

SERBIAN REAL ESTATE CAPITAL GROWTH

Term Sheet

Fund Name

Triumph Elite Closed-End Investment Fund

Managed by

Citadel Asset Management

+381 11 222 3766

www.citadel-am.com

Fund Category

Closed - End

Initial Subscription Period

16 June 2008 – 11 August 2008

Redemptions

Duration of Fund is 5 years

Unrestricted trading on Belgrade Stock

Exchange from September 2008

Valuation Day

Last business day of each month

Nominal price per share

RSD 100,000 (approx. EUR 1,250)

Base Currency

Serbian dinar (RSD)¹

Investment Management Fee: 2% p.a.

Performance Fee: 20% p.a. for returns in excess of 6% p.a.

Incorporation Fee: 2% of initial capital

Custodian Bank

Vojvođanska Banka – National Bank of Greece

Regulated by

Republic of Serbia Securities Commission

www.sec.sr.gov.yu

Note: ¹ Investments in real estate assets, valuations and rents in Serbia are always denominated in euros, therefore underlying currency exposure is in euros

Tax Consideration

Investments into closed-end funds are subject to Serbian capital gains and dividend tax and the rate depends on the country of origin of the investor. Double taxation treaties may apply.

Introduction

Triumph Elite (the "Fund") is a closed-end investment fund founded by Citadel Asset Management to provide capital growth and generate high returns from investments in real estate, construction and infrastructure sectors in Serbia.

Organized as a joint stock company, the Fund will be listed on the Belgrade Stock Exchange in September 2008.

Why Serbia?

Since 2001, following a period of extensive political and economic reforms, Serbia has become one of the fastest growing SEE markets. Having signed the Stabilization and Association Agreement on 29 April 2008 the prospect of Serbian accession to the EU has been assured.

Forecasted growth rate of the Serbian Economy in the next 10 years is 7% per annum (please see research paper "Serbia: Positive Long Term Economic Prospect" on www.citadel-finance.com).

Serbia Basic Facts (2007)

Population: **7.6 m (est.)**

Total GDP: **€ 32 bn**

GDP per capita: **€ 4,209**

GDP growth rate (real): **7.5%**



Why Real Estate?

- Economic growth is generating increased domestic demand for new infrastructure
- Serbia's opening to international investors is driving increasing demand for capital placement
- As Serbian capital markets mature, more accessible leverage is further increasing demand and prices

Why Citadel?

- Seven years of leadership in Serbian capital markets
- Dedicated real estate investment team
- Highest risk management criteria
- Proven track record in asset management: Triumph open-end equity fund is the highest performing investment product in SEE region in 2008 YTD

Management Team



Aleksandar Krtinić
Managing Director
 10 years investment and
 asset management
 experience



Miroslava Blažić
Portfolio Manager
 6 years investment banking
 experience



Vladimir Gligorov
**Head of Research and
 Analysis**
 25 years of published
 economic and financial
 research experience



Vladimir Jovanović
Real Estate Expert
 8 years real estate
 experience



Milutin Nikolić
Corporate Finance
 12 years investment
 banking experience
 10 years emerging markets
 coverage



Pavle Kavran
Project Finance
 10 years investment
 banking experience
 7 years emerging markets
 coverage



Aleksandar Bojović
Capital Markets
 6 years securities sales and
 trading experience
 9 years Serbian financial
 markets coverage

Fund Investment Strategy

Triumph Elite will achieve high returns by using innovative and profitable tactics which include:

- Equity financing to real estate developers at various stages
 - Land / Location acquisition
 - Development capital investments
 - Partial or full exit for developers
- Valuation arbitrage on proprietary deal flow of attractive assets
 - Privatization
 - Non core asset acquisition
 - Distressed situations
 - Portfolio asset stripping
- Restitution claims trading
 - New regulation expected in 2009
- Acquisition of real estate services companies:
 - Development companies
 - Construction companies
 - Engineering and construction materials companies
 - Other (real estate agencies, facility management companies, etc.)

Execution Capabilities

- Proprietary deal flow
- Seamless transaction execution
- Structured finance experience
- Financing and capital market capabilities
- In-house team for proactive project management, corporate governance and monitoring

Disclaimer:

This is a financial promotion and is not intended as investment advice. The opinions expressed in this publication do not constitute an offer to buy or sell any security or groups of securities. All information relating to Triumph Elite Closed-End Fund has been prepared by Citadel Asset Management. Any views and opinions contained in this document are those of Triumph Elite Closed-End Fund at the time of going to print and are not intended to be construed as investment advice. This publication has been prepared with a sole purpose of introducing and informing about planning activities of the Fund. The value of investments and income from them is not guaranteed and can fall as well as rise due to stock market and currency movements. No warranty is given as to the accuracy or completeness of this information and neither Citadel Asset Management nor the author assumes any liability for any decision, or the consequences of any decision made on the basis of the opinions or information contained in this publication.

RAST KAPITALA U NEKRETNINAMA

Osnovni podaci o Fondu

Naziv fonda

Triumph Elite zatvoreni investicioni fond

Upravlja

Citadel Asset Management
+381 11 222 3766
www.citadel-am.com

Vrsta fonda

Zatvoreni fond

Rok za upis akcija

16. jun 2008. – 11. avgust 2008. godine

Povlačenje sredstava iz Fonda

Trajanje Fonda je 5 godina
Neograničeno trgovanje na Beogradskoj
berzi od septembra 2008. godine

Vrednovanje

Poslednjeg radnog dana u mesecu

Nominalna cena po akciji

RSD 100.000 (oko 1.250 evra)

Osnovna valuta

Dinar (RSD)¹

Provizija za upravljanje imovinom Fonda:

2% godišnje

Provizija za uspešno upravljanje

sredstvima: 20% godišnje za prinose iznad
6% godišnje

Provizija za namirenje troškova

osnivanja: 2% od osnovnog kapitala

Kastodi banka

Vojvođanska Banka – National Bank of
Greece

Nadležno telo

Komisija za hartije od vrednosti Republike
Srbije, www.sec.sr.gov.yu

Napomena: ¹ U Srbiji su investicije u nekretnine, vrednovanja i zakupi uvek denominirani u evrima, stoga je stvarna valutna izloženost u evrima

Poreski tretman

Porez na kapitalnu dobit i dividendu plaća se na investicije u zatvoreni investicioni fond, a visina stope zavisi od zemlje porekla investitora. Moguća je primena sporazuma o dvostrukom oporezivanju.

Uvod

Triumph Elite ("Fond") je zatvoreni investicioni fond koji je osnovalo Društvo za upravljanje Citadel Asset Management sa ciljem da osigura rast kapitala i ostvari visok prinos na investicije u sektore nekretnina, građevine i infrastrukture u Srbiji.

Fond je organizovan kao otvoreno akcionarsko duštvo i biće listiran na Beogradskoj berzi u septembru 2008. godine.

Zašto Srbija?

Nakon perioda intenzivnih političkih i ekonomskih reformi, započetih 2001. godine, Srbija je postala jedna od najbrže rastućih ekonomija u jugoistočnoj Evropi. Potpisivanjem Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju 29. aprila 2008. godine, perspektiva pristupanja Srbije Evropskoj uniji je osigurana.

Procenjena stopa rasta srpske ekonomije u narednih 10 godina je 7% godišnje (videti istraživanje "Ekonomske perspektive Srbije: Dobri izgledi na dugi rok" na www.citadel-finance.com).

Opšti podaci o Srbiji (2007)

Broj stanovnika: **7,6 miliona**

Ukupan BDP: **€ 32 milijarde**

BDP po glavi stanovnika: **€ 4.209**

Stopa rasta BDP-a (realna): **7,5%**



Zašto nekretnine?

- Ekonomski rast podstiče potražnju za novom infrastrukturom
- Otvaranje Srbije za međunarodne investitore podstiče priliv kapitala i rast cena nekretnina
- Jačanjem srpskog tržišta kapitala, dostupnije finansiranje putem kredita će dodatno uvećati tražnju i cene nepokretnosti

Zašto Citadel?

- Sedam godina liderstva na tržištu kapitala u Srbiji
- Iskusan investicioni tim za nekretnine
- Visoki kriterijumi u upravljanju rizikom
- Dokazani rezultati u upravljanju fondovima: otvoreni investicioni fond Triumph je zabeležio najbolje rezultate u 2008. godini u regionu jugoistočne Evrope

Menadžment tim



Aleksandar Krtnić
Generalni direktor
10 godina iskustva u upravljanju investicijama i fondovima



Miroslava Blažić
Portfolio menadžer
6 godina iskustva u investicionom bankarstvu



Vladimir Gligorov
Rukovodilac sektora za istraživanje i analizu
25 godina iskustva u naučno-istraživačkom radu u oblasti ekonomije i finansija



Vladimir Jovanović
Ekspert za nekretnine
8 godina iskustva u poslovanju sa nekretninama



Milutin Nikolić
Korporativne finansije
12 godina iskustva u investicionom bankarstvu
10 godina iskustva na tržištima u razvoju



Pavle Kavran
Projektno finansiranje
10 godina iskustva u investicionom bankarstvu
7 godina iskustva na tržištima u razvoju



Aleksandar Bojović
Tržišta kapitala
6 godina iskustva u prodaji i trgovanju HoV
9 godina iskustva na srpskom finansijskom tržištu

Investiciona strategija Fonda

Triumph Elite će ostvariti visoke stope prinosa kroz inovativne i profitabilne taktike koje uključuju:

- Obezbeđivanje sopstvenog kapitala investitorima i građevinskim operativama
 - Akvizicija zemljišta / lokacija
 - Razvojne kapitalne investicije
 - Delimičan ili potpuni izlaz za manje investitore
- Kupoprodaja postojeće imovine iz Citadellovih izvora
 - Privatizacije
 - Kupovina imovine iz sporedne delatnosti
 - Iznuđene prodaje
 - Prodaja pojedinačnih nepokretnosti iz portfolia
- Trgovina pravima po osnovu restitucije
 - Nova regulativa se očekuje u 2009. godini
- Ulaganje u uslužne kompanije u sektoru nekretnina
 - Preduzimači
 - Građevinske kompanije
 - Kompanije za inženjering i građevinske materijale
 - Ostalo (agencije za promet nekretnina, agencije za održavanje objekata, itd.)

Stručnost za postizanje ciljeva

- Sopstveni izvori potencijalnih investicija
- Besprekorna realizacija transakcija
- Iskustvo u strukturisanju finansiranja
- Finansiranje i pristup tržištima kapitala
- Iskusan tim u proaktivnom vođenju projekata, korporativnom upravljanju i nadzoru

Ograničenje od odgovornosti:

Ovaj dokument namenjen je promociji fonda Triumph Elite, odnosno upoznavanju i informisanju potencijalnih investitora o planiranim aktivnostima Fonda. Ovaj dokument ne treba biti posmatran kao savet za investiranje, niti kao ponudu za kupovinu ili prodaju bilo koje akcije ili grupe akcija. Sve informacije u vezi sa Triumph Elite zatvorenim investicionim fondom su pripremljene od strane Citadel Asset Management-a. Sva razmatranja i mišljenja sadržana u ovom dokumentu su razmišljanja menadžmenta kompanije Citadel Asset Management. Ova publikacija je pripremljena sa jedinstvenom namenom upoznavanja i informisanja o planiranim aktivnostima Fonda. Vrednost investicija i prihod od istih nisu garantovane i mogu rasti i padati usled kretanja kursa i cena akcija na berzi. Nema garancija po pitanju tačnosti i potpunosti ovih informacija. Niti Citadel Asset Management niti autor ne preuzimaju nikakvu odgovornost za bilo kakvu odluku ili posledicu bilo kakve odluke načinjene na bazi mišljenja ili informacija sadržanih u ovoj publikaciji.