

“Експат Бета” АДСИЦ

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

(първоначално увеличение на капитала)

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част I от Проспекта за първично публично предлагане на акции

(първоначално увеличение на капитала)

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “Експат Бета” 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 с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа от “Експат Бета” АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

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

Членовете на Съвета на директорите на “Експат Бета” АДСИЦ, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. 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.

21.04.2008 г.

Съдържание:

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	6
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	6
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
4.1.Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	7
4.2. Рискове, специфични за Дружеството	11
4.3.Общи (системни) рискове	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	15
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	16
6.1. Основни дейности	16
6.2. Главни пазари	16
6.3. Зависимост от патенти, лицензи и разрешителни	16
6.4. Инвестиционни цели и ограничения.....	17
6.4.1. <i>Инвестиционни цели</i>	17
6.4.2. <i>Финансови цели</i>	18
6.4.3. <i>Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация</i>	19
6.4.4. <i>Критерии за избор на недвижими имоти</i>	19
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	21
8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, СГРАДИ И ОБОРУДВАНЕ	21
8.1. Съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи	21
8.2. Потенциални екологични проблеми	21
9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	21
9.1. Финансово състояние	21
9.2. Резултати от дейността	22
10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	22
10.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента.....	22
10.2. Източници на финансиране	22

10.3.	Ограничения върху използването на капиталови ресурси	22
10.4.	Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5. и 8.1.	23
11.	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	23
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	23
12.1.	Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в България, имащи отношение към дейността на емитента	24
12.2.	Несигурни обстоятелства. Поети ангажименти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството	29
13.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО. УЧРЕДИТЕЛИ	29
13.1.	Членове на административни, управителни и надзорни органи	29
13.2.	Учредители	34
13.3.	Конфликти на интереси	37
14.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	37
15.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	38
16.	ЗАЕТИ ЛИЦА	38
17.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	39
18.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	40
19.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	43
19.1.	Финансова информация	43
19.2.	Политика по отношение на дивидентите	45
19.3.	Правни и арбитражни производства	45
19.4.	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	46
20.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	46
20.1.	Акционерен капитал	46
20.2.	Учредителен договор и устав	46
20.2.5.	<i>Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието</i>	

20.2.6. Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството	53
20.2.7. Разпоредби в Устава относно прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена	53
20.2.8. Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството	53
20.2.9. Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството	55
20.2.10. Основания за прекратяване на Дружеството	55
20.3. Данни за банката депозитар:.....	55
20.4. Данни за обслужващите дружества:.....	56
20.5. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти:.....	63
20.6. Допълнителна информация за разходите на дружеството:.....	63
21. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	65
22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	65
23. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	65
24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.....	65

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

Настоящият документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

“Експат Бета” 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 Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на Проспекта от:

- “Експат Бета” АДСИЦ, гр. София, район „Средец”, ул. „Г.С. Раковски” 96 А; тел: +359 (2) 980 1881, лица за контакти: Ростислав Банчев – Изпълнителен директор и Симеон Гетов – Директор за връзки с инвеститорите от 9:00 до 18:00ч.;
- „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД, гр. София 1408, ул. "Енос" №2, тел. +359 (2) 810 64 00, ffbh@ffbh.bg, лице за контакти Светозар Абрашев 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.

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

1. Вася Манолова – финансов анализатор в „Експат Капитал” АД

Посоченото по-горе лице с полагаане 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 Регистрационния документ, 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 Регистрационния документ е положило необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Одитор на междинния отчет към 31.03.2008 г. на Дружеството е Стефана Стоицева, регистриран одитор с диплома № 0154, „Агейн Такт” АД, гр. София, ул.„Н. Ракин” 2, ет. 3. Одиторът не е подавал оставка или сменян.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговият одитиран междинен финансов отчет към 31.3.2008 г., който е приложен към Регистрационния документ и е неразделна част от него.

В ХИЛ.ЛВ.	31.03.2008
Приходи от основна дейност	-
Печалба/загуба от основна дейност	(6)
Нетна печалба/загуба от дейността	(6)
Нетна печалба/загуба за периода на акция (в лв.)	(0.002)
Активи	2 997
Нетни активи	2 997
Акционерен капитал	3 000
Брой акции	3 000 000
Дивидент на акция	-
Доход на акция с намалена стойност	-

“Експат Бета” 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 регистрაციонния документ Дружеството е реализирало загуба в размер на шест хиляди лева, които представляват разходите по учредяване и регистрация.

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

Използваните в Проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.)

Дейността на “Експат Бета” 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.

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

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти ще бъдат подложени на различни рискове, включително секторни рискове, както и рискове, специфични за Дружеството. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми и/или емитирани дългови ценни книжа, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и оттук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на своите имоти; икономическия климат в страната и други.

- ***Неблагоприятни изменения на пазарните цени***

Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на

наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме плавно повишение и стабилизиране на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите. Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Движението на наемните равнища ще има съществено значение за приходите на Дружеството, ако голяма част от тях бъдат реализирани посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

Повишение на застрахователните премии. Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

- ***Забава при придобиването на имоти***

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в последствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

- ***Ликвиден риск***

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Предстои сключването на стенд-бай кредитни споразумения с една или повече търговски банки, средствата по които също ще могат да бъдат усвоени при нужда от ликвидни средства.

- ***Зависимост на Дружеството от ползвателите и/или наемателите на недвижими имоти***

Дружеството ще бъде зависимо от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и/или наемателите на инвестиционните имоти, които ще притежава, за съществена част от приходите си. Следователно, Дружеството ще е зависимо от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи за значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност.

Тъй като Дружеството ще държи диверсифициран портфейл от недвижими имоти, считаме че то ще работи с голям брой наематели и по този начин забавяне в плащането на един или няколко наемателя няма да има съществено влияние върху паричните потоци и финансовите резултати на Дружеството. Преди сключването на договори с по-големи наематели, ще се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично ще се осъвременява за съществуващите големи наематели.

- **Свободни имоти и необходимост от преустройство**

Възможно е да са налице периоди от време, в които за част или за всички закупени от Дружеството недвижими имоти няма да има наематели. По този начин Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е свободен. Възможно е част от собствеността да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но в следствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. За преодоляването на тези рискове преди осъществяването на всяка инвестиция от Дружеството конкретният имот ще се подлага на внимателен анализ и ще бъдат оценявани очакваните парични потоци от него. Дружеството ще инвестира приоритетно в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да изискват значителни преустройства, както и в имоти с гарантиращо висока степен на заетост.

- **Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти**

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал и теглените банкови кредити да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Затова Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

- **Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране**

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното

търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

- **Непокрити от застраховка загуби**

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

- **Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда**

Тези рискове обикновено се свързват със 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.

4.2. 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 Бета” 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.

С цел да ограничи възможните загуби “Експат Бета” АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващо дружество и банка-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

“Експат Бета” АДСИЦ е избрало „Експат Капитал” АД за обслужващо дружество. Обслужващите дружества подлежат на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

“Експат Бета” АДСИЦ е възложило на “Първа инвестиционна банка” АД да изпълнява функцията на банка-депозитар и да изпълнява установените в устава на дружеството и закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на “Първа инвестиционна банка” АД като банка-депозитар са регламентирани в сключения между нея и “Експат Бета” АДСИЦ договор за депозитарни услуги. Съществени условия на договора са подробно описани в раздел 21 от настоящия документ. “Първа инвестиционна банка” АД отговаря на чл.173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с цел предпазване на интересите на инвеститорите, замената на банката-депозитар е възможна само след одобрение на Комисията за финансов надзор.

Отново, с цел предпазване на инвеститорите, членовете на съвета на директорите на дружеството отговарят на изискванията на чл.8 от ЗДСИЦ.

- **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. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен.

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.

4.3.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.

- **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 Бета” 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 2004 г. През 2005 г. и началото на 2006 г. положителната тенденция в развитието на страната продължи и това бе отразено от международните рейтингови агенции. На 10 февруари 2005 г. Standard & Poors потвърди инвестиционния кредитен рейтинг на България ВВВ-, като промени перспективата от стабилна на положителна. На 27 октомври, за втори път през същата година, Standard & Poors преразгледа кредитния рейтинг на страната като го повиши от ВВВ- (положителна перспектива) на ВВВ (положителна перспектива). Една година по-късно, на 26.10.2006 г. кредитната агенция повиши рейтинга на РБългария на ВВВ+ (стабилна 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+. През м. юли т.г. тези рейтинги бяха потвърдени. На 01.03.2006 г. Moody’s повиши кредитните рейтинги на България за облигации, дългосрочни ценни книжа и дългосрочни банкови депозити в чужда до Ваа3 със стабилна

перспектива. Рейтингът на дългосрочните ценни книжа в местна валута също бе повишен до Ваа3. На 23.02.2007 г. Moody's потвърди Ваа3 рейтинга на страната и промени перспективата от стабилна на положителна.

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което, при равни други условия, води до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството, по-специално върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Считаме, че към момента кредитния рейтинг на страната е стабилен, което се вижда и от потвържденията му от страна на международните кредитни агенции през последната година, и че не е налице значителен макроикономически кредитен риск за Дружеството.

- **Валутен риск**

Валутния риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

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.

Що се отнася до валутните операции на Дружеството, управляващите на Дружеството възнамеряват да извършват операции предимно в лева и евро, с малка част в щ.долари при изключителни случаи. По този начин, операциите на Дружеството няма да бъдат изложени на значителен валутен риск.

Дружеството би било изложено на валутен риск и при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

- **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.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Наименованието на Дружеството е “Експат Бета” АДСИЦ (с еквивалент на английски език “Expat Beta” REIT). Дружеството е регистрирано в РБългария и притежава единен идентификационен код: 200059488.

Дружеството е учредено на 04.02.2008 г., и е вписано в Търговския регистър на 18.03.2008 г., ЕИК 200059488. Дружеството е учредено без срок.

Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, район „Средец”, ул. „Г.С. Раковски” 96 А; тел: +359 (2) 980 1881, факс: +359 (2) 980 7472.

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 Бета” АДСИЦ не е придобивало имоти.

“Експат Бета” 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, представляващи урегулирани поземлени имоти и сгради с търговско предназначение, но към датата на публикуване на настоящия документ, не са налице такива, за които Дружеството има поети конкретни ангажменти.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

Предметът на дейност на “Експат Бета” АДСИЦ е: 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.

Дружеството ще извършва активна дейност след получаване на лиценз и съответно, няма въведени нови продукти или услуги.

6.2. Главни пазари

Дружеството ще функционира в силно конкурентна среда, имайки предвид развитието на сектора недвижими имоти през последните няколко години и постоянно нарастващия брой участници на пазара.

Съпоставими като бизнес-структура и преки конкуренти на Дружеството са всички АДСИЦ за секюритизация на недвижими имоти, които към 30.09.2007 г. наброяват 54 (лицензирани) с общо активи над 1 млрд лв., в т.ч. 6 дружества за секюритизация на земеделска земя с общо активи от 340 млн. лв.¹

С оглед предвидения на този етап от развитието на „Експат Бета” АДСИЦ широк спектър на вида бъдещи инвестиционни проекти, може да се приеме, че всички предприемачи и инвеститори в недвижими имоти са негови конкуренти, доколкото се стремят към реализация на успешни проекти и максимизиране стойността на печалбата от тях. Диференциращи фактори са способността за откриване, създаване и изпълнение на инвестиционни възможности с висок потенциал; качеството на управление, осигуряващо оптимална финансова и оперативна структура на дейността и правилно позициониране на пазара, чието постигане е основна цел на Дружеството.

6.3. Зависимост от патенти, лицензии и разрешителни

С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация, и др.подобни. Обслужващите дружества или техните подизпълнители, изпълняващи строителни и монтажни работи, следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите.

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ “Експат Бета” АДСИЦ все още не е започнало активната си дейност.

¹ По публикувани данни на КФН

6.4. Инвестиционни цели и ограничения

6.4.1. *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 Бета” АДСИЦ 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 Бета” 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.

6.4.2. 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 2 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 Бета” АД СИЦ, 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.

6.4.3. 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 офис сгради, 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 (вж 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.

6.4.4. 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, взимайки 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 основни критерии:

- ✓ Географско разположение;
- ✓ Добри перспективи за развитие;
- ✓ Цена на придобиване;

Географско разположение

Географското разположение е определящ критерий при вземане на инвестиционно решение за придобиване на недвижим имот. При различните видове имоти се прилагат различни критерии за определяне на най-благоприятното местоположение.

Офис площи: Дружеството възнамерява да придобива или изгражда офисни площи във вече обособени бизнес райони.

Търговски площи: Дружеството възнамерява да придобива или изгражда търговски площи във вече установени средища за търговия.

Индустриални имоти: Дружеството възнамерява да придобива или изгражда индустриални имоти във вече утвърдени индустриални зони, както и в такива с добри перспективи за развитието им като индустриални зони.

Жилищни имоти: Дружеството възнамерява да придобива или изгражда жилищни имоти в престижни жилищни райони или в новоизграждащи се микроселища с добра перспектива.

Хотели: Дружеството възнамерява да придобива или изгражда хотели в райони с доказано благоприятна среда за развитие на туризъм.

Спортни/развлекателни имоти: Дружеството възнамерява да придобива или изгражда такъв тип имоти в райони предлагащи благоприятни градоустройствени наличности и перспективи за развитие.

Имоти в регулация: Дружеството възнамерява да придобива урегулирани поземлени имоти, предлагащи благоприятни възможности за осъществяване инвестиционните намерения на дружеството.

Имоти извън регулация: Дружеството възнамерява да придобива имоти извън регулация, при които има реално възможност за въвеждането им в регулация и с достъп до нужната инфраструктура.

Селскостопанска земя: Дружеството възнамерява да придобива селскостопанска земи в райони с утвърден и добре функциониращ аграрен отрасъл.

Добри перспективи за развитие:

Перспективите за развитие на региона, в който се намират имотите, планирани за инвестиции, ще са сред основните критерии за взимане на инвестиционно решение от страна на Дружеството. Вече наложени или започнали формирането си зони за целогодишен туризъм, бизнес активност и живеене ще са сред предпочитаните за инвестиране от страна на Дружеството.

Цена на придобиване:

Това е определящ критерий, от който ще се ръководи Дружеството при придобиване на определен недвижим имот.

Цената на придобиване трябва да бъде в рамките на преобладаващите пазарни цени в района, където се намира недвижимия имот или по-ниска.

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 Бета” АДСИЦ не е стриктно ограничена в определен сегмент на недвижимите имоти, поради което стесняване на критериите за избор на проекти би лимитирало бъдещите възможни такива.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството не принадлежи към икономическа група.

„Експат Бета” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, СГРАДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. Съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи

Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма придобити имоти.

Дружеството ще изпълнява инвестиционната си дейност и цели в съответствие с Устава и действащата нормативна уредба. С оглед изпълнение на инвестиционните си цели „Експат Бета” АДСИЦ е в процес на предварително проучване и оценка на различни инвестиционни възможности.

Дружеството се намира в начален стадий на своето развитие и към датата на настоящия Проспект все още не е взело решение за реализация на конкретен инвестиционен проект.

8.2. Потенциални екологични проблеми

При осъществяване на своята дейност, „Експат Бета” 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.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. Финансово състояние

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта е 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.

9.2. Резултати от дейността

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”.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството (приложен към настоящия документ) към 31.03.2008 г., “Експат Бета” АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 2 997 000 лева, които представляват неинвестираната част от набрания учредителен капитал.

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

10.2. 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 5 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 Бета” 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.

10.3. Ограничения върху използването на капиталови ресурси

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.

10.4. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5. и 8.1.

Дружеството може да набавя средства за изпълнение на своите ангажименти като:

1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Дружеството не развива научноизследователска и/или развойна дейност и не притежава патенти и лицензи.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на недвижими имоти в България, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница Регистрационния документ). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижимите имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различават значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в настоящия регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

- Национално сдружение „Недвижими имоти” (www.nсни.bg)
- Публикации на списание „Индекс Имоти” (www.indeximoti.bg)
- Национален статистически институт (www.nси.bg)
- Блог за недвижими имоти в България (www.imoti.blogspot.com)
- www.imoti.net
- Публикации на вестник „Дневник” (www.dnevnik.bg)
- Анализи на Industry Watch (www.iwatchbulgaria.com)

12.1. 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**

Динамиката на пазара на имоти за жилищни нужди в големите градове като цяло и най-вече в столицата продължава и през 2007 г., която се оказва поредната, в която цените на жилищата отбелязват значителен ръст. Изследването на Националния статистически институт отчете средно посъщаване на апартаментите в страната за миналата година от близо 29%, което е почти два пъти отчетеното през 2006 г. нарастване от 14.7%.

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 2007 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 2007 г. в най-динамичния пазар - София, са били усвоени 161 хиляди кв.м офис площи, по данни на консултантската компания Colliers International, с 10 хиляди кв.м повече от изградените през годината. Средните наеми са се повишили до 17 евро на кв.м на месец за клас А имоти в центъра на София и 14 евро в покрайнините на града от съответно малко над 16 и 12 евро на кв.м.

Същевременно офис сгради с разгъната застроена площ близо 125 хил. кв.м са били въведени в експлоатация през периода януари - септември в столицата, при 160 хил. кв.м за цялата 2006 г., сочат данните на виртуалния регистър на строителните обекти в България /www.bcc.bg/. Близо половината от квадратура, излязла сега на пазара, се разпределя в три сгради от "Бизнес парк София", завършени през месец септември - Сграда 8 (28 900 кв.м), Сграда 6 (13 140) и Сграда 5 (11 060 кв.м). Последната е изцяло за нуждите на мобилния оператор "Глобул". Според данните на регистъра в столицата на различен етап на изграждане са малко над 1 млн. кв.м офис площи, а други над 900 хил. кв.м са проектите, чието изпълнение все още не е стартирало. Сред по-големите обекти, които се очаква да повлияят на пазара са разположеният до летище "София" "София еърпорт център", който ще предложи сгради с площ 240 хил. кв.м, по-голямата част от която офиси, "Хермес парк" на бул. "Цариградско шосе" с 90 хил. кв.м РЗП и "Европа парк", където бизнес площите ще са 170 хил.кв.м. Трите обекта обаче ще бъдат завършени в периода 2009 г. - 2012 г.

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 2008 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. Към момента само в столицата три проекта за търговски центрове - два в източната част на града, съответно на булевардите "Ситняково" и "Цариградско шосе", и друг в "Люлин", са в строеж и ще предложат на пазара още близо 140 хиляди кв.м търговски обекти през 2009-2010 г., удвоявайки обема на съществуващите в цялата страна в момента.

- **Индустриални имоти**

Предлагането на индустриални имоти в централните градски части е силно ограничено: почти няма предлагане на нови и съвременни складови и индустриални площи. Развитието на този сегмент от пазара на имоти у нас се движи основно от навлизането на търговските вериги и по тази причина е пряко обвързан с развитието на търговските площи и на логистичните фирми. В края 2007 г. в района на столицата има 1.2 млн. кв. м модерни логистични и индустриални площи. От тях 165 хил. кв. м. са започнати без известен наемател и са предложени на пазара. В процес на строителство са 70 хил. кв. м., а от тях едва 22.5 хил. кв. м. са спекулативни. Извън столицата индустриалните площи се развиват най-добре в Пловдив и Варна. През последните шест месеца модерните складове в Пловдив са се увеличили до 600 хил. кв. м., а Варна разполага с 300 хил. кв. м. От "Колиърс" уточниха, че вторият черноморски град у нас – Бургас, изостава в този сегмент на пазара и разполага с едва 102 хил. кв. м. нови складове. Слабо развития сегмент на индустриалните площи влияе и върху цените, които не са се променили и остават в границите на 3.8-5.5 евро на квадрат.

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-атрактивен 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 2007 година е достигнала приблизително 1 091.1 лева на кв. метър. Нарастването на цените спрямо 2006 годината е в размер на 28.9%.

Областни градове	Средни цени, лв./кв.м.			Индекс	
	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2006/ 2005	2007/ 2006
ОБЩО	738.0	846.5	1 091.24	114.7	128.9
Благоевград	757.7	797.9	1 038.67	105.3	130.2
Бургас	1 126.5	1 227.0	1 442.08	108.9	117.5
Варна	1 198.1	1 316.0	1 762.63	109.8	133.9
Велико Търново	701.6	811.1	968.92	115.6	119.5
Плевен	738.7	769.5	1 004.46	104.2	130.5
Пловдив	862.9	940.3	1 143.17	109.0	121.6
Русе	727.0	895.7	1 262.00	123.2	140.9
София-столица	1 222.4	1 341.8	1 813.17	109.8	135.1
София	387.1	411.7	488.14	106.4	118.6
Стара Загора	775.6	914.6	1 144.75	117.9	125.2

Източник: НСИ

Общата динамика на процесите в строителния сектор могат да бъдат открити и чрез броя разрешителни за строеж. С 8% повече разрешения за ново строителство са издадени през миналата година, сочат данните на Националния статистически институт. За цялата 2007 г. в страната е разрешено изграждането на общо 18 224 нови сгради, на 4637 от които - през последните три месеца. От статистиката отчитат лек спад на новите обекти в края на годината спрямо края на 2006 г.

Над половината от новите разрешения за строеж са за жилищни сгради, като се запазва тенденцията от предходните години. Само през последното тримесечие в страната е одобрено откриването на 2884 строителни площадки за жилищни сгради с общо 19 393 жилища в тях и разгъната застроена площ от 2.4 млн. кв. м. Лидер остава област Бургас с 618 разрешителни, следвана от Варна с 354 и София-град с 312. Високата активност по морето се обяснява с голямото курортно строителство. Най-малко нови жилища са планирани в Силистра, Разград, Враца, Видин и Монтана. Разрешенията за изграждане на нови административни сгради са 145.

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 6% - 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 разходите за строителство за те растат по-бавно от цените на жилищата. Проучване на „Индъстри Уоч” сред водещи строителни компании през есента на 2007 г. показва

очаквания за умерен ръст на разходите в строителството. Материалите и услугите ще поскъпнат с около 12%, а на труда – с около 14.5%. Сред основните причини за отчетеното нарастване на цените са глобалното поскъпване на строителните материали, които са международно търгуеми, както и отчетеното поскъпване на услугите в България. Според собствени изчисления на Industry Watch Разходите за строителни материали представляват около 60-65% от общите разходи на строителните фирми. В същото време доминират очакванията, че цената на труда ще нараства изпреварващо спрямо цената на строителните материали, т.е. вероятно в бъдеще относителният дял на разходите за строителни материали слабо ще се свива за сметка на увеличаване на размера на разходите за труд. Това е логично пазарно развитие с оглед на растящата заетост и свиващата се безработица до рекордно ниски нива от около 6.9%² за 2007 г. Отражение в строителния бизнес дават и повишаващите се цени на парцелите и високите обезщетенията, които се искат от собствениците на земя срещу предоставяне правото на строеж - между 28% и 30%.

12.2. Несигурни обстоятелства. Поети ангажименти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството

Дружеството няма информация и не очаква неблагоприятни събития, които да повлияят негативно върху развитието на дейността му и приходите от нея, доходността или капиталовите ресурси, които ползва към настоящия момент, както и такива, които биха направили финансовата информация неточна относно бъдещите резултати от дейността или финансовото състояние на емитента. Дружеството очаква положително развитие на дейността си и приходите от нея.

13. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО. УЧРЕДИТЕЛИ.

13.1. Членове на административни, управителни и надзорни органи

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.

² Данни на НСИ

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),
бизнес адрес: София, ул. „Раковски” 96А**

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.

От август 2007 до 08.05.2008	„Експат Имоти” АДСИЦ – Изпълнителен директор
От декември 2007 г. до момента	Експат Асет Мениджмънт ЕАД - Зам. председател на Съвета на директорите

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 Бета” 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 Бета” АД СИЦ. Не са налице и не са известни други потенциални конфликти на интереси между задълженията на Ростислав Банчев към „Експат Бета” АД СИЦ 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 Бета” АД СИЦ.

- **Моника Любомирова Йосифова** - Председател на Съвета на директорите,
бизнес адрес: София, ул. „Раковски” 96А

Моника Любомирова Йосифова е завършила висше образование, специалност Журналистика от СУ „Св. Климент Охридски”, гр. София.

Професионален опит:

От 22.04.1999 г. до момента	Собственик и управител в „Актив Груп” ЕООД , ул. “Триадица” 4, гр.София
От 15.12.1994 г. до 01.08.1996 г.	Парламентарен репортер и анализатор в Вестник “24 часа”, бул “Цариградско шосе” 49, гр. София
От 01.03.1994 г. до 01.12.1994 г.	Политически репортер и анализатор, водещ на политическо обзорно предаване в Радио Витоша - VOA Europe, гр.София
От 15.06.1990 г. до 30.01.1994 г.	Репортер в “По света и у нас” - Канал 1, политически анализатор и водещ на седмично обзорно предаване “Отвъд заглавието” - Ефир 2, БНТ, ул. “Сан Стефано” 29, гр.София

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

От 2006 до момента	Акционер и член на СД на „Брайт Корпорация” АД
От 2004 до януари 2007	Съдружник и управител в „Брайт Комюникейшън” ООД
От 2005 г. до момента	Съдружник в „Призма Къмпани” ООД (притежава 50% от капитала)
От 2006 г. до момента	Управител на „Креативни маркетингови и комуникационни решения” ЕООД
От 2007 г. до момента	Управител на „Лоте” ООД
От 1999 г. до момента	Управител и собственик на „Актив Груп” ЕООД (притежава 100% от капитала)

Адрес:

С. Бистрица, ул. „Шипка” 14 А

Моника Любомирова Йосифова 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.

Моника Любомирова Йосифова не е съпруга или роднина на друг член на съвета на директорите на “Експат Бета” 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 Моника Любомирова Йосифова към „Експат Бета” АДСИЦ и нейните частни интереси и/или други задължения. Няма договорености или споразумения между акционерите, клиентите, доставчиците и други лица, в съответствие с които Моника Любомирова Йосифова да е избрана за член на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ.

- **Андрей Людмилов Брешков** – Заместник-председател на Съвета на директорите (независим член по смисъла на чл.116а, ал.2 ЗППЦК), **бизнес адрес: София, ул. „Раковски” 96А**

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 2008 до момента „Експат Алфа” АД - член на Съвета на директорите
От 2007 до момента Член на съвета на директорите на „Експат Имоти” АДСИЦ
От 2007 до момента „Симол” ЕАД – член на Съвета на директорите
От 2007 до момента „Банско привилидж ризорт” ООД - управител
От 1999 до момента ЕТ „Брешков – Андрей Людмилов” – собственик и управляващ
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 бета” 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 бета” 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 Бета” 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 Бета” АДСИЦ.

Към датата на настоящия Проспект, членовете на Съвета на директорите Ростислав Любомиров Банчев и Андрей Людмилов Брешков не притежават ценни книжа на „Експат Бета” АДСИЦ и, съответно, не са приели ограничения относно разпореждането с такива.

Към датата на настоящия Проспект, членът на Съвета на директорите Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 200 000 акции с право на глас на „Експат Бета” АДСИЦ, представляващи 6.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на Дружеството и чрез свързаното лице „Актив Груп” ЕООД притежава 300 000 акции с право на глас на „Експат Бета” АДСИЦ, представляващи 10.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

13.2. Учредители

Учредители на „Експат Бета” АДСИЦ са 8 юридически и 12 физически лица. По-долу са представени данни за всеки един от учредителите на Дружеството.

1. „БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД притежава пряко 800 000 акции с право на глас, представляващи 26.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Експат Бета” АДСИЦ.

„БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД е със седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Вискяр планина” № 19, регистрирано с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 398/2006 г., вписано под парт. № 100738, рег. 1, том 1347, стр. 179.

Предмет на дейност: инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции, което се осъществява на принципа на разпределение на риска.

Код по БУЛСТАТ: 175014820

„БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД е институционален инвеститор по смисъла на параграф 1, т.1, б. „в” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

2. „Оксиген” ЕООД притежава пряко 358 000 акции с право на глас, представляващи 11.93% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

„Оксиген” ЕООД е със седалище и адрес на управление София, община Оборище, ул. Черковна 93, ет.3, ап.11 и адрес за кореспонденция София, 1408, ул. Твърдишки проход 27, ет. 8 ап.36, регистрирано по фирмено дело № 9933/2003 г. по описа на Софийски градски съд.

Предмет на дейност: Рекламна дейност, маркетинг, търговия, търговско представителство и посредничество, спедиционни и скалдови сделки, туристически, информационни, консултантски услуги, операции с недвижими имоти.

Код по БУЛСТАТ: 131141943

3. „Актив Груп” ЕООД притежава пряко 300 000 акции с право на глас, представляващи 10.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ (свързано лице с Моника Любомирова Йосифова, която притежава 200 000 акции с право на глас, представляващи 6.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ).

„Актив Груп” ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. София, жк. „Младост” 3, бл. № 353, вх. 6, ап. 16, регистрирано в СГС ф.д. № 5212/1999 г.

Предмет на дейност: производство и покупка на стоки с цел продажба, вътрешна и външна търговия, търговско представителство, посредничество и агентство в страната и чужбина, рекламна медийна и Пи Ар дейност.

Код по БУЛСТАТ: 121891779

4. „Сафари Клуб БГ” ООД притежава пряко 150 000 акции с право на глас, представляващи 5.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

„Сафари Клуб БГ” ООД е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Г.С. Раковски” 78, ет. 2, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 10002/1991 г.

Предмет на дейност: маркетинг, инженеринг, производство и търговия, внос и износ, посредничество, рекламна транспортна дейност и спедиция (без пощи), информационни и програмни услуги.

Код по БУЛСТАТ: 831081905

5. „Брендмейкър” ЕООД притежава пряко 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

„Брендмейкър” ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Витоша” 59, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 11650/2004 г.

Предмет на дейност: Производство на стоки, посредничество и търговия със селскостопански стоки, търговско представителство, посредничество и лизингови операции в страната и чужбина, рекламна, транспортна, спедиторска и туристическа дейност.

Код по БУЛСТАТ: 131321090

6. „Тауър Истейтс” ЕООД притежава пряко 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

„Тауър Истейтс” ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. София, район “Триадица”, ул. “Солунска” № 41, ап. 7, рег. по ф.д. № 4741/2005г. на Софийски градски съд.

Предмет на дейност: Търговско представителство и посредничество, управление на хотели и административни сгради, туристически, рекламни, информационни и други услуги, операции с недвижими имоти, консултантска дейност.

Код по БУЛСТАТ: 175383600

7. ДОГОВОРЕН ФОНД „БЕНЧМАРК ФОНД - 3”, представляван от УД „БЕНЧ МАРК АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, гр. София притежава пряко 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

ДОГОВОРЕН ФОНД „БЕНЧМАРК ФОНД - 3” е със седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Вискяр планина” № 19, регистрирано с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 7556/2005 г.

Предмет на дейност: Колективно инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове, което се осъществява на принципа на разпределение на риска.

БУЛСТАТ: 175088136

8. „Експат Груп” ЕООД притежава пряко 90 000 акции с право на глас, представляващи 3.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

„Експат Груп” ЕООД е със седалище и адрес на управление в гр. Варна, район “Одесос”, бул. “Мария Луиза” № 24, вх. Б, ет. 1, рег. по ф.д. № 614/2006г. на ВОС.

Предмет на дейност: Покупка на ценни книжа с цел продажба, покупка на недвижими имоти с цел продажба, търговско представителство и посредничество.

БУЛСТАТ: 148014053

9. Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 200 000 акции с право на глас, представляващи 6.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ и чрез свързаното лице „Актив Груп” ЕООД 300 000 акции с право на глас, представляващи 10.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

10. Биляна Стайкова Дякова притежава пряко 182 000 акции с право на глас, представляващи 6.07% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

11. Ангел Кирчев Трифонов притежава пряко 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

12. Диан Николаев Иванов притежава пряко 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

13. Иван Тодоров Тодоров притежава пряко 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

14. Силвия Георгиева Пенева притежава пряко 80 000 акции с право на глас, представляващи 2.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

15. Петко Живков Димитров притежава пряко 50 000 акции с право на глас, представляващи 1.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

16. Румяна Стойчева Василева притежава пряко 50 000 акции с право на глас, представляващи 1.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

17. Георги Митков Василев притежава пряко 50 000 акции с право на глас, представляващи 1.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

18. Силвия Антонова Василева притежава пряко 50 000 акции с право на глас, представляващи 1.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

19. Снежанка Димитрова Джонгова притежава пряко 20 000 акции с право на глас, представляващи 0.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

20. Киранка Железова Василева притежава пряко 20 000 акции с право на глас, представляващи 0.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АД СИЦ.

13.3. Конфликти на интереси

Не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента, на лицата, посочени в точка 13.1. и техните частни интереси и/или други задължения.

Не съществуват договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице, посочено в точка 13.1. е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство. Няма лица от висшето ръководство, които да имат отношение към извършваната от Дружеството дейност.

Няма ограничения, приети от лицата, посочени в точка 13.1., за разпореждането в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на емитента.

14. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

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. На Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 04.02.2008 г. е определено месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението на Дружеството в размер на 200 (двеста) лева, а с протокол No 1 от проведеното на 04.02.2008 г. заседание на Съвета на директорите е определено възнаграждението на изпълнителният член – 1000 (хиляда) 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 устава на Дружеството, според който максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 15% (петнадесет на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

15. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

Всички посочени по горе лица са избрани за членове на Съвета на директорите на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 04.02.2008 г. На заседание на Съвета на директорите от 04.02.2008 г. са разпределени функциите между тях като представителството на Дружеството е възложено на Изпълнителния директор Ростислав Любомиров Банчев. На 04.02.2008 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.

Емитентът няма одитен комитет. На 28.03.2008 г. Съветът на директорите е приел Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

16. ЗАЕТИ ЛИЦА

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на Дружеството е назначил по трудов договор Симеон Иванов Гетов за 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 Бета” АД СИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

Няма лица от висшия ръководен състав на Дружеството, които да имат отношение към извършваната от Дружеството дейност.

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции и други ценни книжа на емитента.

С решение от 28.03.2008 г. Съветът на директорите на Дружеството е приел Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, основана на принципите на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) и Кодекса на корпоративно управление на Българска Фондова Бурса.

Информация относно Програмата, нейното прилагане и изпълнение от страна на “Експат Бета” АД СИЦ и Съвета на директорите ще бъде включена в годишния доклад за управлението и дейността на Дружеството и ще бъде публикувана едновременно с годишния отчет, съгласно изискванията на закона.

17. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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:

- **„БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД, гр. София**, с адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Вискяр планина” № 19, регистрирано с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 398/2006 г., вписано под парт. № 100738, рег. 1, том 1347, стр. 179, БУЛСТАТ 175014820 - 800 000 (осемстотин хиляди) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция от 1 (един лев), всички акции на обща номинална стойност от 800 000 (осемстотин хиляди) представляващи 26.67 % (двадесет и шест цяло и шестдесет и седем процента) от капитала на Дружеството;

- **„Оксиген” ЕООД**, със седалище и адрес на управление София, община Оборище, ул. Черковна 93, ет.3, ап.11 и адрес за кореспонденция София, 1408, ул. Твърдишки проход 27, ет. 8 ап.36, регистрирано по фирмено дело № 9933/2003 г. по описа на Софийски градски съд, БУЛСТАТ 131141943 - 358 000 (триста петдесет и осем хиляди) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция от 1 (един лев), всички акции на обща номинална стойност от 358 000 (триста петдесет и осем хиляди) представляващи 11.93 % (единадесет цяло и деветдесет и три процента) от капитала на Дружеството;

- **„Актив Груп” ЕООД**, със седалище и адрес на управление гр. София, жк. „Младост” 3, бл. № 353, вх. 6, ап. 16, регистрирано в СГС ф.д. № 5212/1999, Булстат: 121891779 - 300 000 (триста хиляди) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция от 1 (един лев), всички акции на обща номинална стойност от 300 000 (триста хиляди) представляващи 10% (десет процента) от капитала на Дружеството;

- **Моника Любомирова Йосифова**, ЕГН: 7105226656, л.к. 166421981, издадена на 08.11.2001 от МВР – София, с адрес с. Бистрица, ул. „Шипка” № 14А - 200 000 (двеста хиляди) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция от 1 (един лев), всички акции на обща номинална стойност от 200 000 (двеста хиляди) представляващи 6.67% (шест цяло и шестдесет и седем процента) от капитала на Дружеството;

- **Биляна Стайкова Дякова**, ЕГН 6690919777, л.к. № 198182509, издадена на 17.05.2007 г. от МВР – гр. София, адрес: гр. София, жк/ул. „Стрелбище”, бл. № 17, ет. 5, ап. 19 - 182 000 (сто осемдесет и две хиляди) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция от 1 (един лев), всички акции на обща номинална стойност от 182 000 (сто осемдесет и две хиляди) представляващи 6.07% (шест цяло и седем процента) от капитала на Дружеството;

- **„Сафари Клуб БГ” ООД**, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Г.С. Раковски” 78, ет. 2, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 10002/1991 г., БУЛСТАТ 831081905 - 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 5% (пет процента) от капитала на Дружеството.

Акционерите на Дружеството имат равни права на глас.

Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; и/и може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на изготвяне на регистрационния документ няма лица, които могат пряко или непряко да упражняват контрол върху Дружеството. На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

За приемането на решения относно преобразуване на „Експат Бета АДСИЦ”, избиране и освобождаване членовете на съвета на директорите и овластяване съвета на директорите за сключване на сделки по чл.114, ал.1 от ЗППЦК (в случаите, когато става въпрос за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи), съгласно Устава на Дружеството се изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

Разпоредбите на ЗППЦК предвиждат определени ограничения по отношение вземане на решения за сключване на сделки със заинтересувани лица, както и предоставят съответни права на миноритарните акционери в Дружеството относно свикване на ОСА и обжалване пред съда на решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

18. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към момента Емитентът не е сключвал сделки със свързани лица по смисъла на МСС 24, както и не е получило предложения за сключване на такива сделки.

“Експат Бета” АДСИЦ не е отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица. Дружеството няма право да предоставя заеми или да обезпечавача чужди задължения (чл. 21, ал. 1 ЗДСИЦ).

Информация по чл. 114б ЗППЦК, оповестявана от членовете на Съвета на директорите на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ

а) юридическите лица, в които членовете на съвета на директорите на “Експат Бета” АДСИЦ притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

- Андрей Людмилов Брешков притежава пряко 48.5% от капитала на „Си ЕФ Ем” ООД, регистрирано по ф.д. № 10088/2004 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. Н. Хайтов 2, вх. Д.

- Андрей Людмилов Брешков притежава пряко 33% от капитала на „Брешков и Синове” ООД, регистрирано по ф.д. № 666/97 г. на ПОС, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, ул. Гладстоун 36
- Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 100% от капитала на „Актив груп” ЕООД, регистрирано по ф.д. 5212/1999 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, жк Младост 3, бл. 353, вх. 6
- Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 50% от капитала на „Призма Къмпани” ООД, регистрирано по ф.д. 956/2005 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Незабравка” 11
- Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 60% от капитала на „Лоте” ООД, регистрирано по ф.д. 1049/2007 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Янко Сакъзов” 19, ет. 3
- Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 98% от капитала на „Брайт корпорация” АД, регистрирано по ф.д. 1146/2005 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Позитано” 3, ет. 5.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са членовете на съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ:

- Андрей Людмилов Брешков участва в управителните органи на:
 - „Софарма” АД, гр.София ул.Илиенско шосе №16, вписано в Търговския регистър при СГС по ф.д.№ 19359 /1991 като член на съвета на директорите;
 - „Форум БГ” ООД, гр.София, община Витоша,ул.664 №41 офис 2 , вписано в Търговския регистър при СГС по ф.д.№ 5087/1998 като управител;
 - „Експат Имоти” АДСИЦ, гр. София, ул. Г.С.Раковски 96А, вписано в Търговския регистър при СГС по ф.д.№ 11886/2007 като член на съвета на директорите.
 - „Експат Алфа” АД, гр. София, ЕИК 175237224, като член на съвета на директорите.
 - „Банско Привилидж Ризорт” ООД – управител.
 - „Симол” ЕАД – член на Съвета на директорите.
 - ЕТ „Брешков – Андрей Людмилов”.
- Моника Любомирова Йосифова участва в управителните органи на:
 - „Актив груп” ЕООД, регистрирано по ф.д. 5212/1999 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, жк Младост 3, бл. 353, вх. 6 като собственик и управител
 - „Призма Къмпани” ООД, регистрирано по ф.д. 956/2005 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Незабравка” 11 като управител
 - „Лоте” ООД, регистрирано по ф.д. 1049/2007 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Янко Сакъзов” 19, ет. 3 като управител

- „Креативни маркетингови и комуникационни решения” ЕООД, регистрирано по ф.д. 4203/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Герлово 7, ет.2.
- „Брайт Корпорация” АД, регистрирано по ф.д. 1146/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Позитано 3, ет.5.
- Ростислав Любомиров Банчев в управителните органи на:
 - „Експат Асет Мениджмънт” ЕООД, гр. София, ул. Г.С.Раковски 96А, вписано в Търговския регистър при СГС по ф.д.№ 19380/2007 като заместник-председател на съвета на директорите;

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на съвета на директорите на “Експат Бета” АД СИЦ считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК:

На членовете на Съвета на директорите на дружеството не са известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

Информация по чл. 114б ЗППЦК от лицата, притежаващи 25 на сто от гласовете в Общото събрание на "ЕКСПАТ БЕТА" АД СИЦ:

Към момента „БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД, гр. София притежава 26.67 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството и участва в други дружества, както е посочено по-долу.

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД, гр. София не притежава повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание на други дружества.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД, гр. София не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвет.

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК:

“Заинтересувано лице” по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е член на Съвета на директорите на Дружеството, прокурист или лице с пряко или непряко участие в гласовете в Общото събрание най-малко 25 на сто или с възможност за контрол, ако то, или свързани с него лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или (в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по б.”б”.

Към датата на Регистрационния документ на акционерът БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД, гр. София, притежаващ 26.67 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството, не са известни

настоящи или други бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице с Дружеството.

19. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

19.1. Финансова информация

Дружеството е учредено през м. март 2008 г. и представя финансова информация от датата на учредяването си до 31.03.2008 г. По-долу са представени междинни финансови отчети на дружеството за периода 19.03.2008 г. – 31.03.2008 г., както и информация за дължимите годишни възнаграждения и такси.

Баланс на „Експат Бета” АДСИЦ към 31.03.2008 г.

АКТИВИ (хил.лв.)	31.3.2008
Дълготрайни активи	
Инвестиционни имоти	0
Материални дълготрайни активи	0
Общо Дълготрайни активи	0
Краткотрайни активи	
Парични средства и парични еквиваленти	2 997
Общо краткотрайни активи	2 997
ОБЩО АКТИВИ	2 997
ПАСИВИ (хил.лв.)	31.3.2008
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	
Собствен капитал	
Основен капитал	3 000
Печалба/(загуба) от текущия период	-6
Общо собствен капитал	2 994
Текущи пасиви	
Други текущи пасиви	3
Общо текущи пасиви	3
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	2 997

Отчет за доходите на „Експат Бета” АДСИЦ към 31.03.2008 г.

хил. лева	31.3.2008
------------------	------------------

Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	0
Доходи от други инвестиции	0
Печалба/(загуба) от инвестиции	0
Административни разходи, в т.ч.	6
Оперативни разходи	6
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	-6
Корпоративен данък	0
Нетна печалба/(загуба) за периода	-6
Отчет за паричните потоци (непряк метод) на „Експат Бета” АД СИЦ	
хил. лева	19.03-31.03.2008
НЕТНА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	-6
Амортизация	
Увеличение (намаление) на задълженията	3
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	
Покупка на инвестиции	
Покупка на дълготрайни активи	
Постъпления свързани с основния капитал	3 000
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	2 997
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	0
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	2 997

Възнаграждения и такси, плащани от Дружеството	
Възнаграждения	
Възнаграждение на инвестиционен посредник за задължителното увеличение на капитала	3 000
Възнаграждение на обслужващите дружества по договор (максимален годишен фиксиран % от балансовата стойност на активите)	15%

Комисионни, свързани с покупко-продажба на недвижимите имоти (прогнозен усреднен % върху стойността на сделката)	2.00%
Такси към Комисия за финансов надзор	
За издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ	3 600
За потвърждаване на проспект за задължителното увеличение на капитала от 2 000 000 лв.	2 400
Годишна такса за общ финансов надзор	1 080
Такси към Централен Депозитар АД	
Такса за издаване на ISIN код на емисия ценни книжа	56
Поддържане на регистрация в ЦД (годишно) – минимум 40 лв./месец	480
Такса за депозиране на акции (от учредителния капитал от 3 000 000 лв.)	2 200
Такса за депозиране на права при увеличението на капитала (при 2 000 000 лв.)	1 650
Такса за депозиране на акции при увеличението на капитала (при 2 000 000 лв.)	1 650
Такси БФБ-София АД	
Поддържане на регистрация в БФБ (годишно)	500
Данъци и нотариални такси	
Нотариална и други такси (среден % от стойността на имота)	1.50%
Данък при придобиване на имущество по възмезден начин (% от стойността на имота)	2.00%
Амортизации (% от балансовата стойност на актива)	
Амортизация на оборудване	25.00%
Амортизация на сгради	4.00%
Дивиденди	
% от печалбата, разпределяна като дивиденди	90.00%

19.2. Политика по отношение на дивидентите

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.

19.3. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ срещу дружеството не са заведени правни или арбитражни производства.

19.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

След датата на последния междинен финансов отчет – 31.03.2008 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.

20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

20.1. Акционерен капитал

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

Размер на акционерния (основния) капитал	3 000 000 лв.
Номинална стойност на акция	1.00 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	3 000 000 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 Бета” 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 Бета” АД СИЦ, проведено на 04.02.2008 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 3 000 000 (три милиона) лева на 5 000 000 (пет милиона) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) обикновени акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев. С решение на Съвета на директорите от 28.03.2008 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.

20.2. Учредителен договор и устав

20.2.1. 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.

20.2.2. Разпоредби във връзка с членовете на СД

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Уставът на “Експат Бета” 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 съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Съгласно ЗППЦК и чл. 38, ал. 3 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. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;

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 предлагат 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 този Устав и ЗДСИЦ;

6. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за придобиване или разпореждане с недвижим имот при спазване предвидените в този Устав и в действащото законодателство ограничения;

7. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл. 14, ал. 2, букви “б” или “в” от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в този устав 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 в активи по чл. 8, ал. 4, 5 и 6 от този Устав при спазване на предвидените ограничения;

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. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл. 19 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява

за вписване в Търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;

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.

При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегирвани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

18. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на Общото събрание от разпоредба на закона или този Устав.

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).

20.2.3. Права, преференции 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.

Дружеството не е издавало привилегирани акции и правата предоставяни от акциите – предмет на първично публично предлагане не са и не могат да бъдат значително ограничени от права предоставяни от друг вид ценни книжа, или от разпоредбите на договор.

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.

20.2.4. Описание на действието, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Според своя устав Дружеството не може да издава привилегирвани 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. 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.

20.2.5. 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 централния ежедневник в-к „Дневник”. 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 участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен по съответния ред. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегировани 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.

20.2.6. 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.

Съгласно чл. 114б, ал. 1 ЗППЦК лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

1. за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
2. за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
3. за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

20.2.7. Разпоредби в Устава относно прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена

В Устава не е посочен праг на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена. Прилагат се разпоредбите на действащото законодателство.

20.2.8. Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Съгласно закона и устава Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните два начина:

1. издаване на нови акции;
2. превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
3. капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството;
4. непарични вноски;
5. под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена.

Първоначално задължително увеличение на капитала на Дружеството

Съгласно изискванията на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ, учредителното събрание на Дружеството задължително приема решение за първоначално увеличаване на капитала чрез издаването на нова емисия безналични обикновени поименни акции. Решението по предходното изречение поражда действие при условие, че на Дружеството бъде издаден лиценз за осъществяване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор (КФН). В случай, че отлагателното условие, посочено в тази алинея, се сбъдне, Съветът на директорите пристъпва към незабавното изпълнение на решението за първоначално увеличаване на капитала веднага след потвърждаване на проспекта на Дружеството от КФН.

Решението на учредителното събрание по предходния параграф не може да предвижда увеличаване на капитала в размер, по-малък от 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството. Първоначалното увеличение на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции.

При провеждането на увеличението задължително се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и се следва установената в ЗДСИЦ процедура за това при съответно прилагане на разпоредбите на чл. 112 и следващите от ЗППЦК за увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на права.

При първоначалното задължително увеличение на капитала предимственото право на акционерите - учредителите да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала отпреди увеличението съгласно чл. 194, ал. 1 от ТЗ и чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК не се прилага.

Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в закона. Цялата емисия права се предлага от инвестиционния посредник по предходното изречение за публично търгуване на регулиран пазар.

Първоначалното увеличаване на капитала се извършва до размера на записаните акции.

Последващи увеличения на капитала на Дружеството

При увеличенията на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на общото събрание на акционерите за увеличението на капитала, а когато това решение се взема от Съвета на директорите - 7 (седем) дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал.1 ЗППЦК за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, освен в случаите, когато Дружеството съгласно изискванията на действащото законодателство е освободено от задължението си да представя проспект.

Увеличаването на капитала се извършва извършва по реда на глава осма от ЗППЦК. по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 40, ал. 3, т.13 от Устава.

Намаляване на капитала

Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на общото събрание на акционерите на Дружеството. Ако има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.

Капиталът може да се намали чрез:

1. намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.
2. обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване.

Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

Едновременно намаляване и увеличаване на капитала

Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

20.2.9. 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.

20.2.10. Основания за прекратяване на Дружеството

Дружеството е учредено без срок. 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.

20.3. Данни за банката депозитар:

Банка депозитар на Дружеството е “Първа Инвестиционна Банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1797, бул. “Драган Цанков” №37, тел: +359 (2) 817 1100, факс: +359 (2) 980 5033, електронен адрес: fib@fibank.bg; интернет страница: www.fibank.bg.

“Първа Инвестиционна Банка” АД е акционерно дружество, регистрирано от Софийски градски съд с решение от 8.10.1993 г. Банката притежава лицензия от БНБ №17 от 29.09.1995 г. за извършване на банкова дейност на територията на страната и на сделки в чужбина. „Първа инвестиционна банка” АД е лицензиран първичен дилър на държавни ценни книжа и лицензиран инвестиционен посредник.

Договорът с “Първа Инвестиционна Банка” АД 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; поддържане на регистър на ценни книжа и събиране на доходи, свързани с ценните книжа; 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 не получава месечно възнаграждение. Всички останали разходи по изпълнение на разпореденията 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 може да бъде прекратен:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях и имуществените последици;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация и несъстоятелност, както и при отнемане на лиценза;
- при отнемане на лиценза на банката и при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на банката; при промяна на лиценза на банката като се изключат или ограничат определени дейности необходими за изпълнение на депозитарните услуги;
- при заличаване на банката от списъка по чл. 173, ал. 9 от ЗППЦК;
- в случай, че банката се окаже едно и също или свързано лице с Дружеството;
- в случай, че банката стане кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги
- с едностранно едномесечно писмено предизвестие от страните.

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

20.4. Данни за обслужващите дружества:

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

➤ **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.

➤ **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, масмедиаите 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 август 2007 г. „Експат Капитал” АД сключи договор като обслужващо дружество на „Експат Имоти” АДСИЦ, съгласно който е поело следните задължения:

1. да извършва анализ на пазара на недвижими имоти и, по-конкретно: поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи, поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи, поземлени имоти в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания),

предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни, развлекателни и други функции;

2. да извършва анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради;

3. да изготвя предложения за покупка от „Експат Имоти” АД СИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху имоти съгласно т. 1 и 2;

4. да изготвя предложения за начините на управление и/или разпореждане с имотите по т. 1 и 2, включително за отдаването им под аренда, наем или лизинг, или за продажбата им при определени условия;

5. да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или по тяхната продажба;

6. да дава препоръки на „Експат Имоти” АД СИЦ относно мерките, които по преценка на “Експат Капитал” АД са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на „Експат Имоти” АД СИЦ;

7. да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на „Експат Имоти” АД СИЦ;

8. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на придобитите от „Експат Имоти” АД СИЦ имоти, включително чрез:

8.1. посредничество при сключването на договори за аренда, замяна, лизинг, наем, и продажба на имотите по т. 1 и 2;

8.2. събиране на арендните плащания, наемната цена и лизинговите вноски;

8.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;

9. да осъществява контрол върху изпълнението на договорите по т. 8.1 и състоянието на имотите на „Експат Имоти” АД СИЦ;

10. да води и съхранява счетоводната и друга отчетност на „Експат Имоти” АД СИЦ, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от „Експат Имоти” АД СИЦ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на „Експат Имоти” АД СИЦ, и да съставя предвидените в законодателството финансови отчети на „Експат Имоти” АД СИЦ;

11. да предоставя финансови консултации във връзка с дейността на „Експат Имоти” АД СИЦ, включително във връзка с издаване на дългови и дялови ценни книжа и използването на набраните от тях средства; изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити, предоставяне на консултации относно избор на банка-заемодател и подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем;

12. да води и съхранява кореспонденцията на „Експат Имоти” АД СИЦ във връзка с горните дейности;

13. да извършва други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на „Експат Имоти” АДСИЦ и управлението на притежаваните от него имоти.

➤ **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.

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 **Светла Дечева**, магистър по „Финанси и кредит” от Университет за Национално и Световно Стопанство, гр. София, с над двадесет годишен опит като главен счетоводител, управител и ликвидатор.

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 Бета” АД СИЦ 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);

в) 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.

➤ **Съществени условия на договора на Дружеството 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 Бета" АДСИЦ имоти.

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

1. За дейностите по изготвяне на необходимата документация за получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор от се дължи еднократно възнаграждение в размер на 10 000 (десет хиляди) лева.
2. 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. тримесечно 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 започва да се начислява от датата на издаване на лиценз на „Експат Бета” АДСИЦ и се дължи на тримесечие като се изчислява на база сумата на активите по баланса към края на съответното финансово тримесечие;
 - б. годишно възнаграждение в размер 15% (петнадесет на сто) от нетната печалба (преди възнаграждението на обслужващото дружество и данък печалба);
3. За услуги, предоставяни при издаване на ценни книжа от „Експат Бета” 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 Бета” 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;

4. 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.2, б.а по-горе обхваща техническата и административна работа по обслужване дейността на „Експат Бета” 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.2.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 Бета” 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 Бета” АДСИЦ или в закона.

При неправомерно неоснователно прекратяване на договора от „Експат Бета” 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.

➤ **Информация за дружествата - подизпълнители на „Експат Капитал” АД**

Към момента „Експат Капитал” АД няма сключени договори с дружества – подизпълнители.

20.5. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти:

Дружеството-емитент е учредено през 2008 г. и все още не избрало оценители на недвижимите имоти и одитор.

20.6. Допълнителна информация за разходите 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 15% (петнадесет 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 200 (двеста) лева, а Съвета на директорите е определил на изпълнителният член – 1 000 (хиляда) 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:

- Еднократно в размер на 10 000 (десет хиляди) лева, дължимо за извършване на дейностите по изготвяне на необходимата документация за получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор;
- Тримесечно 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 започва да се начислява от датата на издаване на лиценз на „Експат Бета” АДСИЦ и се дължи на тримесечие като се изчислява на база сумата на активите по баланса към края на съответното 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 Бета” 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 20.4. Данни за обслужващите дружества по-горе.

Годишно възнаграждение на банката депозитар

За услугите си банката-депозитар не получава месечно възнаграждение. Всички останали разходи по изпълнение на разпореденията 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 март 2008 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.

21. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Не са сключени договори извън обичайната дейност на Дружеството.

22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В Регистрационния 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. Източниците на информацията са посочени в съответния раздел.

Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на "Експат Бета" АДСИЦ и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия регистрационен документ.

23. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на документа за регистрация, следните документи/ копия от тях могат да бъдат инспектирани в офиса на Дружеството на адрес гр. София, ул. Г.С.Раковски” 96А и на интернет страницата на Публичния търговски регистър с адрес www.brra.bg:

а) учредителен договор и устав на „Експат Бета” АДСИЦ;

б) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от експерти по искане на Дружеството, част от които са включени или посочени в настоящия документ.

24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Дружеството няма участия в капитала на други предприятия.

**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 Бета” АДСИЦ и Управителя, представляващ „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД, с подписите си положени на 21.04.2008 г., декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Регистрационния документ, част от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на “Експат Бета” АДСИЦ, информация е вярна и пълна.

.....

Ростислав Банчев
Изпълнителен директор
“Експат Бета” АДСИЦ

.....

Светозар Абрашев
Управител
„Първа Финансова Брокерска Къща” ООД

.....

Моника Йосифова
Председател на СД
“Експат Бета” АДСИЦ

.....

Андрей Брешков
Заместник-председател на СД
“Експат Бета” АДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА
ЕМИТЕНТА**

Долуподписаните, в качеството си на Съставител и Одитор на финансовите отчети на “Експат Бета” АД СИЦ, с подписите си положени на 21.04.2008 г., декларират, че финансовите отчети на Емитента, не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

.....

.....

Стефана Стоицева

Светла Дечева

Одитор

Главен счетоводител

ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА “ЕКСПАТ БЕТА” 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 Регистрационния документ, 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 Регистрационния документ е положило необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона.

.....

Вася Манолова,
Финансов анализатор
„Експат Капитал” АД