



"ЕКСПАТ ИМОТИ" АДСИЦ

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

(първоначално увеличение на капитала)

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта за първично публично предлагане на акции

(първоначално увеличение на капитала)

Първично публично предлагане

1 500 000 Обикновени акции

Срок на публичното предлагане: а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от по-късната дата от датата на публикуване в един централен ежедневник или датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК; б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата; в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. "б".

	За 1 акция	Общо
Емисионна/номинална стойност	1.00 лв.	1 500 000.00 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.007 лв.	10 500.00 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.011 лв.	15 765.00 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството ..	0.990 лв.	1 484 235.00 лв.

Упълномощен инвестиционен посредник по емисията

„София Интернешънъл Секюритиз“ АД

София1000, бул. Витоша №39, ет.1

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Резюме и Регистрационен документ с решение № 1329-ДСИЦ от 31.10.2007г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. КФН не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа за предлаганите ценни книжа данни.

Членовете на Съвета на директорите на "Експат Имоти" АДСИЦ и инвестиционният посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите причинени от одитираните от тях финансови отчети.

20.08.2007 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1.	ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.....	5
2.	ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
2.1	КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ.....	7
2.2	ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ.....	7
2.3	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
3.	КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	10
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ.....	11
4.1	ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ	11
4.2	ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА.....	11
4.3	ПРИЛОЖИМО ПРАВО ПРИ МЕЖДУНАРОДНИ ПРЕДЛАГАНИЯ НА АКЦИИТЕ	11
4.4	ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ.....	11
4.5	РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО СЕ ИЗДАВАТ АКЦИИТЕ.....	12
4.6	ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ	13
4.7	РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ.....	13
4.8	КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА/ПОДПИСКАТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ	14
4.9	ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ, ПРИЛОЖИМИ СПРЯМО АКЦИИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПРАВЕНИ ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ ОТНОСНО АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕДХОДНАТА И ТЕКУЩАТА ГОДИНА.....	15
4.10	ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ.....	16
4.11	ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО.....	18
5.	ДАНИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ.....	19
5.1	УСЛОВИЯ И СРОК НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ ..	19
5.2	АДРЕСАТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	25
5.3	ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ.....	25
5.4	ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ	27
5.5	ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	27
5.6	РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ.....	27
5.7	РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ.....	28
6.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	29
6.1	КОНСУЛТАНТИ, ОДИТОРИ, ЕКСПЕРТИ, ТРЕТИ СТРАНИ	29
7.	ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	29

ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА "ЕКСПАТ ИМОТИ" АД СИЦ..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

**Указател за реда на представяне на информация при условията и по реда на чл. 3, 4а, 23 и чл. 25 от
Регламент (ЕО) № 809/2004**

По Приложение III към Регламент (ЕО) № 809/2004	стр. от Регистрационния документ	По Приложение III към Регламент (ЕО) № 809/2004	стр. от Регистрационния документ
1.1.	стр. 6	5.1.8.	стр.23/24
1.2.	стр. 6	5.1.9.	стр. 24
2.	стр. 8-9	5.1.10.	стр. 20
3.1.	стр. 7	5.2.	стр. 25
3.2.	стр. 7	5.3.	стр. 26
3.3.	стр. 10	5.3.1.	стр. 26
3.4.	стр. 7-8	5.3.2.	стр. 26
4.1.	стр. 11	5.3.3.	стр. 27
4.2.	стр. 11	5.3.4.	стр. 27
4.3.	стр. 11	5.4.1.	стр. 26
4.4.	стр. 11	5.4.2.	стр. 26
4.5.	стр. 11-12	5.4.3.	стр. 26
4.6.	стр. 12	5.4.4.	стр.26
4.7.	стр. 13	6.1.	стр. 27
4.8.	стр. 13-14	6.2.	стр. 27
4.9.	стр. 16	6.3.	стр. 27
4.10.	стр. 16	6.4.	стр. 27
4.11.	стр. 16-18	6.5.	стр. 27
5.1.	стр. 19-25	7.	стр. 27
5.1.1.	стр. 19	8.1.	стр. 27-28
5.1.2.	стр. 9	9.1.	стр. 28
5.1.3.	стр. 19-25	9.2.	стр. 28
5.1.4.	стр. 25	10.1.	стр. 29
5.1.5.	стр.21/стр. 25	10.2.	стр. 29
5.1.6.	стр. 19	10.3.	стр. 29
5.1.7.	стр. 23	10.4.	стр. 29

Проспектът за публично предлагане на обикновените акции на “Експат Имоти” АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ; (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме на проспекта.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

“Експат Имоти” АДСИЦ уведомява потенциалните инвеститори, че стойността на акциите на дружеството и доходът от тях могат да се понижат. Дружеството не гарантира печалби и съществува риск за инвеститорите да не си възстановят пълния размер на вложените средства. Инвестициите в дружеството не са гарантирани от гаранционен фонд и предишните резултати от дейността му нямат връзка с бъдещите резултати на дружеството.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (обикновени акции), както и Регистрационния документ и Резюмето на проспекта от:

- “Експат Имоти” АДСИЦ, гр. София, район „Средец“, ул. „Г.С. Раковски“ 96 А; тел: +359 (2) 980 1881, лица за контакти: Ростислав Банчев – Изпълнителен директор и Вася Манолова – Директор за връзки с инвеститорите от 9:00 до 18:00ч.
- „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, 1000, бул. “Витоша” №39, ет.1, ап.4, тел. +359 (2) 988 63 41; 988 63 40, info@sis.bg, лице за контакти: Емилия Никова, от 9:00 до 18:00ч.;

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД от датата на приемане на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия, както и от Комисията за финансов надзор от датата на потвърждаване на проспекта на Дружеството.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – “Българска фондова борса – София” АД

1. **ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.
ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

“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, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Г.С. Раковски“ 96 А, вписано в търговския регистър на 01 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 Документа за предлаганите ценни книжа :

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 Документа за ценните книжа, 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 Документа за ценните книжа 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 Иво Петров Петрушев и Александър Мирославов Стоянов и, в качеството им на Изпълнителни директори на „София Интернешънъл Секюритиз“ АД декларират, че последните са солидарно отговорни с лицата отговорни за изготвянето на Проспекта, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ за предлаганите ценни книжа.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задължията на Дружеството към 15.08.2007 г., съгласно одитираният финансов отчет на Дружеството към 15.08.2007 г., приложен към Регистрационния документ и 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

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.

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация относно рисковите фактори, характерни за предлаганите акции, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

2.3.1. 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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 се очаква инфлацията да остане ниска и през следващите години.

2.3.4. Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. За инвеститори, използващи друга 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, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

2.3.5. Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на покупко-продажба 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 вземане** - 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.

Относно специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството вж. подробното им описание в Регистрационен документ, "Рискови фактори".

3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на емитента “Експат Имоти” АДСИЦ или на негови дъщерни дружества, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен този документ.

„София Интернешънъл Секюритиз“ АД е инвестиционен посредник, осъществяващ по договор с Дружеството обслужването на първоначалното увеличение на неговия капитал (поемане на правата, публичното им предлагане за търговия на “БФБ-София” АД и организация на подписката за акциите от новата емисия). Възнаграждението на инвестиционния посредник е фиксирано и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за които е изготвен настоящия документ.

4. 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

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

ПРИЛОЖИМО ПРАВО ПРИ МЕЖДУНАРОДНИ ПРЕДЛАГАНИЯ НА АКЦИИТЕ

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

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

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

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

Право на дивидент. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от годишната си печалба. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Съгласно

Закона и Устава на Дружеството, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 12-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Право на ликвидационен дял. Всяка акция на “Експат Имоти” АДСИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на дружеството и удовлетворяване на кредиторите. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на дружеството. “Експат Имоти” АДСИЦ се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите, при обявяване в несъстоятелност или по решение на регистърния съд в предвидените в закона случаи. Съгласно чл. 6 от Устава Дружеството е учредено за срок от 10 (десет) години, считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър. Преди изтичане на срока по предходното изречение Общото събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за неговото продължаване. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. Комисията за финансов надзор отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

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

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

РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО СЕ ИЗДАВАТ АКЦИИТЕ

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството се издават на основание решение на неговото Учредително събрание от 18.07.2007 г. Решението за първоначално увеличение на капитала е взето на основание чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ. Решението предвижда първоначално увеличение на капитала на “Експат Имоти” АДСИЦ от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 2 000 000 (два милиона) лева чрез първично публично предлагане на нови 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) броя обикновени, безналични акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев всяка една, от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

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

ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ

Очакван график на предлагането:

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 9 ноември 2007
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в Държавен вестник и в централен ежедневник – в. Пари	на или около 9 ноември 2007
Начало на прехвърляне и на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 19 ноември 2007
Последен ден на срока за прехвърляне на права	на или около 3 декември 2007
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 28 ноември 2007
Последен ден на записването на нови акции от лицата, закупили права на БФБ	на или около 27 декември 2007
Последен ден за заплащане на нови акции от всички лица, записали нови акции	на или около 27 декември 2007
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 14 януари 2008*
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 21 януари 2008*
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 18 февруари 2008 *

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

РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ

Уставът на “Експат Имоти” АД СИЦ не предвижда ограничения или условия за прехвърлянето на акциите. Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби за сделки с ценни книжа (вж. по-долу).

Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

След успешното приключване на подписката и публичното предлагане, акциите на Дружеството ще бъдат заявени за приемане за търговия на многостранна система за търговия или регулиран пазар, конкретно на “Българска фондова борса -София” АД.

С влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), считано от 01.11.2007 г. покупки и продажби на акции на “Експат Имоти” АД СИЦ (вторична търговия) ще могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

За сключването на сделки с акции на Дружеството инвеститорите следва да подадат нареждане (поръчки) “купува” или “продава” с минимално нормативно определено съдържание до инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на съответната сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в

Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

При сключването на сделки с акции на Дружеството извън регулиран пазар съответният инвестиционен посредник извършва публично оповестяване на информация за тази сделка по ред и в срокове, предвидени в ЗПФИ.

При сделки с акции на Дружеството, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето на акциите в Централния депозитар, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е детайлно регламентирано от разпоредбите на ЗПФИ и актовете по прилагането му, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му, Правилника на Българска фондова борса – София” АД и правилата на “Централен депозитар” АД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА/ПОДПИСКАТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, както и първоначалното задължително увеличение на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (обн., ДВ, бр. 46 от 20.05.2003 г., изм., бр. 109 от 16.12.2003 г., в сила от 01.01.2004 г., изм. и доп., бр. 107 от 07.12.2004 г., в сила от 07.12.2004 г., изм. ДВ. бр.34 от 25.4.2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22.12.2006г., изм. ДВ бр.52 от 29.06.2007г.).

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат още в следните нормативни актове: Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 1999г., последно изм. ДВ. бр.52 от 29.06.2007г.); Закон за пазарите на финансовите инструменти (обн., ДВ, бр.52 от 29.06.2007г., в сила от 01.11.2007г.); Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (обн., ДВ, бр. 90 от 2003 г., в сила от 01.12.2003 г., с последващи изменения); Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията за прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент ина Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите както и формата, препращането и публикуването на тези проспекти и разпространението на рекламни материали (Регламент (ЕО) № 809/2004), Регламент (ЕО) № 211/2007; Наредба № 1 от 15.09.2003 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (обн., ДВ, бр. 90 от 10.10.2003 г., с последващи изменения); Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията

към дейността на инвестиционните посредници (обн., ДВ, бр. 67 от 17.08.2007 г., в сила от 01.11.2007); Закон за корпоративното подоходно облагане (Обн. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г.); Закон за данъците върху доходите на физическите лица (обн. ДВ. бр.95 от 24 Ноември 2006г.); Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 1999г., неколкократно изменян).

**ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ, ПРИЛОЖИМИ СПРЯМО АКЦИИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА
ОТПРАВЕНИ ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ ОТНОСНО АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА
ПРЕДХОДНАТА И ТЕКУЩАТА ГОДИНА**

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции са:

Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 46 от 20.05.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за пазарите на финансовите инструменти (обн., ДВ, бр.52 от 29.06.2007г., в сила от 01.11.2007).

Търговски закон (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 90 от 10.10.2003 г., с последващи изменения);

Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 15 от 5.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в „Държавен вестник“, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 1.10.2004 г., с последващите изменения);

Наредба за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 98 от 01.12.2000 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 109 от 16.12.2003 г., с последващите изменения и допълнения).

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

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на

дялово участие в публично и инвестиционно дружество (ДВ, бр. 98 от 2000 г., изменяна) уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството. Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския закон, като съгласно чл. 22 ал. 4 ЗДСИЦ, АДСИЦ не може да извършва обратно икупуване по реда на чл. 111 ал. 5 ЗППЦК. Задължителните търгови предлагания са уредени в чл. 149, чл. 150 – 157а от ЗППЦК, в Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (ДВ, бр. 13 от 2003г.), както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (ДВ, бр. 4 от 2004 г.). Условието за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредбата за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Държавната комисия по ценните книжа (ДВ, бр. 93 от 2001г.).

Не са правени предложения за задължително поглъщане/вливане и няма правила за принудително икупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа. Не са отправяни търгови предложения с обект акции на "Експат Имоти" АДСИЦ.

ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

На данъчно облагане подлежат само доходите на инвеститорите (месни и чуждестранни лица) в ценни книжа, издавани от Дружеството.

Местни лица са физическите лица, чийто постоянен адрес е в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местно лице е също така и лицето, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в България, както и лице, което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации или от български предприятия, и членовете на неговото семейство. Местни лица са и юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България.

Чуждестранни лица са лицата, които не отговарят на горното определение.

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

Ø Капиталова печалба

Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични дружества, извършени на регулиран /официален и неофициален/ български пазар на ценни книжа, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК, с изключение на блокови и други сделки, които само се регистрират на регулирания пазар. Следователно, капиталовата

печалба от сделки с акции на Дружеството, сключени на БФБ (освен блоковите сделки) не се облага с корпоративен/подоходен данък. По силата на чл. 44, ал.2 от ЗКПО загубата от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, реализирана на регулиран български пазар на ценни книжа не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува с нея.

Ø Дивиденди и ликвидационни дялове

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ, дивиденди и ликвидационни дялове, получени от **местни или чуждестранни физически лица**, с източник в България се облагат с окончателен данък, който се удържа и внася от платеща на дохода. Размерът на данъка е 7% (седем на сто) и се начислява върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент, съответно върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството. Данъкът се удържа и внася от предприятието - платец на дохода, в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивидент, съответно начислен ликвидационния дял.

Доходите от дивиденди при разпределянето на печалба на Дружеството, получени от акционери – местни юридически лица и местни неперсонифицирани дружества, се облагат по общият ред на ЗКПО – чл. 27, ал. 2 ЗКПО.

Съгласно чл. 194, ал. 1 ЗКПО дивиденди от акциите на Дружеството и ликвидационни дялове, начислени в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната и местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини, се облагат с данък при източника в размер на 7% (седем на сто). Данъкът е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Изключение от чл. 194, ал. 1 ЗКПО са дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата или в полза на договорен фонд.

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже основанията за прилагане на спогодбата по реда и условията на Раздел III, Глава шестнадесета от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Съгласно разпоредбите на ДОПК чуждестранното лице трябва да удостовери, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО: (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; (2) че е притежател на дохода от източник в Република България; (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Освен това, на българските данъчни органи следва да бъде представена

допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например копие от решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределението на дивиденти и копие от удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа.. Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи веднага след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденти.

Ако българските данъчни органи откажат да освободят от облагане чуждестранно лице-акционер или не отговорят в срок на искането, Дружеството е задължено да удържи пълния размер на дължимия данък при източника - 7% върху brutния размер на изплатените дивиденти. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Дружеството, не надхвърля 50,000 лева за една година, чуждестранното лице-акционер не е длъжно да подава искане за прилагане на СИДДО до българските данъчни органи. То трябва, обаче, да представи на Дружеството гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО.

ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Валутният закон от 1999 г. (последно изменен през юли 2006 г.) регулира законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. (въведени и с Наредба № 10 от 2003 г. на Министерство на финансите), местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

Освен това лица, изнасящи в брой суми над 25 000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите, удостоверяващо, че лицето няма просрочени данъчни задължения. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред българските митнически власти при последното влизане в България.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденти), надхвърлящ 25 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

5. 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.

5.1.1. 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.

5.1.2. 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 (четирнадесет) 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.

5.1.3. 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.

5.1.4. 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.

5.1.5. Удължаване срока на подписката.

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

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

Не са предвидени обстоятелства, при които публичното предлагане може да бъде отменено или спряно.

5.1.6. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции по т. 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.

5.1.7. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на "Експат Имоти" АДСИЦ 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 вноска, 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 вноска е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на "Експат Имоти" АДСИЦ. Инвеститорът 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).

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

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема

необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в "Централен депозитар" АД и БФБ.

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

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

5.1.9. Публично обявяване на резултатите от подписката.

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

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

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

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на 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.

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

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

5.1.12. 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 съдържащата 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.

Предлагането на акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството не е разделено на траншове. Няма договорености за превишаване размера на подписката и/или опция „green shoe”.

ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

5.3.1. 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” No. 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.

5.3.2. 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.

5.3.3. Емисионна стойност (цена) на акциите

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” АДСИЦ 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".

Не са известни опции и/или предложения за ценово стабилизиране на настоящата емисия.

ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Настоящото предлагане е първично увеличение на капитала и няма държатели на акции на емитента, които да ги предлагат за продажба.

РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Възнаграждение на инвестиционния посредник. За цялостната си дейност по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД е в размер на 10 500 (десет хиляди и петстотин) лева.

	в лева	% от емисионната стойност
Обща стойност	10 500	0.70%
На една акция	0.007	0.70%

Общи нетни постъпления и разходи за емитента на ценните книжа. По-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

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

	Лева
Такса за потвърждение от КФН на проспекта	1 900.00
Такса за обнародване на съобщение по чл. 92а, ал.1 ЗППЦК в "Държавен вестник" (прогноза)	115.00
Такса за публикация на съобщение по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК в един централен ежедневник (прогноза)	500.00
Депозирание на правата в Централния депозитар (за 1 500 000 броя)	1 375.00
Депозирание на акциите в Централния депозитар (с номинал 1 500 000 лв.)	1 375.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник.....	10 500.00
Общо разходи	15 765.00

Общи нетни постъпления (в случай на записване на всички акции от увеличението) 1 484 235.00

За ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД като предложител на ценните книжа не се очаква да възникнат разходи.

РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Емисионната стойност на акциите от настоящото предлагане е равна на номиналната им, в следствие на което няма разводняване стойността на акциите.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежавачи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на една акция на Дружеството.

6. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

КОНСУЛТАНТИ, ОДИТОРИ, ЕКСПЕРТИ, ТРЕТИ СТРАНИ

По отношение на представената в настоящия документ информация не са ползвани консултанти и/или доклади на одитори, с изключение на ИП „София Интернешънъл Секщритиз“ АД, действащо като инвестиционен посредник, обслужващ публичното увеличение на капитала.

В настоящия документ не включена информация, изготвена от експерти, вкл. и по искане на емитента. Представената информация от трети страни е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

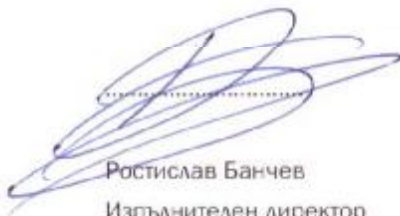
7. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат достъп до настоящия Проспект и приложенията към него (вкл. учредителния договор, устава, доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация) и допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- „Експат Имоти“ АДСИЦ, гр. София, район „Средец“, ул. „Г.С. Раковски“ 96 А; тел: +359 (2) 980 1881, лица за контакти: Ростислав Банчев – Изпълнителен директор и Вася Манолова – Директор за връзки с инвеститорите, от 9:00 до 18:00ч.
- „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 от 9:00 до 18:00 ч.

**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 Документа за предлаганите ценни книжа, част от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Експат Имоти“ АДСИЦ, информация е вярна и пълна.



Ростислав Банчев
Изпълнителен директор
„Експат Имоти“ АДСИЦ



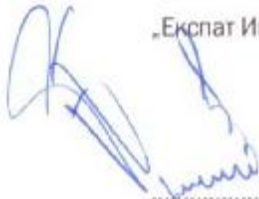
Александър Стоянов
Изпълнителен директор
„София Интернешънъл Секюритиз“ АД



Мирослава Обретенова
Председател на СД
„Експат Имоти“ АДСИЦ



Иво Петрушев
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 ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО
ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА "ЕКСПАТ ИМОТИ" АДСИЦ

Посоченото по-долу лице с 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 Документа за ценните книжа, 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 Документа за ценните книжа е положило необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона.



Десислава Йорданова,
Директор Капиталови Пазари
„Експат Капитал“ АД