устава на Дружеството, всеки от членовете на съвета на директорите получава месечно възнаграждение в размер, определен от общото събрание на акционерите. Учредителното събрание е определило месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението на Дружеството в размер на 300 (триста) лева, а на изпълнителният член – 400 (четирисотин) лева.

По решение на общото събрание на акционерите, при постигнати добри финансови резултати от Дружеството на членовете на съвета на директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната печалба от дружеството за съответната година.

Във всички случаи възнаграждението на членовете на съвета на директорите следва да е съобразено с изискванията на чл.9 от този устав, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

За дейността си по договора обслужващото дружество има право на възнаграждение, както следва:

- Годишно възнаграждение в размер на 3% (три на сто) на годишна база от стойността на

активите по баланса при стойност на активите по-малка или равна на 10 000 000 (десет милиона) лева, и в размер на 1.9% (деветнадесет на хиляда) на годишна база върху разликата над 10 000 000 (десет милиона) лева от стойността на активите. Възнаграждението се дължи на тримесечие като се изчислява на база сумата на активите по баланса към края на предходното финансово тримесечие;

- годишно възнаграждение в размер 15% (петнадесет на сто) от нетната печалба (преди възнаграждението на обслужващото дружество и данък печалба);
- възнаграждение при издаване на дялови и дългови ценни книжа (акции и облигации) от „Експат Имоти“ АДСИЦ, което се определя с допълнително споразумение към настоящия договор, в размер не по-голям от 2% (две на сто) от емисионната стойност на издадените книжа;
- допълнително възнаграждение за действията (услугите) по поддръжка и управление на имотите, което се определя за всеки отделен случай с анекс.

За подробности виж 5.2. *Обслужващи дружества* по-горе.

ГОДИШНО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

За услугите си банката-депозитар получава месечно възнаграждение в размер на 150 лв. Всички останали разходи по изпълнение на разпорежданията на Дружеството се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на банката-депозитар към момента на изискуемост на цената за съответната услуга.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

Към датата на Регистрационния документ Дружеството не е избрало оценители и съответно няма определено възнаграждение за осъществяване на тази дейност.

ДРУГИ РАЗХОДИ. ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Тъй като Дружеството е регистрирано през месец август 2007 г., все още не е избрало и съответно не е сключило договор с одитор.

Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма придобити имоти и съответно извършени разходи по придобиване на имоти.

Изплатените към датата на Регистрационния документ разходи са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Не се предвиждат допълнителни инвестиции или разходи за въвеждане на активите в експлоатация.

8. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е учредено през м. август 2006 г. и активната му дейност към настоящия момент не е започнала.

МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

Междинният одитиран финансов отчет на Дружеството към 15.08.2007 г. е приложен и е неразделна част от Проспекта. Данни от него са представени по-долу.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

хил. лева	15.08.2007
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	0
Доходи от други инвестиции	0
Печалба/(загуба) от инвестиции	0
Административни разходи, в т.ч.	1
Оперативни разходи	1
Разходи за управление	0
Възнаграждение за ИП	0
Такси и комисионни, в т.ч.	0
Такси към БФБ	0
Такси към ЦД	0
Такси към КФН	0
Други	0
Финансови приходи/(разходи)	0
Печалба/(загуба) преди данъци	-1
Корпоративен данък	0
Нетна печалба/(загуба) за периода	-1

БАЛАНС

	хил. лева
АКТИВИ	15.08.2007
Дълготрайни активи	
Инвестиционни имоти	0
Материални дълготрайни активи	0
Общо Дълготрайни активи	0
Краткотрайни активи	
Парични средства и парични еквиваленти	499
Общо краткотрайни активи	499

ОБЩО АКТИВИ	499
ПАСИВИ	
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	
Собствен капитал	
Основен капитал	500
Печалба/(загуба) от текущия период	-1
Общо собствен капитал	499
Текущи пасиви	
Други текущи пасиви	0
Общо текущи пасиви	0
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	499

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(непряк метод)

ХИЛ. лева	01.08-15.08.2007
НЕТНА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	-1
Амортизация	
Увеличение (намаление) на задълженията	
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	
Покупка на инвестиции	
Покупка на дълготрайни активи	
Постъпления свързани с основния капитал	500
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	499
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	0
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	499

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Бележки	Основен капитал	Финансов резултат	Всичко
Салдо към 01.08.2007г.			
Увеличение на основен капитал	500		500
Загуба за периода		-1	-1
Салдо към 15.08.2007г.	500	-1	449

СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ИЛИ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След датата на последния междинен финансов отчет – 15.08.2007 г. до датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е придобило недвижими имоти и не са настъпвали други съществени промени в дейността и финансовите му отчети.

ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

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

ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

Предмет на първично публично предлагане са 1 500 000 обикновени, безналични акции, с право на глас, от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев. Книгата на акционерите се води от "Централен депозитар" АД. . ISIN кода на емисията е: BG1100065074.

ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ

Акциите, предмет на публично предлагане се издават в БЪЛГАРСКИ ЛЕВА (BGN).

ПРИЛОЖИМО ПРАВО

Акциите, предмет на публично предлагане, се издават съгласно законодателството на РБългария.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

10. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Предмет на първично публично предлагане са 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) броя обикновени, безналични акции с право на глас от новата емисия по първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 1 500 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

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

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

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала: „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, район Средец, бул. Витоша №39, ет.1, тел: +359 (2) 988 63 40; 988 63 41; лице за контакти: Емилия Никова.

УСЛОВИЯ И СРОК НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

По-късната дата от датата на публикуване в един централен ежедневник или на обнародване в Държавен вестник на съобщението за публичното предлагане на акции по чл. 92а от ЗППЦК се счита за

начало на публичното предлагане. Относно началния и крайния срок на прехвърлянето на правата и записването на акциите вж. т. 5.1.1 - 5.1.4 по-долу.

При първоначалното увеличение на капитала на "Експат Имоти" АДСИЦ се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решението на Учредителното събрание на акционерите на "Експат Имоти" АДСИЦ срещу всяка една акция от първоначалното увеличение на капитала "Експат Имоти" АДСИЦ издава едно право, което дава право на притежателя му да запише една акция от увеличението на капитала. Съгласно чл. 13, ал. 3, изречение трето от ЗДСИЦ, при първоначалното увеличение на капитала на "Експат Имоти" АДСИЦ не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от Търговския закон, т.е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се поемат изцяло от упълномощен инвестиционен посредник с цел да бъдат предложени за публично търгуване на регулиран пазар.

Цялата емисия права, издавани срещу акциите от увеличението на капитала на Дружеството, се поема от ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД. Инвестиционният посредник закупува правата и ги предлага за публична продажба по реда и при условията, предвидени по-долу.

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

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

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

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 09.08.2007 г., началната дата за прехвърляне на правата не може да бъде по-късно от 30 (тридесет) работни дни от датата на издаване на лиценз от КФН на „Експат Капитал“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Очаква се началната дата на подписката на борсовата търговия с права да е на или около 19 ноември 2007 г.

10.1.2. Краен срок за продажба на правата.

Срокът за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 и § 2 от ЗДСИЦ във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК не може да бъде по-кратък от 14 дни и по-дълъг от 30 дни. Крайният срок за прехвърляне на правата, съответно, е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от

началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 3 декември 2007 г.). Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

10.1.3. Прехвърляне на права.

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на неофициалния пазар на БФБ. Всички поети права се предлагат за продажба на аукцион от инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД – поемател на емисията права. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на "Централен депозитар" АД.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд по партидата на "Експат Имоти" АДСИЦ.

10.1.4. Начален и краен срок на записване на акции.

Началната дата на записване на акции съвпада с началната дата на търговията с права – вж. т.5.1.1. по-горе. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар“ АД публично оповестява информацията за упражнените да края на предходния ден права.

10.1.5. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции по т. 5.1.4. Дружеството осигурява възможност за записване на акции, включително и по дистанционен способ чрез Централния депозитар и неговите членове.

Ø Заявки за записване. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник – ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, - обслужващ увеличението на капитала.

Заявката може да бъде подадена и чрез лицензиран инвестиционен посредник, чийто клиент е инвеститорът, желаещ да придобие акции. В този случай съответният инвестиционен посредник предава на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД подписаната от клиента, съответно от неговия пълномощник заявка, заедно с посочените по-долу приложения към нея. В тези случаи не е

необходимо представянето пред ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД на пълномощно относно овластяване на инвестиционния посредник от клиента.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД и инвестиционните посредници, чрез които се подават заявките, в съответствие със своите приложими нормативни актове, своите общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с представените им документи. ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД и инвестиционните посредници имат правото, в определени случаи, да приемат заявки и без да са приложени към тях всички изискуеми приложения, когато информацията, която би била установена от непредставения документ, им е известна от друг източник и те нямат основание да се съмняват в актуалността на така известната им информация.

Заявките за записване на акции се подават до ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа, съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

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

1.имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - за физически лица: трите имена, ЕГН, постоянен адрес; за юридически лица: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер (ако има такъв), седалище и адрес на клиента; за чуждестранни лица – аналогични идентификационни данни, включително личен/осигурителен номер за физическо лице, и номер на вписване или друг аналогичен номер на юридическо лице

2.емитент, ISIN код на емисията и брой на акциите, за които се отнася заявката;

3.дата, час и място на подаване на заявката;

4.подпис на лицето, което подава заявката.

Към заявката се прилагат:

а) от български юридически лица – оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 2 месеца преди датата на подаване на писмената заявка, както и заверени от законния им представител копия от документи по БУЛСТАТ и данъчна регистрация;

б) от чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ, доказващ съществуването/учредяването на лицето) на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, придружени с превод на тези документи на български или английски език;

в) от български физически лица – заверено от тях копие от документа им за самоличност;

г) от чуждестранни физически лица – копие от страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване (ако има такава в паспорта); дата на изтичане (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в паспорта) и копие на страниците на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето, както и превод на тези документи на български или английски език;

д) данни за банкова сметка на лицето, по която да бъдат връщани внесени суми, ако подписката приключи неуспешно;

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

ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД има право да изготви и изисква попълването на определени от него форми на Заявка с посоченото съдържание.

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

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

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

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

Ø Неоттегляемост на заявките за записване на акции. По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 от ЗППЦК.

Ø Особено условие за действителност на записването. Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу в т. 5.1.7. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

10.1.6. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на “Експат Имоти” АД СИЦ в „Обединена българска банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за български

лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноски, и се предават на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции.

Удостоверителен документ за направената вноски е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на “Експат Имоти” АДСИЦ. Инвеститора получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

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

10.1.7. Публично обявяване на резултатите от подписката.

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

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от “Обединена българска банка” АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредбата за проспектите).

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

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

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

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

10.1.10. Обстоятелства, при които публичното предлагане може да бъде отменено или спряно.

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

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН.

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

АДРЕСАТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

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 (един) 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 Дружеството, настоящи или бивши служители на Дружеството или на негови дъщерни дружества).

На Дружеството не е известна информация, доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството да 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.

ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

10.3.1. Банки и депозитарни институции.

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е “Обединена Българска Банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Света София” № 5.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е “Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Три Уши” № 10, ет. 4.

10.3.2. Инвестиционен посредник-поемател.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. Витоша №39, ет.1, е поемател, съгласно чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, на цялата емисия права, които се издават срещу всичките 1 500 000 акции от увеличението на капитала на Дружеството. Съгласно Договор за поемане и обслужване на емисия от първоначално увеличение на капитала на „Експат Имоти“ АДСИЦ от 15.08.2007 г., ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да поеме емисията права (да закупи за своя сметка правата от техните притежатели-учредителите на Дружеството) и да предложи емисията права за публична продажба на БФБ.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да извърши и всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на лицата, закупили на борсата права, да запишат акциите от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисията акции в Централния депозитар. ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се задължава да положи “най-големи усилия” за борсова продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

10.3.3. Емисионна стойност (цена) на акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 10 (десет) лева. Емисионната стойност е Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите с решение от 09.08.2007 г. на основание т.6 от Учредителното събрание на Дружеството, съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, след преценка на определящите фактори, включително: липсата на борсова цена на акциите от същия клас на Дружеството; факта, че Дружеството е новоучредено, не е извършвало дейност и не е придобило недвижими имоти; целта - създаване на условия за улеснено привличане на капитал и за участие на повече инвеститори като акционери на Дружеството.

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

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

Съгласно чл. 13, ал. 3, изречение трето от ЗДСИЦ, при първоначалното увеличение на капитала на "Експат Имоти" АД СИЦ не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от Търговския закон, т.е. отпада правото на настоящите акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението. Членовете на Съвета на директорите и висшето ръководство, както и свързани с тях лица, не са придобивали акции на Дружеството до момента, и такива договорености не са известни,

ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ

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

Няма други регулирани или равностойни пазара, на които акциите на Дружеството ще бъдат предлагани или са допуснати за търговия.

Няма инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава".

11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ 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 (основния) капитал	500 000 лв.
Номинална стойност на акция	1.00 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	500 000 бр.
Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.	

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

От учредяването на Дружеството до момента няма промяна в размера на капитала, броя на акциите в обращение или класа акции.

"Експат Имоти" АД СИЦ не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, учредителното събрание на "Експат Имоти" АД СИЦ, проведено на 18.07.2007 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000

(петстотин хиляди) лева на 2 000 000 (два милиона) лева чрез издаване на нови 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев. С решение на Съвета на директорите от 09.08.2007 г. емисионната стойност на акциите от увеличението е определена на 1 (един) лев.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на Дружеството. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

11.2.1. Предмет на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба (чл. 5, ал. 1 от Устава).

Инвестиционни цели на Дружеството (чл.7 от Устава) са:

1. увеличаване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
2. запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
3. осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
4. реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
5. осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите, включително и от промяна на законово фиксирания валутен курс на националната валута – лева към еврото.

11.2.2. Разпоредби във връзка с членовете на СД

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Уставът на “Експат Имоти” АДСИЦ предвижда, че Съветът на директорите са състои от три до девет физически лица. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с мнозинство от 3/4 от представените на събранието акции. Общото събрание на акционерите определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и гаранцията за управлението им.

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗДСИЦ и чл. 38, ал. 1 от Устава членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен

съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Съгласно ЗППЦК и чл. 38, ал. 4 от Устава най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица (Виж 5.1. Членове на Съвета на директорите)

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите:

1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство.
2. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката - депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
3. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;
4. избира и освобождава изпълнителен директор, председател и заместник-председател на съвета на директорите;
5. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на Устава и ЗДСИЦ;
6. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот при спазване предвидените в Устава и в действащото законодателство ограничения;
7. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит), както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в Устава и в действащото законодателство;
8. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;
9. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;

10. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
11. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството;
12. приема проспектите за публично предлагане на ценни книжа;
13. в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на възникване на Дружеството, съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият номинален размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение, не може да надхвърля 200 000 000 (двеста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството с повече от 200 000 000 (двеста милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите;
14. взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на този Устав и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;
15. избира прокурист на Дружеството;
16. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на КФН;
17. при спазване изискването по чл.204, ал.1 от ТЗ, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на възникване на Дружеството съветът на директорите може да взема решения за емитиране на облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение, не може да надхвърля 200 000 000 (сто милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството, чиято обща номинална стойност надхвърля 200 000 000 (двеста милиона) лева, е необходимо решение на общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя или изпълнителния директор. Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения. Решения за извършване на сделки по чл. 236 ал. 2 ТЗ се вземат с единодушие.

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

11.2.3. Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 11 от Устава акциите на Дружеството са поименни безналични свободнопрехвърляеми, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрацията в Централния депозитар.

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

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

Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл. 32 от Устава на Дружеството.

Дружеството не може да издава привилегирани акции, които дават право на повече от 1 (един) глас в Общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в общото събрание. Решението за издаване на такъв клас акции се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените акции

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и чл. 62 от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 62, ал. 2 от Устава, дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент.

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

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

В случай, че бъдат издадени привилегирвани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на общото събрание за разпределение на печалбата.

За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, издадени от Дружеството, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Акции придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

Право на глас. Всяка обикновена акция или привилегирована акция с право на глас дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици).

Право на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

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

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

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, редовното (годишно) общо събрание на акционерите трябва да бъде проведено до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

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

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Държавен вестник или Търговския регистър (след влизане в сила на Закона за търговския регистър), като от обнародването или обявяването ѝ до датата на общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник. Съдържанието на поканата за

свикване на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство и в зависимост от определения от съвета на директорите на Дружеството дневен ред. До момента на вписване в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл. 18 от Устава и до като Дружеството придобие статута на публично дружество, свикването може да става и само с писмени покани, съгласно чл. 223, ал. 3, изречение второ от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас, които могат да бъдат български или чуждестранни, физически или юридически лица. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен по съответния ред. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегирвани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас. Член на съвета на директорите не може да представлява акционер, освен ако е законен представител на акционер.

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

Решенията, с които общото събрание на акционерите на дружеството изменя и допълва устава, прекратява дружеството, увеличава и намалява капитала на Дружеството се вземат с мнозинство от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас. За приемане на решения за преобразуване на дружеството, избиране и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, придобиване или разпореждане с дълготрайни активи от Съвета на директорите, се изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

Всички останали решения се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции.

11.2.6. Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и устава капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон (с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации); чрез превръщане на печалбата в капитал по чл. 197 от Търговския закон.

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. 40, ал. 3, т. 13 и т. 17 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 200 000 000 лева чрез издаване

на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 200 000 000 лева.

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

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

11.2.7. Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност, и не разполага с информация за наличието на такива договори, сключени от акционерите му или член на икономическата група.

11.2.8. Основания за прекратяване на Дружеството

Дружеството е учредено за срок от 10 години. Преди изтичане на срока Общото събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за неговото продължаване.

Съгласно чл. 64, 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; при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор; в други, предвидени в закона случаи.

За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията за финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията за финансов надзор.

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА И
НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК**

Долуподписаните, в качеството си на членове на Съвета на директорите на „Експат Имоти“ АДСИЦ и Изпълнителни директори, представляващи „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, с подписите си положени на 20.08.2007 г., декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Резюмето, част от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Експат Имоти“ АДСИЦ, информация е вярна и пълна.



Ростислав Банчев
Изпълнителен директор
„Експат Имоти“ АДСИЦ



Александър Стоянов
Изпълнителен директор
„София Интернешънъл Секюритиз“ АД



Мирослава Обретенова
Председател на СД
„Експат Имоти“ АДСИЦ



Иво Петручев
Изпълнителен директор
„София Интернешънъл Секюритиз“ АД



Андрей Брешков
Заместник-председател на СД
„Експат Имоти“ АДСИЦ



ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаната, в качеството си на Съставител на финансовите отчети на “Експат Имоти” АДСИЦ, с подписа си положен на 20.08.2007 г., декларира, че финансовите отчети на Емитента, не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.



.....
Бияна Кичева
Главен счетоводител

ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ
НА АКЦИИ НА "ЕКСПАТ ИМОТИ" АД СИЦ

Посоченото по-долу лице е полагане на подписа си, след като е положило всички разумни грижи да се увери, че случаят е такъв, декларира, че:

- (1) информацията, съдържаща се в Резюмето, доколкото му е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение;
- (2) при изготвянето на Резюмето е положило необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона.



Десислава Йорданова,
Директор Капиталови Пазари
„Експат Капитал“ АД