

„ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ (увеличаване на капитала)

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ Част I от Проспекта за първично публично предлагане на акции (увеличаване на капитала) Първично публично предлагане 43 428 900 обикновени акции

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 № от 2010 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в 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.

.....24.02.....2010 г.

Съдържание:

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	6
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	7
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	8
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
4.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	9
4.2. Рискове, специфични за Дружеството	14
4.3. Общи (системни) рискове	16
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	21
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	22
6.1. Основни дейности	22
6.2. Главни пазари	22
6.3. Зависимост от извънредни фактори, патенти, лицензи и разрешителни	23
6.4. Инвестиционни цели и ограничения	23
6.4.1. <i>Инвестиционни цели</i>	23
6.4.2. <i>Финансови цели</i>	27
6.4.3. <i>Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация</i>	28
6.4.4. <i>Критерии за избор на недвижими имоти</i>	29
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	31
8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, СГРАДИ И ОБОРУДВАНЕ	32
8.1. Съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи	32
8.2. Потенциални екологични проблеми	32
9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	33
9.1. Финансово състояние	33
9.2. Резултати от дейността	34
10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	36
10.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента	36
10.2. Източници на финансиране	36
10.3. Ограничения върху използването на капиталови ресурси	37
10.4. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5. и 8.1.	37

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ.....	37
12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	37
12.1. Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в България, имащи отношение към дейността на емитента	38
12.2. Несигурни обстоятелства. Поети ангажименти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството	43
13. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....	44
13.1. Членове на административни, управителни и надзорни органи	44
13.2. Учредители.....	50
13.3. Конфликти на интереси.....	53
14. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ.....	54
15. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	55
16. ЗАЕТИ ЛИЦА.....	56
17. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	56
Акционери, притежаващи над 5% от акциите с право на глас	56
Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството	58
18. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	59
19. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	62
a. Финансова информация	62
b. Политика по отношение на дивидентите	65
c. Правни и арбитражни производства	65
d. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	66
20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	66
20.1.Акционерен капитал	66
20.2.Учредителен договор и устав	67
v. <i>Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието</i>	75
vi. <i>Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството</i>	76

<i>vii. Разпоредби в Устава относно прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена</i>	76
<i>viii. Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството</i>	76
<i>ix. Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството</i>	80
<i>x. Основания за прекратяване на Дружеството</i>	80
20.3. Данни за банката депозитар:	80
20.4. Данни за обслужващите дружества:	81
20.5. Данни за одиторите и оценителите на вземанията или недвижимите имоти:	90
20.6. Допълнителна информация за разходите на дружеството:	91
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	92
Възнаграждение на обслужващите дружества	92
Годишно възнаграждение на банката депозитар	93
Възнаграждение на оценителите	93
Възнаграждение на одитора	93
Други разходи. Изплатени разходи от Дружеството.	93
Допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на активите в експлоатация	94
21. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	94
22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	94
23. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	95
24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.....	95
ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК	96
ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА	97

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, лице за контакти: Андрей Брешков – изпълнителен директор от 9:00 до 18:00 ч.;

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страниците на “Българска фондова борса – София” АД, както и на Комисията за финансов надзор от датата на потвърждаване на проспекта на Дружеството, от където инвеститорите ще могат да се информират за съдържанието им.

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Данни за членовете на Съвета на Директорите

„Експат Бета” АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на Директорите, който се състои от трима членове:

- **Моника Любомирова Йосифова** - Председател на Съвета на директорите
- **Андрей Людмилов Брешков** – Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите
- **Марина Пламенова Годорова** – независим член на Съвета на директорите по смисъла на чл.116а, ал.2 ЗППЦК

Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор Андрей Людмилов Брешков.

Към датата на съставяне на настоящия Регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

1.2. Данни за инвестиционни посредници и правни консултанти

- **Инвестиционен посредник**

Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала на Дружеството, е „БенчМарк Финанс” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н „Лозенец”, ул. „Вискяр планина” 19.

- **Правен консултант**

Дружеството не използва външни правни консултанти и не е ползвало правен консултант по настоящата емисия.

1.3. Лица, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ

Отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

1. Андрей Брешков – изпълнителен директор на „Експат Бета” АДСИЦ;
2. Деница Кръстева – финансов анализатор в „Експат Капитал” АД;
3. Марина Годорова – юридически консултант в „Експат Капитал” АД;
4. Милена Велинова – директор за връзки с инвеститорите в „Експат Капитал” АД.

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

(1) информацията, съдържаща се в 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.

1.5. Лицата по т. 1.3. по-горе, членовете на Съвета на Директорите на Дружеството, лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за Счетоводството и регистрирания одитор, декларират, че са солидарно отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ и съответно в изготвените и одитирани финансови отчети.

Членовете на Съвета на Директорите на Дружеството (подробно описани в раздел 1, т.1.1. по-горе) и лицата, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ (подробно описани в раздел 1, т.1.3. по-горе) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. Лицето по чл. 34, ал. 2 от Закона за Счетоводството – Светла Дечева, Главен счетоводител на Дружеството отговаря солидарно с лицата по изречение първо за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрирания одитор – Стефана Трифонова Стоицева за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните от него финансови отчети.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Одитор на годишния отчет към 31.12.2009 г. на Дружеството е Стефана Трифонова Стоицева, член на ИДЕС, ЕГН 3507016933, регистриран одитор, диплома № 0154, адрес: гр. София, бул. Княз Ал. Дондуков 52. Същият одитор е избран на редовното общо събрание на дружеството, проведено на 30.06.2009 г. Същият одитор е бил избран и за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета” АДСИЦ за 2008 г.

Одиторът не е подавал оставка или сменян.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани годишни финансови отчети към 31.12.2009 г. и към 31.12.2008 г., които са приложени към Регистрационния документ и са неразделна част от него.

<i>в хил. лв.</i>	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
Приходи от основна дейност	-	-
Печалба/загуба от основна дейност	(539)	(124)
Нетна печалба/загуба от дейността	(498)	(1)
Нетна печалба/загуба за периода на акция (в лв.)	(0.11)	(0.0002)
Активи	4 606	4 343
Нетни активи	3 844	4 342
Акционерен капитал	4 343	4 343
Брой акции	4 342 890	4 342 890
Дивидент на акция	-	-
Доход на акция с намалена стойност	-	-

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”, „варва”, „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 са 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; световния икономически климат 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.

Понижаване 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 стабилизиране на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време. Тези очаквания са породени от подценеността на недвижимите имоти в дългосрочен план, както и от членството ни в ЕС.

Понижаване на цените на наемите. Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, понижаване 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 проектантите 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.

Повишаване на застрахователните премии. Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишаване 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.

- ***Забавя при придобиването на имоти***

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие 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 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.

- ***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 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 впоследствие 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 заемаен 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 да 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 обслужващи дружества 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. Обслужващото дружество подлежи 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 „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 изискванията на чл. 173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с цел предпазване на интересите на инвеститорите. Замяна на банката – депозитар се осъществява само след одобрение на Комисията за финансов надзор.

Отново с цел защита интересите на инвеститорите, членовете на Съвета на директорите на дружеството отговарят на изискванията на чл. 8 от ЗДСИЦ.

- ***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.

Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. От друга страна, предприетата от правителството политика на хармонизиране на българското законодателство с европейското налага извода, че ще бъде запазен този модел, който е характерен и за дружествата със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти в другите страни от ЕС.

На 14.10.2009 г. Комисията за Финансов Надзор на свое заседание прие на първо обсъждане законопроект за изменения и допълнения в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В него беше предвидено задържане на дивидентите, разрешение за инвестиции в чужбина, възможност за получаване на заеми от свързани лица и др. Обсъждането на законопроекта се забави и няма сигурност, че той изобщо ще бъде приет, тъй като съществуват противоречия между заинтересуваните лица по ключови негови параметри и невъзможност да се постигне съгласие.

- ***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” АД СИЦ, а оттам и печалбите му. Продължаващото прилагане на политиката на пазарна икономика и интеграцията на страната в рамките на ЕС би следвало да имат благоприятно въздействие върху икономиката на България и да подобряват средата, в която Дружеството извършва своята дейност. Към настоящия момент върху макроикономическите условия в страната негативно влияние оказва световната финансова криза. Данните от НСИ за третото тримесечие на 2009 г. показват спад на българската икономика с 5.8% спрямо същия период на предходната година. През първото, второто и третото тримесечие беше отчетен спад от съответно 3,5%, 4,9% и 5.4% на годишна база. Според експресните тримесечни оценки на НСИ, реалният спад на brutния вътрешен продукт е 6.2% за четвърто тримесечие на 2009 година спрямо съответния период на предходната година. За цялата 2009 г. реалният спад на БВП е 5.1% в сравнение с 2008 г. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

- ***Кредитен риск***

Вследствие на стабилната фискална политика на България, напредъка в приватизацията и стабилния 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 Р България на ВВВ+ (стабилна перспектива). На 30.10.2008 г. Standard

& Poors понижи дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България съответно до нива от ВВВ+ и А-2 на ВВВ и А-3. Перспективата за рейтинга е негативна. На 01.12.2009 г. агенцията промени перспективата от негативна на стабилна.

На 17 август 2005 г. Fitch Ratings повиши дългосрочния рейтинг на България в чужда валута от ВВВ- със стабилна перспектива на ВВВ със стабилна перспектива, а в местна валута – от ВВВ на ВВВ+. На 31.01.2008 г. кредитната агенция промени оценката за дългосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута на България от стабилна на негативна. Дългосрочният кредитен рейтинг в чужда и местна валута и краткосрочния кредитен рейтинг в чужда валута на България беше потвърден и остана без промяна ('ВВВ'/'ВВВ+'). През ноември същата година рейтингът на България по дългосрочните задължения в чужда валута беше понижен от ВВВ с негативна перспектива на „ВВВ- със стабилна перспектива“. Дългосрочните задължения на страната ни в местна валута бяха оценени с „ВВВ стабилна перспектива“, а не с „ВВВ+ негативна“. През април 2009 г. Fitch Ratings потвърди рейтинга на България, но даде отрицателна перспектива на дългосрочния рейтинг на страната в чужда валута 'ВВВ-' и на рейтинга в местна валута 'ВВВ'.

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. На 25.09.2008 г. кредитната агенция потвърди кредитния рейтинг на България Ваа3 за дългосрочни облигации в чуждестранна и местна валута и промени перспективата за рейтинга от положителна на стабилна. На 21.01.2010 г. перспективата бе променена 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. България е изправена пред перспективата притокът на капитали да намалее, като проблемът не може да бъде решен чрез износ, тъй като световната

икономика отслабва. Считаме, че страната ни е податлива на негативното влияние на световните финансови пазари и че е налице макроикономически 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 Дружеството възнамеряват да извършват операции предимно в лева и евро. 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 оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Либерализацията на цените на вътрешния пазар и стремежът към постепенно изравняване с ценовите стандарти в страните от ЕС, както и нарастването на цените на внасяните суровини и материали, оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище в страната в средносрочен план. 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 приемането в ЕС, България пое редица задължения, включително и за запазване на политическата стабилност, като основен фактор за постигане на зададените изисквания за пълноправно членство в ЕС.

- ***Световната икономическа криза***

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната икономическа криза, като се очаква резултатите от нея да се усетят най-силно през 2010 г. Драматичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които могат да доведат до влошаване на финансовата и пазарна среда, в която оперира Дружеството.

На икономическо ниво това ще се отрази като понижение на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Това ще затрудни бъдещи финансираня със заеман или собствен капитал на Дружеството.

Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната. Външният характер на глобалната криза като рисков фактор предопределя ограничеността от възможни мерки за управление на този риск.

Мерки, които Дружеството предвижда за редуциране на влиянието на световната финансова криза, предвид нарастването на глобалния кредитен риск и стагнация в ликвидността и свивне на капиталовите потоци:

- Оптимизиране на разходите
- Преразглеждане на инвестиционната програма
- Работа само с платежоспособни инвеститори

- ***Други системни рискове***

Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са световна икономическа криза, възможна 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 19.02.2008 г., и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200059488. Дружеството е учредено без срок.

Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Г. С. Раковски” № 96А; тел: +359 2 9801881, факс: +359 2 9807472.

Дружеството не е преобразувано; 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.

Дружеството 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 е придобило три недвижими имота, представляващи урегулирани поземлени имоти с площ съответно 53 788 кв.м., 52 111 кв.м. и 34 200 кв.м. Инвестициите на Дружеството и в трите недвижими имоти са направени през 2009 г. и са както следва:

- УПИ II-822,821, в кв. 33 по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 53 788 кв.м.;

- УПИ I, кв. 12 по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 52 111 кв.м.;

- УПИ I-776, кв. 25 по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 34 200 кв.м.

Цената на придобиване на имотите е както следва:

- Урегулиран поземлен имот с площ от 53 788 кв.м. – 1 747 188,08 лв. без ДДС;
- Урегулиран поземлен имот с площ от 52 111 кв.м. и Урегулиран поземлен имот с площ от 34 200 кв.м – обща цена от 2 803 675,79 лв. без ДДС.

На този етап не са налице поети от управителните органи на „Експат Бета” АДСИЦ твърди ангажименти относно други бъдещи инвестиции на Дружеството. Евентуалните бъдещи инвестиции на Дружеството, свързани със закупените имоти зависят изцяло от състоянието и бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти. Предвид моментното състояние и условията на финансовата криза в страната, ръководството на „Експат Бета” АДСИЦ за момента се въздържа от разработването на конкретни инвестиционни планове.

„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 поземлени имоти, но към датата на публикуване на настоящия документ, не са налице такива, за които Дружеството има поети конкретни ангажименти.

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.

6.2. Главни пазари

Дружеството функционира в силно конкурентна среда, имайки предвид развитието на сектора недвижими имоти през последните няколко години. Съпоставими като бизнес-структура и преки конкуренти на Дружеството са всички АДСИЦ за секюритизация на недвижими имоти.

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 извънредни фактори, патенти, лицензи и разрешителни

До датата на настоящия документ дейността на „Експат Бета” АДСИЦ не е била повлияна от извънредни фактори. Дружеството извършва дейност като такава със специална инвестиционна цел, след получен лиценз от КФН с регистрационен номер 64-ДСИЦ/31.07.2008 г.

Дейността на Дружеството „Експат Бета” АДСИЦ по секюритизация на недвижими имоти се извършва въз основа на упоменатия лиценз.

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.

Освен описаното по-горе не са налице други изключителни фактори, които биха могли да окажат влияние върху дейността на емитента.

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 извършените подобрения и ръст 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 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%

Към настоящия момент „Експат Бета” АДСИЦ е придобило следните недвижими имоти:

- УПИ II-822,821 (втори за имоти с номера осемстотин двадесет и две и осемстотин двадесет и едно), в кв. 33 (тридесет и трети) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 53 788 кв.м.;
- УПИ I (римско едно), кв. 12 (дванадесет) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 52 111 кв.м.;
- УПИ I-776 (първи, отреден за имот седемстотин седемдесет и шест), кв. 25 (двадесет и пет) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 34 200 кв.м.

Извършената пазарна оценка съгласно чл. 19 ЗДСИЦ преди придобиване на недвижимите имоти от лицензиран оценител на недвижими имоти е както следва:

- на имота с площ от 53 788 кв.м. – 1 714 895 лева;
- на имота с площ от 52 111 кв.м. – 1 579 275 лева;
- на имота с площ от 34 200 кв.м. – 1 003 785 лева.

Цената на придобиване на имотите е както следва:

- Урегулиран поземлен имот с площ от 53 788 кв.м. – 1 747 188,08 лв. (един милион седемстотин четиридесет и седем хиляди сто осемдесет и осем лева и осем стотинки) без ДДС;

- Урегулиран поземлен имот с площ от 52 111 кв.м. и Урегулиран поземлен имот с площ от 34 200 кв.м – обща цена от 2 803 675,79 лв. (два милиона осемстотин и три хиляди шестстотин седемдесет и пет лева, седемдесет и девет стотинки) без ДДС.

Актуалната оценка на недвижимите имоти, собственост на „Експат Бета” АДСИЦ е изготвена от лицензиран оценител на недвижими имоти – Илиан Кузманов. Огледът на недвижимите имоти е извършен на 28.12.2009 г. Оценката на имотите е изготвена на 31.12.2009 г., като са използвани следните данни за недвижимите имоти:

- Документи, издадени от Държавната агенция по горите;
- Скици-проекти и скици-визи за проектиране за поземлените имоти;
- Информация за цените на земите в землището на с. Близнаци, община Аврен, област Варна и по-специално в района около курортно селище „Камчия”;
- Документи, легитимиращи правото на собственост върху урегулираните поземлени имоти на Дружеството;
- Информация, получена при огледа на обектите;
- Информация от собствения опит на оценителя;
- Други.

Оценката е разработена по метода на пазарните аналози и е както следва:

- на имота с площ от 53 788 кв.м. – 1 633 465 лева;
- на имота с площ от 52 111 кв.м. – 1 641 910 лева;
- на имота с площ от 34 200 кв.м. – 1 057 960 лева.

Общата сума, на която се оценяват трите недвижими имоти, собственост на „Експат Бета” АДСИЦ, е 4 333 335 лева. Сумата на счетоводната стойност на недвижимите имоти от последния годишен финансов отчет за 2009 г. е 4 333 335 лева.

„Експат Бета” АДСИЦ не притежава и няма отдадени за ползване срещу заплащане, други недвижими имоти. Поради това, че Дружеството няма отдадени за ползване недвижими имоти, относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда, е 0%.

До момента на изготвянето на настоящия документ върху притежаваните от „Експат Бета” АДСИЦ недвижими имоти не са извършвани строежи, ремонти и подобрения.

До момента на изготвянето на настоящия документ Дружеството не е сключвало застрахователни договори със застрахователни дружества за застраховане на притежаваните от него недвижими имоти. Имайки предвид, че инвестиционният проект на „Експат Бета” АДСИЦ е все още в начална фаза, на този етап не се налага сключването на застрахователни договори.

За изготвянето на сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти са използвани данни за покупко-продажби на недвижими имоти, публикувани в Интернет на адрес: <http://www.imot.bg>:

Цена	Площ	Местност
16 700 евро	4200 m ²	с. Близнаци, Старите лозя
18 800 евро	4700 m ²	На 3 км от к.к. Камчия
20 000 евро	900 m ²	с. Близнаци, Долен Близнак
25 000 евро	865 m ²	с. Близнаци, Долен Близнак
30 000 евро	860 m ²	с. Близнаци, Център
79 800 евро	11400 m ²	с. Близнаци, Узуналан
87 183 евро	9687 m ²	с. Близнаци,
108 000 евро	6000 m ²	с. Близнаци, Долен Близнак
180 000 евро	9000 m ²	с. Близнаци
420 000 евро	28000 m ²	с. Близнаци, Долен Близнак

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” АДСИЦ 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 (близост до море, природни дадености и забележителности, 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 увеличението на капитала Дружеството планира постигането на собствен капитал от 47 771 790 лв. 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” АДСИЦ, приложимото законодателство и ограниченията в настоящия проспект.

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

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

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;

б. 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, вземайки под внимание всички фактори, оказващи влияние върху инвестицията, а именно: местоположение, възможност за развитие и преустройство, потенциал за генериране на стабилен доход, перспективи за нарастване цената на имота, ликвидност. При избора на недвижим имот за

придобиване, Съвета на директорите на дружеството ще се ръководи от следните 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

Съгласно императивното изискване на закона за дружествата със специална инвестиционна цел, „Експат Бета” е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

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 е придобило следните недвижими имоти:

- УПИ II-822,821 (втори за имоти с номера осемстотин двадесет и две и осемстотин двадесет и едно), в кв. 33 (тридесет и трети) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 53 788 кв.м.;

- УПИ I (римско едно), кв. 12 (дванадесет) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 52 111 кв.м.;

- УПИ 1-776 (първи, отреден за имот седемстотин седемдесет и шест), кв. 25 (двадесет и пет) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 34 200 кв.м.

Дружеството възнамерява да продаде притежаваните от него имоти на други инвеститори без да се заема с проектиране и строителство.

С оглед изпълнение на инвестиционните си цели „Експат Бета” АДСИЦ е в процес на предварително проучване и оценка на различни инвестиционни възможности.

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

Финансовите резултати на „Експат Бета” АДСИЦ към 31.12.2009 г., както и към 31.12.2008 г. са представени в следните таблици.

Баланс на „Експат Бета” АДСИЦ

АКТИВИ (хил.лв.)	31.12.2009	31.12.2008
Дълготрайни активи		
Инвестиционни имоти	4 333	0
Материални дълготрайни активи	0	0
Общо Дълготрайни активи	4 333	0
Краткотрайни активи		
Търговски и други вземания	253	1 995
Парични средства и парични еквиваленти	20	2 348
Общо краткотрайни активи	273	4 343
ОБЩО АКТИВИ	4 606	4 343
ПАСИВИ (хил.лв.)	31.12.2009	31.12.2008
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
Собствен капитал		
Основен капитал	4 343	4 343
Неразпределена загуба	-1	0
Печалба/(загуба) от текущия период	-498	-1
Общо собствен капитал	3 844	4 342
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици и клиенти	762	0
Други текущи пасиви	0	1
Общо текущи пасиви	762	1
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	4 606	4 343

Отчет за доходите на „Експат Бета” АДСИЦ

хил. Лева	31.12.2009	31.12.2008
Приходи от продажби	0	0
Други разходи/преоценка на инвестиционни	-379	-1

ИМОТИ		
Печалба/(загуба) от инвестиции	-379	-1
Административни разходи, в т.ч.	160	123
<i>Разходи за външни услуги</i>	141	106
<i>Разходи за възнаграждения и осигуровки</i>	19	17
Финансови приходи/(разходи)	41	123
Печалба/(загуба) преди данъци	-498	-1
Корпоративен данък	0	0
Нетна печалба/(загуба) за периода	-498	-1

9.2. Резултати от дейността

До настоящия момент Дружеството е придобило следните недвижими имоти:

- УПИ II-822,821 (втори за имоти с номера осемстотин двадесет и две и осемстотин двадесет и едно), в кв. 33 (тридесет и трети) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 53 788 кв.м., с трайно предназначение – Урбанизирана територия и начин на трайно ползване – друг вид дървопроизводителна гора;

- УПИ I (римско едно), кв. 12 (дванадесет) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 52 111 кв.м., с трайно предназначение – Урбанизирана територия и начин на трайно ползване – друг вид дървопроизводителна гора;

- УПИ 1-776 (първи, отреден за имот седемстотин седемдесет и шест), кв. 25 (двадесет и пет) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област с площ от 34 200 кв.м., с трайно предназначение – Урбанизирана територия и начин на трайно ползване – друг вид дървопроизводителна гора.

Актуалната оценка на имотите към 31.12.2009 г. съгласно чл. 20 ЗДСИЦ, извършена от лицензиран оценител на недвижими имоти, е както следва:

- на имота с площ от 53 788 кв.м. – 1 633 465 лева;
- на имота с площ от 52 111 кв.м. – 1 641 910 лева;
- на имота с площ от 34 200 кв.м. – 1 057 960 лева.

Дружеството не е осъществявало продажби на имоти. Единствените приходи на Дружеството са от лихви по депозити.

Дружеството не е разпределяло дивиденди.

Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. “Рискови фактори”.

Дружеството възнамерява да продаде притежаваните от него имоти на други инвеститори без да се заема с проектиране и строителство. Очакваните постъпления от този проект в рамките на следващата календарна година са около 5 млн. евро при обща цена на придобиването им от 4 550 863.87 лева и обща площ 140 099 кв.м.

Промяната в стойността на недвижимите имоти, закупени от „Експат Бета” АДСИЦ се дължи главно на настъпилата финансова криза, която се отрази и върху пазара на недвижими имоти в България. Кризата се отрази във всички сегменти на пазара, както при жилищните имоти, така и при бизнес проектите.

Въпреки това Дружеството ще продължава да следва инвестиционните си цели, които са:

Дружеството ще инвестира в подценени активи основно в град София и на първокласни локации, в завършено състояние и с разрешение за ползване. Дружеството ще инвестира основно в новопостроени, с високо качество на строителните работи офис сгради и търговски обекти, отговарящи на определението за инвестиционно качество (investment grade). Цената на придобиване ще е близка до стойността на банковото финансиране за покупката на конкретния обект. Дружеството възнамерява да придобива активи на търг от банки, които продават обезпечения на кредити в неизпълнение, както и от собственици на имоти в невъзможност да изплащат своите финансови задължения. Ако настоящето увеличение на капитала бъде записано изцяло, Дружеството ще придобие имоти с около 40-50 хил. кв.м. РЗП. Стратегията за експлоатация на тези площи е отдаване под наем на нива, които да осигурят 12-15% наемна доходност (rental yield) през първата година след закупуването и до 25% след третата година. Дружеството възнамерява да държи повечето от тези активи не повече от 5 години, след което да продаде на стратегически и институционални инвеститори отдадените сгради с доходност до 10% след четвъртата година. Общата доходност средно за всеки един проект се очаква да е над 20% годишно. Дружеството няма да поема никакви строителни рискове и няма да закупува активи в незавършено състояние или такива, които се нуждаят от ремонт.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента

Към датата на изготвяне на регистрационния документ, Дружеството не е подавало документи и не е използвало краткосрочни и дългосрочни заеми от банки, не е влагало средства във финансови инструменти и не е поемало ангажименти за извършване на капиталови разходи. Основните източници на капитал и ликвидност са средствата от учредителния капитал и от първоначалното увеличение на капитала.

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски.

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 47 771 790 лева в резултат на настоящото увеличаване 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. 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; банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация; банкови кредити 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:

- Публикации на списание „Индекс Имоти” (www.indeximoti.bg)
- Национален статистически институт (www.nsi.bg)
- www.imoti.net
- Публикации на вестник „Дневник” (www.dnevnik.bg)
- Colliers International (www.colliers.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.

Членството на България в ЕС и 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. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа и политическа стабилност, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната. До началото на 2008 г. развитието на индустрията получаваше 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. По-късно – през 2008 и 2009 г. глобалното поскъпване на парите и свиването на достъпа до тях съвпадна с мерките, които БНБ предприе за ограничаване на кредитния ръст. Вдигането на резервите, които се изискват от банките, доведе до вътрешно оскъпяване на паричния ресурс. Местните финансови институции обявиха повишение на лихвите по жилищните кредити.

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 2009 г. Изследването на Националния статистически институт отчете средно поевтиняване на апартаментите в страната от началото на годината от около 14%, като средно за цялата 2008 г. е отчетено поскъпване от около 25% спрямо 2007 г.

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. Съществуват редица фактори, които обуславят този интерес – сигурност, спокойствие, околна среда, допълнителни удобства, управление на собствеността, архитектурни концепции и социален статус на съседите и др.. 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.

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 планинските курорти.

- **Офиси**

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

По данни на консултантската компания Colliers International от началото на годината офисните площи в София се увеличават с 91 000 кв. м., като на годишна база техният ръст е 206 000 кв. м. Новите проекти са Бенчмарк Бизнес Център (17 000 кв.м.), Камбаните

Бизнес Център (15 800 кв.м.), Bulgaria House (11 200 кв.м.), сградата Василеви Бизнес Сити, която с новопостроените офиси достига 12 000 кв.м., Абакус Бизнес Център (10 000 кв.м.) и София Hill Tech Campus (8 500 кв.м.). Общо офисните площи в София достигат 965 000 кв. м., от които 16% са съсредоточени в центъра на града, 23% - в широкия център, а останалите 592 000 кв.м. – в периферните райони. Общата площ на усвоените офиси през първата половина на 2009 г. отчете спад от 36% (40 000 кв.м.) в сравнение със същия период на предходната година, поради което се очаква свръхпредлагането на столичния пазар да се увеличава.

Спадът в търсенето през първата половина на годината и повишеното предлагане продължават да упражняват натиск върху офертните наемни цени на офисния пазар. Това се усети най-много в периферията на столицата, където средните офертни цени на наемите спаднаха до 12 евро/кв.м., почти достигайки нивото от втората половина на 2006 г. Офертните цени в широкия център паднаха приблизително с 0.5-1.5 евро/кв.м. до около 15 евро/кв.м., докато в централните части на града те задържаха досегашните равнища от 17 евро/кв.м., но при много ниска активност.

Все по-голяма част от новите офис пространства са разположени на и около ключови булеварди. През първата половина на 2009 г. близо една четвърт от новите офис площи са построени на бул. „България”. Почти поравно е разпределението между офиси клас А и Б.

Понастоящем, над 160 000 кв.м. офиси се строят само на бул. „Цариградско шосе” в столицата. В момента по булеварда е съсредоточено най-мащабното строителство на бизнес центрове в столицата. Най-големият проект е на "Европейски търговски център" (ЕТЦ). Той се състои от пет офис сгради клас А с обща РЗП 70 000 кв. м. Първите две ще са готови до края на годината, а останалите сгради ще бъдат пуснати през първата четвърт на 2010 г. До ЕТЦ се строи още един мащабен проект - "Мегапарк" с над 50 000 кв. м офис пространства клас А. Строителство тече и в района на "Метро" и "Техномаркет", където е "Елипс център" (18 500 кв. м.) , който се очаква да е готова след година.

Началото на годината започна с почти пълна стагнация при търсенето на офисни площи. Тази тенденция бе последвана от оптимизация на настоящите офис помещения, като част от компаниите започнаха да търсят по-добри оферти на пазара, а други наемаха малки офис пространства за допълнителни нужди.

Като цяло, търсенето на офис площи отразява процесите на активна консолидация най-вече в сектора на информационните технологии и аутсорсването на бизнес. Големи играчи придобиват малки и средни компании, което води до повишено търсене на

допълнителни офисни пространства. Повечето фирми търсят помещения над 1 000 кв.м., а по-малките офиси се наемат почти изцяло от компании, които разширяват бизнеса си. Несъответствието между предлагането на нови офиси и усвояването им доведе до скок на свободните офис площи в София, които възлизат на 13.4% в края на юни. В периферните райони на града незаетите площи достигат 19.6% или 116 000 кв.м. Като се има предвид броя на проектите в строеж, тенденцията е незаетите площи в тези райони все повече да се увеличават.

- **Търговски имоти**

През първата половина на 2009 г. пазарът на търговските площи се увеличи с 50 000 кв.м. с отварянето на Бургас Плаза и Мол Пловдив. Общите отдаваеми площи достигнаха 220 000 кв.м. Концентрацията между търговските вериги в Бургас и региона се изостри след като първият Карфур хипермаркет стъпи на българския пазар. Някои търговски центрове в страната получиха искания от наемателите за предоговаряне на наемите. Редица търговски марки предпочетоха свиване на дейността си пред експанзията на пазара. Постигането на пълна заетост в търговските центрове става все по-трудна задача в сравнение с предишните периоди. Незаетите площи в добрите търговски центрове остават малко. Намалява натискът върху главните търговски улици, наличието на свободни площи се увеличава с умерени темпове. Дискаунт веригите се възползват от ситуацията с амбициозните планове за експанзия.

Бързата експанзия, която беше наблюдавана в този сегмент през последните години, забави своя ръст през първата половина на 2009 г. Броят на проектите с трудности в осигуряването на финансиране продължава да расте. Не се наблюдава промяна в броя на проектите в процес на изграждане. В периода 2010 – 2012 г. се очаква нови 706 000 кв.м. да допълнят пазара на отдаваема търговска площ, като някои от проектите вероятно ще бъдат завършени по-късно от обявените дати.

Главните търговски улици не останаха незасегнати от икономическата ситуация. В сравнение с предишни периоди, се наблюдава значително движение на наемателите в четирите големи града на страната. Тенденцията на почти пълна запълняемост през последните няколко години отчете промяна. Вече могат да се видят повече празни магазини.

Сегментът „Big box” веригите остава активен през 2009 г., а бизнесът на дискаунт веригите процъфтява в новата икономическа ситуация. Първият хипермаркет Карфур

отвори врати в Бургас Плаза през март. Успешното начало на бранда ще бъде последвано от магазини в София, Варна, Стара Загора и Плевен. Кауфланд също продължи експанзията си в България с откриването на три нови магазина – в Кюстендил, Стара Загора и Бургас. Меркатор, Лидл и Пени маркет също се очаква скоро да отворят врати.

Търсенето в търговския сегмент значително намаля. Наемните нива в моловете и търговските улици отбелязва умерен спад.

- **Индустриални имоти**

Някои мащабни проекти отчетоха забавяне поради трудности с финансирането, а други бяха замразени. През първите шест месеца на 2009 г. почти няма започнати проекти в Пловдив, Варна и Бургас.

Предлагането при индустриалните и логистични площи бе леко засегнато от икономическата криза. Като цяло този сегмент започна да се развива по-късно и поради тази причина предлагането остава ниско.

Общият обем на модерни индустриални и логистични площи за собствено ползване или специално за нуждите на конкретен наемател в столицата отбелязаха увеличение с 58 000 кв.м., достигайки 1 341 000 кв.м. през първата половина на 2009 г. Проектите в строеж за първото шестмесечие на годината достигнаха 99 000 кв.м. В Пловдив индустриалните площи достигнаха 852 000 кв.м. през първата половина на 2009 г. като нови проекти не бяха започвани през този период. Във Варна обемът достигна 376 000 кв.м., като общата площ в процес на изграждане възлиза на 16 200 кв.м. В Бургас индустриалните площи достигнаха 192 000 кв.м. и почти няма нови проекти в строеж.

В началото на 2009 г. търсенето в този сегмент бе много ниско, но към средата на годината пазарът леко се активизира. Както и в предишните периоди, търсенето е породено основно от търговците на бързооборотни потребителски стоки и логистични оператори. Търсенето е основно фокусирано в столицата, докато по-малките градове отчитат намален интерес от страна на наемателите. Заетостта в София запазва високи нива поради малкото готови индустриални и логистични проекти. Наемните нива останаха стабилни.

- **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 пазара 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.

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

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.

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:

Андрей Людмилов Брешков – Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите, 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 септември 2003 до Директор на Дирекция „Фирмено управление и

януари 2006	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 2009 г.	Член на съвета на директорите на „Експат Имоти” АДСИЦ
От 2007 до момента	„Симол” ЕАД – член на Съвета на директорите
От 2007 до 2009 г.	„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	Председател на Съвета на директорите на

ноември 2005 „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

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 Людмилов 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 Людмилов Брешков 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 Андрей Людмилов Брешков да е избран за член на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ.

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 едниличен собствник на капитала на „Актив Груп” ЕООД (с предишно наименование (фирма) „ПР енд Медия” ЕООД)

От 2008 г. до момента Член на Съвета на директорите на „Медия Хъб” АД и непряко участие в „Медия Хъб” АД чрез „Актив Груп” ЕООД, което е учредител и акционер (притежава 50% от капитала)

От 2009 г. до момента Управител на ДЗЗД Сдружение за популяризиране на европейските образователни програми

От 2009 г. до момента Управител на ДЗЗД Информираност и активност

От 2009 г. до момента Управител на ДЗЗД Прозрачност за еврофондовете

От 2007 г. до 2009 г. Управител на ДЗЗД Консорциум за диалог с

администрацията

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.

Марина Пламенова Тодорова – независим член на Съвета на директорите по смисъла на чл.116а, ал.2 ЗППЦК, бизнес адрес: София, ул. „Раковски” 96А.

Марина Пламенова Тодорова е завършила висше образование, специалност Право в СУ „Св. Климент Охридски”, гр. София.

Професионален опит:

От 01.07.2009 г. – до Член на Съвета на директорите на „Експат Бета”

момента АДСИЦ, ул. „Раковски” 96А, гр. София
От 05.06.2009 г. – до Член на Съвета на директорите на „Експат Асет
момента Мениджмънт” ЕАД, ул. „Раковски” 96А, гр. София
От 07.05.2009 г. – до Правен консултант на Съвета на директорите на
момента „Експат Капитал” АД, ул. „Раковски” 96А, гр. София
От 07.2004 г. – до Адвокат към софийската адвокатска колегия
момента
От 03.2001 г. - 06.2004 г. Мениджър проекти в „Алианс за правно
взаимодействие”, ул. „Съборна” 5, гр. София

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

От 05.06.2009 г. – до Член на Съвета на директорите на „Експат Асет
момента Мениджмънт” ЕАД, ул. „Раковски” 96А, гр. София

Адрес:

гр. София, ул. „Казбек” 32А

Марина Пламенова Тодорова не притежава участие в търговски дружества като
съдружник или акционер. 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.

Марина Пламенова Тодорова е независим член на Съвета на директорите и като
такова лицето 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.

Марина Пламенова Тодорова 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.

Към датата на настоящия Проспект, членовете на Съвета на директорите Андрей Людмилов Брешков и Марина Пламенова Тодорова 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 4.60% 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 6.90% от капитала и от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

13.2. Учредители

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

Юридически лица:

1. „БЕНЧ МАРК ФОНД - 2” АД - записало 800 000 акции с право на глас, представляващи 26.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Вискяр планина” № 19, с 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, ЕИК 175014820.

2. „Оксиген” ЕООД - записало 358 000 акции с право на глас, представляващи 11.93% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ, 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, с предмет на дейност: рекламна дейност, маркетинг, търговия, търговско представителство и посредничество, спедиционни и скалдови сделки, туристически, информационни, консултантски услуги, операции с недвижими имоти, ЕИК 131141943.

3. „Актив Груп” ЕООД - записало 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, записала 200 000 акции с право на глас, представляващи 6.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ), със седалище и адрес на управление гр. София, ж. к. „Младост” 3, бл. № 353, вх. 6, ап. 16, с 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, ЕИК 121891779.

4. „Сафари Клуб БГ” ООД - записало 150 000 акции с право на глас, представляващи 5.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Проф. Иван Странски № 7 вх.А ет.3 ап.9, с 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 - записало 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Витоша” 59, с 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 - записало 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, район “Триадица”, ул. “Солунска” № 41, ап. 7, с 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, ЕИК 175383600.

7. ДОГОВОРЕН ФОНД „БЕНЧМАРК ФОНД - 3”, представляван от УД „БЕНЧМАРК АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, гр. София - записал 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Вискяр планина” № 19, с 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 - записало 90 000 акции с право на глас, представляващи 3.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление към момента на учредяването гр. Варна, район “Одесос”, бул. “Мария Луиза” № 24 и със седалище и адрес на управление към настоящия момент гр. София, ул. „Г. С. Раковски” № 96А, с предмет на дейност: покупка на ценни книжа с цел продажба, покупка на недвижими имоти с цел продажба, търговско представителство и посредничество, ЕИК 148014053.

Физически лица:

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

2. Биляна Стайкова Дякова - записала 182 000 акции с право на глас, представляващи 6.07% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

3. Ангел Кирчев Трифонов - записал 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

4. Диан Николаев Иванов - записал 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

5. Иван Тодоров Тодоров - записал 100 000 акции с право на глас, представляващи 3.33% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

6. Силвия Георгиева Пенева - записала 80 000 акции с право на глас, представляващи 2.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

7. Петко Живков Димитров - записал 50 000 акции с право на глас, представляващи 1.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

8. Румяна Стойчева Василева - записала 50 000 акции с право на глас, представляващи 1.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

9. Георги Митков Василев - записал 50 000 акции с право на глас, представляващи 1.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

10. Силвия Антонова Василева - записала 50 000 акции с право на глас, представляващи 1.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

11. Снежанка Димитрова Джонгова - записала 20 000 акции с право на глас, представляващи 0.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

12. Киранка Железова Василева - записала 20 000 акции с право на глас, представляващи 0.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

Информация за основната дейност (предмет на дейност) на всички учредители-юридически лица е представена по-горе в *т. 13.2. Учредители*. Информация за основните дейности (участия извън емитента) на учредители – настоящи акционери, които са значителни по отношение на емитента, е представена по-долу в *раздел 18 Транзакции между свързани лица*. Освен описаната на посочените места информация за основните дейности (участия извън емитента) на учредителите на дружеството – настоящи акционери, доколкото е известно на емитента, няма други дейности, осъществявани от неговите учредители – настоящи акционери, които са значителни по отношение на емитента.

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.

Размерът на реално изплатените възнаграждения за цялата 2009 г. на членовете на Съвета на Директорите са както следва:

Андрей Людмилов Брешков – 12 000 лв. (дванадесет хиляди лева);

Марина Пламенова Тодорова – 2 400 лв. (две хиляди и четиристотин лева);

Моника Любомирова Йосифова – 2 400 лв. (две хиляди и четиристотин лева),

или общо 16 800 лв. (шестнадесет хиляди и осемстотин лева).

Дружеството не заделя и не начислява суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

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. Сключени са договори 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. На 28.03.2008 г. Съветът на директорите е приел Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. На извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 29.12.2008 г., е прието решение функциите на одитния комитет да се осъществяват от съвета на директорите. Към настоящия момент, съгласно разпоредбите на чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит членове на одитния комитет са членовете на Съвета на директорите Андрей Людмилов Брешков, Моника Любомирова Йосифова и Марина Пламенова Тодорова. В съответствие с разпоредбите на Глава VIIIб от Закона за независимия финансов одит посочените лица изпълняват следните функции: наблюдават процесите по финансово отчитане в „Експат Бета” АДСИЦ; наблюдават ефективността на системите за вътрешен контрол в дружеството; наблюдават ефективността на системите за управление на рисковете в дружеството; наблюдават независимия финансов одит в дружеството; извършват преглед на независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор.

Към датата на изготвяне 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.

16. ЗАЕТИ ЛИЦА

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на Дружеството е назначил по трудов договор Никола Симеонов Янков, ЕГН 7110144608 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. Същът е избран с решение на Съвета на директорите от 29.12.2008 г., а трудовият договор с него е сключен на 05.01.2009 г., в съответствие с решението и овластяваето, гласувани от Съвета на директорите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ „Експат Бета” АДСИЦ 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” АДСИЦ 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

Акционери с над 5% са:

1. „ОКСИГЕН” ЕООД, вписано в Агенцията по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 131141943, със седалище гр. София и адрес на управление гр. София 1505, район Оборище, ул. „Черковна” 93 ет.3 ап.11 – 879 458 (осемстотин седемдесет и девет хиляди четиристотин петдесет и осем) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция 1 (един лев) или 20.3% от капитала на Дружеството;
2. „СИЕЛА СОФТ ЕНД ПАБЛИШИНГ” АД, ЕИК 130199580 със седалище гр. София и адрес на управление гр. София 1463, район р-н Триадница, ул. „Патриарх Евтимий” 80А – 865 511 (осемстотин шестдесет и пет хиляди петстотин и единадесет) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция 1 (един лев) или 19.9% от капитала на Дружеството;
3. АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ГЕОРГИЕВ, ТОДОРОВ И КО”, ЕИК 131437426, със седалище гр. София и адрес на управление гр. София 1632, р-н Овча купел ж.к. „Овча Купел” 1, бл. 512, вх. Б, ет. 1, ап. 13 – 312 494 (триста и дванадесет хиляди четиристотин деветдесет и четири) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция 1 (един лев) или 7.2% от капитала на Дружеството;
4. „АКТИВ ГРУП” ЕООД, вписано в Агенцията по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 121891779, със седалище гр. София и адрес на управление гр. София 1712 район Младост ж.к. Младост 3, бл. 353, вх. 6, ет. 4, ап. 16 – 300 000 (триста хиляди) обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция от 1 (един лев) или 6.9% от капитала на Дружеството;
5. ИВАН ТОДОРОВ ТОДОРОВ, ЕГН 5810016640, адрес гр. София, ул. „Петър Парчевич” 27 – 243 175 (двеста четиридесет и три хиляди сто седемдесет и пет)

обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност на всяка акция 1 (един лев) или 5.6% 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; или 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.

Доколкото е известно на Дружеството, лицата, имащи непряко участие в размер над 5% от акциите с право на глас в емитента, са както следва:

- Моника Любомирова Йосифова, притежаваща 100% от капитала на „Актив груп” ЕООД. Размер на непряко участие в капитала на „Експат Бета” АДСИЦ – 6.9%.

- Иван Тодоров Тодоров, притежаващ 85 % от капитала на Адвокатско дружество „Георгиев, Тодоров и КО” и притежаващ 71.15% от капитала на „Сиела Софт енд Паблшинг” АД. Размер на непряко участие в капитала на „Експат Бета” АДСИЦ – 27.2%;
- Иво Николаев Кусев, притежаващ 100% от капитала на „ОКСИГЕН” ЕООД. Размер на непряко участие в капитала на „Експат Бета” АДСИЦ – 20.9%;

На дружеството не са известни каквито и да било уговорки или съществуващи права за придобиване, прехвърляне или упражняване правата на глас в общото събрание на публично дружество по смисъла на чл. 146 ЗППЦК.

Представената информация за преки и непреки акционерни участия в капитала на Дружеството е съгласно акционерната книга към 31.03.2010 г.

18. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към момента дружеството не е сключвало 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 отпускало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица. Дружеството няма право да предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения (чл. 21, ал. 1 ЗДСИЦ).

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. Гладстон 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. б 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.
- Марина Пламенова Тодорова участва в управителните органи на:
 - „Експат Асет Мениджмънт” ЕООД, гр. София, ул. Г.С.Раковски 96А, като изпълнителен член на Съвета на директорите.

в) относно известните им настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ 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” АДСИЦ и информация от учредителите, които са и настоящи акционери, ако техни основни дейности са значителни по отношение на дружеството:

Няма лица, които притежават 25 на сто или повече от гласовете в Общото събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

Информация за основната дейност (предмет на дейност) на всички учредители-юридически лица е представена по-горе в т. 13.2. *Учредители*. Информация за основните дейности (участия извън емитента) на учредители – настоящи акционери, които са значителни по отношение на емитента:

- „Оксиген” ЕООД участва в следните дружества:
 - Притежава пряко 20% от ДЗЗД „Обединение за всички”.
- „Актив груп” ЕООД участва в следните дружества:
 - Притежава пряко 50% от ДЗЗД „Сдружение за популяризиране на европейските образователни програми”;
 - Притежава пряко 34% от ДЗЗД „Прозрачност за еврофондовете”;

- Притежава пряко 60% от капитала на Лоте ООД;
- Притежава пряко 20% от ДЗЗД „Консорциум за диалог с администрацията”;
- Притежава пряко 25% от ДЗЗД „Информираност и активност”.
- Иван Тодоров Тодоров участва в следните дружества:
 - Притежава пряко 85% от и е Управител на Адвокатско дружество „Георгиев Тодоров и Ко”;
 - Член на Управителния съвет на „Асоциация на европейската интеграция”;
 - Член на Управителния съвет на „Асоциация на преводаческите агенции”;
 - Притежава пряко 50% от капитала на „Бест Плейсис” ООД;
 - Притежава пряко 15% от капитала на „Георгиев, Тодоров и Ко” АД;
 - Притежава пряко 33% от капитала на „Джи Ес Ем-България” ООД;
 - Притежава пряко 50% от капитала на „Евро Гейминг Консулт” ООД;
 - Притежава пряко 70% от капитала на „Издателска къща Сиела” ООД;
 - Притежава пряко 33.33% от капитала на „Комсед – Филимонов, Гавраилов, Тодоров и сие” СД;
 - Член на Съвета на директорите на „Медицински антиейджинг и реджувенейшън център Хил Клиник” АД;
 - Притежава пряко 15% от капитала на „Сиела” ООД;
 - Притежава пряко 15% от капитала на „Сиела-Р” ООД;
 - Член на Надзорния съвет на „София-Инс” АД;
 - Член на Управителния съвет на „Спортен клуб Олимпик-НСА”;
 - Притежава пряко 20% от капитала на „Трейдъл Електроникс” ООД;
 - Притежава пряко 16.67% от капитала на „Трейдъл” ООД;
 - Притежава 20% от капитала на „Център за чужди езици и мениджмънт” ООД;

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

а. Финансова информация

По-долу са представени годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2008 г. и към 31.12.2009 г., както и информация за дължимите годишни възнаграждения и такси.

Баланс на „Експат Бета” АДСИЦ

АКТИВИ (хил.лв.)	31.12.2009	31.12.2008
Дълготрайни активи		
Инвестиционни имоти	4 333	0
Материални дълготрайни активи	0	0
Общо Дълготрайни активи	4 333	0
Краткотрайни активи		
Търговски и други вземания	253	1 995
Парични средства и парични еквиваленти	20	2 348
Общо краткотрайни активи	273	4 343
ОБЩО АКТИВИ	4 606	4 343
ПАСИВИ (хил.лв.)	31.12.2009	31.12.2008
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
Собствен капитал		
Основен капитал	4 343	4 343
Неразпределена загуба	-1	0
Печалба/(загуба) от текущия период	-498	-1
Общо собствен капитал	3 844	4 342
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици и клиенти	762	0
Други текущи пасиви	0	1
Общо текущи пасиви	762	1
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	4 606	4 343

Отчет за доходите на „Експат Бета” АДСИЦ

хил. Лева	31.12.2009	31.12.2008
Приходи от продажби	0	0
Други разходи/преоценка на инвестиционни имоти	-379	-1
Печалба/(загуба) от инвестиции	-379	-1
Административни разходи, в т.ч.	160	123
<i>Разходи за външни услуги</i>	141	106
<i>Разходи за възнаграждения и осигуровки</i>	19	17

Финансови приходи/(разходи)	41	123
Печалба/(загуба) преди данъци	-498	-1
Корпоративен данък	0	0
Нетна печалба/(загуба) за периода	-498	-1

Отчет за паричните потоци (пряк метод) на „Експат Бета” АД СИЦ

хил. лева	31.12.2009	31.12.2008
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	-121	-2 101
Плащания, свързани с възнаграждения	-20	-17
Платени корпоративни данъци върху печалбата	646	0
Получени лихви	41	123
Нетен паричен поток от оперативна дейност	546	-1 995
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиции	-2 874	0
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-2 874	0
Изплатени дивиденди	0	0
Нетен паричен поток от финансова дейност	0	0
ИЗМЕНЕНИЯ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОДА	-2 328	2 348
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	2 348	0
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	20	2 348

Възнаграждения и такси, плащани от Дружеството	
Възнаграждения	
Възнаграждение на инвестиционен посредник за увеличение на капитала	3 500
Възнаграждение на обслужващото дружество по договор (максимален годишен фиксиран % от балансовата стойност на активите)	3.00%
Комисионни, свързани с покупко-продажба на недвижимите имоти (прогнозен усреднен % върху стойността на сделката)	2.00%
Такси към Комисия за финансов надзор	

За потвърждаване на проспекта за увеличение на капитала от 43 428 900 лв.	5 000
Годишна такса за общ финансов надзор	1 080
Такси към Централен Депозитар АД	
Такса за издаване на ISIN код на емисия права	72
Поддържане на регистрацията в ЦД (годишно) – минимум 50 лв./месец	600
Такса за депозиране на акции (при увеличението на капитала от 43 432 890 лв.)	7 071
Такса за депозиране на права при увеличението на капитала (при 4 342 890 бр.)	2 939
Такси БФБ-София АД	
Поддържане на регистрацията в БФБ (годишно)	1 200
Допускане до търговия на Пазар на дружества със специална инвестиционна цел на БФБ (еднократно)	600
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%

б. 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.

До датата на изготвянето на настоящия документ Дружеството не е разпределяло дивидент.

с. Правни и арбитражни производства

От момента на учредяване на „Експат Бета” АДСИЦ до момента на изготвяне на настоящия документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства,

както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на „Експат Бета” АДСИЦ.

Няма държавни, правни или арбитражни производства, нито висящи такива или опасност за такива, за които Дружеството е осведомено по времето от датата на учредяване на Дружеството до датата на изготвяне на настоящия документ, които могат или са могли да имат значителни последици през миналото за Дружеството и/или за финансовото състояние или рентабилност на Дружеството.

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

d. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

След датата на последния одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2009 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 за емисиите акции от задължителното първоначално увеличение на капитала и са актуални към датата на регистрационния документ:

Размер на акционерния (основния) капитал към:

18.3.2008 г.3 000 000 лв.

10.10.2008 г.4 342 890 лв.

31.12.2009 г.4 342 890 лв.

Номинална стойност на акция – 1.00 лв.

Емитирани и изцяло изплатени акции – 4 342 890 бр.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Акциите на Дружеството са приети за борсова търговия.

„Експат Бета” АДСИЦ 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 и съгласно решението на учредителното събрание на „Експат Бета” АДСИЦ, след като получи лиценз от КФН, Дружеството увеличи своя капитал от 3 000 000 лв. на 4 342 890 лв. чрез първично публично предлагане на акции чрез издаването на нова емисия от 1 342 890 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една. Увеличаването на капитала на дружеството се извърши въз основа на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на акции.

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.

Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, ценни книжа с варианти.

Дружеството е взело решение за увеличение на капитала си, чрез емисия обикновени акции съгласно чл. 40, ал. 3, т. 13 от Устава на Дружеството и по реда на чл. 112б от ЗППЦК от 4 342 890 на 47 771 790 лв., съгласно решение на СД от 23.02.2010 г.

Освен настоящата емисия Дружеството не е издавало права за придобиване и не е поемало задължения по отношение на разрешен уставен, но неемитиран капитал.

20.2. Учредителен договор и устав

і. 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.

ii. 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 събранията акции. Общото събрание на акционерите определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и гаранцията за управлението им.

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗДСИЦ и чл. 38, ал. 1 от Устава членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Съгласно ЗППЦК и чл. 38, ал. 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 поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;

4. избира и освобождава изпълнителен директор, председател и заместник-председател на съвета на директорите;

5. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на 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 привилегировани 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).

iii. 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 Централен депозитар АД по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация 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 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 привилегировани 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 привилегировани 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 привилегирани 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 при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

iv. Описание на действието, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите

Според своя устав Дружеството не може да издава привилегировани 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 привилегировани 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. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

в. 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 Търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. В срока по предходното изречение поканата се оповестява на обществеността при условията и по реда на чл. 115, ал. 4 и чл. 100т, ал. 1 и 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Съдържанието на поканата за свикването на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство и в зависимост от определения от Съвета на директорите на Дружеството дневен ред.

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 привилегирани 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.

vi. 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.

vii. 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.

viii. 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-учредители 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.

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и съгласно решението на учредителното събрание на „Експат Бета” АДСИЦ от 04.02.2008 г., след като получи лиценз от КФН с Решение № 641 – ДСИЦ от 23.06.2008 г., Дружеството увеличи своя капитал от 3 000 000 лв. на 4 342 890 лв. чрез първично публично предлагане на акции чрез издаването на нова емисия от 1 342 890 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една. Увеличаването на капитала на дружеството се извърши въз основа на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на акции.

През м. септември 2008 г. беше успешно осъществено първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството, като 1 342 890 броя от всичките 2 000 000 предложени за търговия права бяха изкупени и бяха записани 1 342 890 броя акции. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с Вписване № 20081010094824 по партидата на Дружеството. Към момента капиталът на Дружеството е 4 342 890 лв. и не са извършвани последващи увеличения на капитала.

С Решение № 1315 – ПД от 05.11.2008 г. на КФН, Дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, както и е вписана емисия в размер на 4 342 890 лева, разпределена в 4 342 890 броя акции с номинална стойност от 1 лев с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

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 (четиринадесет) 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.

ix. 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.

x. 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, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831094393. 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 разпорежданията на Дружеството се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на банката-депозитар към момента на изискуемост на цената за съответната услуга.

Договорът с банката депозитар е сключен без срок. Договорът 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

„Експат Капитал” АД е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175192462, със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Г. С. Раковски”, № 96А, представлявано от Изпълнителния директор Николай Василев Василев, ЕГН 6911281140, притежаващ лична карта № 603683444, издадена на 10.04.2008 г. от МВР – гр. Варна и Председателя на Съвета на директорите Никола Симеонов Янков заедно и поотделно.

➤ **Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество**

„Експат Капитал” АД е учредено 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, масмедията 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 сключва договор като обслужващо дружество на „Експат Имоти” АДСИЦ, съгласно който е изпълнявало следните задължения:

- 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;
- анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността АДСИЦ да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради;
- изготвяне на предложения за покупка от АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху имоти;
- изготвяне на предложения за начините на управление и/или разпореждане с имотите, собственост на АДСИЦ, включително за отдаването им под аренда, наем или лизинг, или за продажбата им при определени условия;
- извършване на всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или по тяхната продажба;
- препоръки относно мерките, необходими за запазване на доброто състояние на имотите, собственост на АДСИЦ ;
- предложения относно инвестиране на свободните средства на АДСИЦ;
- извършване на необходимите действия по поддръжката и управлението на придобитите от АДСИЦ имоти, включително чрез:
 - посредничество при сключването на договори за аренда, замяна, лизинг, наем, и продажба;
 - събиране на арендните плащания, наемната цена и лизинговите вноски;
 - поддържане на инфраструктурата в имотите;

- контрол върху изпълнението на договорите за аренда, замяна, лизинг, наем, и продажба и състоянието на имотите, собственост на АДСИЦ;
- водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност на АДСИЦ, включително извършване на ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени от АДСИЦ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на АДСИЦ, и съставяне на предвидените в законодателството финансови отчети на АДСИЦ;
- финансови консултации във връзка с дейността на АДСИЦ, 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;
- водене и съхраняване на кореспонденцията на АДСИЦ във връзка с горните дейности;
- извършване на други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на АДСИЦ и управлението на притежаваните от него имоти.

От април 2008 г. „Експат Капитал” АД има сключен договор като обслужващо дружество на „Експат Бета” АДСИЦ, съгласно който изпълнява следните задължения:

- извършване на 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;
- извършване на други необходими дейности във връзка с осъществяване на инвестиционните цели и управление на притежаваните от „Експат Бета” АДСИЦ имоти.

От декември 2009 г. „Експат Капитал” АД има сключен договор като обслужващо дружество на „Експат Дивелъпмънт Фонд” АДСИЦ, съгласно който изпълнява следните задължения:

- Финансово обслужване и консултиране във връзка с дейността на възложителя, включително във връзка с издаване на дългови и дялови ценни книжа и използването на набраните от тях средства; изготвяне на проспект и всякакви съпътстващи документи, във връзка с емитирането на дългови и дялови ценни книжа;
- Правно обслужване на дейността и дружествения статус на възложителя, в това число изготвяне на договори и други документи, свързани с нормативни, регулаторни или договорни изисквания, изготвяне и съхраняване на дружествена документация, изготвяне и подаване на документи и представителство пред Търговския регистър при Агенцията по вписванията;
- Водене и съхраняване кореспонденцията на възложителя в съответствие с изискванията на специалното законодателство;
- Осъществяване на комуникация, представителство и водене и съхраняване на кореспонденция с Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София и Централен депозитар АД, в съответствие с нормативните и регулаторни изисквания, предвидени за ДСИЦ; съдействие за обявяване на годишния отчет, междинните отчети на КФН, обществеността и на съответния регулиран пазар, на който се търгуват акциите;
- Осъществяване на комуникация и представителство пред други държавни и общински органи и трети лица, в случай на изрично възлагане и овластяване от страна на възложителя;

- Осъществяване на комуникация и представителство пред регулирания пазар на ценни книжа, инвестиционни посредници, депозитарни институции и трети лица във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на възложителя;
- Изготвяне на предложения и/или задължителни препоръки до ДСИЦ относно спазването на нормативните и регулаторни задължения, предвидени в специалното законодателство, и на изричните изисквания, отправяни от Комисията за финансов надзор или други надзорни органи;
- Извършване на анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността за придобиване право на собственост и ограничени вещни права от страна на възложителя, промяна на статута на недвижими имоти, реализирането на строителство и други инвестиционни проекти;
- Изготвяне на предложения за покупка от възложителя на право на собственост и/или ограничени вещни права върху имоти, начините на управление и/или разпореждане с имотите;
- Изготвяне на предложения относно инвестиране на свободните средства на възложителя;
- Извършване на други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на възложителя и управлението на притежаваните от него имоти.

➤ **Мениджъри и ключови служители:**

Никола Янков – Председател на Съвета на директорите 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.

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.

Николай Василев – Изпълнителен директор на „Експат Капитал” АД. През последните Николай Василев 8 години е бил член на две правителства на Република България, като последователно заема позициите на заместник министър-председател и министър на икономиката (2001 – 2003 г.), заместник министър-председател и министър на транспорта и съобщенията (2003 – 2005 г.) и министър на държавната администрация и административната реформа (2005 – 2009 г.).

Преди това Николай Василев е бил старши вицепрезидент в Lazard Capital Markets – Лондон (2000 – 2001 г.), както и асоцииран директор на UBS (UBS Warburg Dillon Read) в офисите на компанията в Токио, Ню Йорк и Лондон (1996 – 2000 г.), където работи в сферата на акции и развиващи се пазари. Г-н Василев е работил също така като данъчен консултант в Coopers & Lybrand – Будапеща, Унгария (1993 – 1994 г.).

Николай Василев е получил магистърска степен по международна икономика и финанси в Университета "Брендайс" (САЩ) и Университета "Кейо" (Токио, Япония) през 1997 г., както и балалавърски степени от Щатския университет на Ню Йорк (САЩ) и Университета за икономически науки в Будапеща (Унгария). От 1999 г. той притежава степен CFA (сертифициран финансов аналитик). Владее английски, унгарски и руски език, ползва френски, немски и японски. В момента е член на Управителния съвет на Българската CFA асоциация.

Деница Кръстева – Финансов анализатор в „Експат Капитал” АД. Деница Кръстева има професионален опит като анализатор на финансови пазари в ДСК Управление на активи. Предишният ѝ професионален опит включва работа като специалист по информационно и техническо обслужване и специалист в кол център в „Райфайзен Банк”, както и като кредитен инспектор в „Джет файненс интернешънъл”.

Марина Тодорова – Правен консултант на Съвета на директорите на „Експат Капитал” АД. Марина Тодорова има професионален опит като адвокат от 2005 г. в областта на търговското, гражданското и административното право. Марина Тодорова е

вписан адвокат в Софийска адвокатска колегия и вписан арбитър по вътрешни и международни арбитражни дела.

„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.

➤ **Съществени условия на договора с „Експат Капитал” АД**

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

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

1. За дейността по изготвяне на анализи, инвестиционни предложения, предоставяне на финансови консултации, подготовка на документация при отдаване на имотите за ползване или продажба, администриране оперативната дейност и счетоводно обслужване:
 - а. 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);

2. 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;
3. За действия и услуги по поддръжка и управление на имотите, в т.ч. посредничество (идентификация на потенциални контрагенти, структуриране на сделките и водене на преговори) при сключване на договори за ползване (отдаване под наем, лизинг, аренда), замяна или продажба; събиране на плащания, поддържане на инфраструктура, контрол при изпълнение на договорите и на състоянието на имотите: допълнително възнаграждение, което се определя за всеки отделен случай с анекс.

Възнаграждението по т.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, същото 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 одиторите и оценителите на вземанията или недвижимите имоти:

Към момента назначеният одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета” АДСИЦ за 2009 г. е Стефана Трифонова Стоицева, ЕГН 3507016933, член на ИДЕС, адрес: гр. София, бул. Княз Ал. Дондуков 52, регистриран одитор, диплома № 0154. Същият одитор е избран на редовното общо събрание на дружеството, проведено на 30.06.2009 г. Същият одитор е бил избран и за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета” АДСИЦ за 2008 г.

Към момента избраният оценител за оценка на имотите на „Експат Бета” АДСИЦ във връзка с изискването на чл. 20 ЗДСИЦ е Илиан Кузманов – лицензиран оценител на недвижими имоти (лиценз No 4502 от 15.03.1996 г. на АП). Същият оценител е бил избран и за извършената пазарна оценка съгласно чл. 19 ЗДСИЦ при придобиване на притежаваните от „Експат Бета” АДСИЦ недвижими имоти.

Илиан Велиславов Кузманов е лицензиран оценител – консултант с дългогодишна дейност и утвърдени позиции в областта на бизнес-оценяването, финансите, иновациите и управленското консултиране. Той притежава оценителска правоспособност за недвижими

имоти (рег. № 100101057 от 14.12.2009 г.), издадена от Камарата на независимите оценители в България въз основа на безсрочен лиценз № 4502 от 15.03.1996 г. на АП за оценка на недвижими имоти. Илиан Кузманов е член на Камарата на независимите оценители в България и член на клуб ISO 9001:2000. Притежава сертификат за вътрешен одитор на Системи за управления на качеството (QMS), съгласно изискванията на ISO 9001:2000.

По мащабните проекти и оценки, в частта на недвижимите имоти на някои от най-големите предприятия в страната, изготвени с личното участие на Илиан Кузманов са:

- недвижимото имущество на „КЦМ” АД, гр. Повдив, „Химко” АД, гр. Враца, „Бентонит” АД, гр. Кърджали, КК „Марица” АД, гр.Пазарджик, „Кораборемонтен завод” АД, гр.Бургас, „Техноекспортстрой” АД, гр.София, „Златарски занаяти” ЕАД, гр.София, „Булстрад” АД, „ДЗИ” АД, „Фаянс” АД, „Слънчев бряг” АД, „Телевизионни и радиосервизи” ЕАД, „Черноморски риболов” ЕАД, гр.Варна;
- над 5800 броя земеделски имоти, собственост на „ФНИБ” АДСИЦ;
- над 20 обособени обекта – недвижими имоти и многофункционални търговски центрове, разположени в гр. София, гр. Варна, гр. Видин, гр. Царево и гр. Велико Търново, собственост на „ФНИБ” АДСИЦ;
- инвестиционни имоти – многофункционална бизнес-сграда „КВС” в гр. София.

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 следното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите: изпълнителен директор – 1000 лв., председател на Съвета на директорите – 200 лв., член на Съвета на директорите – 200 лв.

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.

Възнаграждение на обслужващите дружества

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

- 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. Относно настоящето увеличение на капитала Дружеството сключи допълнително споразумение с „Експат Капитал” АД за възнаграждение в размер на 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 разпорежданията на Дружеството се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на банката – депозитар към момента на изискуемост на цената за съответната услуга.

Възнаграждение на оценителите

За услугите си избраният оценител е получил възнаграждение за 2008 г. в размер на 450 лв., а за услугите си през 2009 г. ще получи 300 лв., които ще му се изплатят през 2010 г.

Възнаграждение на одитора

За услугите си назначеният одитор получава възнаграждение в размер на 1000 лв.

Други разходи. Изплатени разходи от Дружеството.

Към датата на настоящия Проспект Дружеството е придобило три недвижими имота и съответно е направило разходи по придобиване на имотите, най-съществени от които са разходите за покупната цена на имотите. Същите разходи са както следва:

- за Урегулиран поземлен имот с площ от 53 788 кв.м. – 1 747 188,08 лв. (един милион седемстотин четиридесет и седем хиляди сто осемдесет и осем лева и осем стотинки) без ДДС;

- за Урегулиран поземлен имот с площ от 52 111 кв.м. и Урегулиран поземлен имот с площ от 34 200 кв.м – обща цена от 2 803 675,79 лв. (два милиона осемстотин и три хиляди шестстотин седемдесет и пет лева, седемдесет и девет стотинки) без ДДС.

Наред с това дружеството е направило и допълнителни разноски по закупуването на недвижимите имоти, в размер на законоустановените нотариални, държавни и местни такси и данъци. Допълнителните разноски общо за трите имота са както следва:

Нотариални такси – 6 631.87 лв. (шест хиляди шестстотин тридесет и един лев и осемдесет и седем стотинки);

Местни данъци и такси – 118 322.46 лв. (сто и осемнадесет хиляди триста двадесет и два лева и четиридесет и шест стотинки);

Такса вписване в Имотния регистър – 4 550.87 лв (четири хиляди петстотин и петдесет лева и осемдесет и седем стотинки),

или общо 129 505.20 лв. (сто двадесет и девет хиляди петстотин и пет лева и двадесет стотинки).

Същите са незначителни в сравнение с покупната цена на имотите, както и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, като размерът им не дава представа за неговите реални годишни разходи. За подробности виж *20.4. Данни за обслужващите дружества* по-горе.

Допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на активите в експлоатация

Не са извършени други разходи за въвеждане на активите в експлоатация. Към момента не се предвиждат допълнителни инвестиции за въвеждане на имотите в експлоатация.

21. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Не са сключени договори извън обичайната дейност на Дружеството.

В рамките на обичайната дейност на дружеството са сключени два броя договори за покупката на общо три недвижими имота, всеки от които под формата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, на следната стойност:

- за Урегулиран поземлен имот с площ от 53 788 кв.м. – 1 747 188,08 лв. (един милион седемстотин четиридесет и седем хиляди сто осемдесет и осем лева и осем стотинки) без ДДС;

- за Урегулиран поземлен имот с площ от 52 111 кв.м. и Урегулиран поземлен имот с площ от 34 200 кв.м – обща цена от 2 803 675,79 лв. (два милиона осемстотин и три хиляди шестстотин седемдесет и пет лева, седемдесет и девет стотинки) без ДДС.

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

В настоящият документ за ценни книжа не е включена друга информация, освен информация от одитирания финансов отчет на дружеството към 31.12.2008 г. и към 31.12.2009 г.

В Регистрационния документ не е включена информация, изготвена от експерти, вкл. и по искане на емитента. Представената информация от трети страни е възпроизведена точно от информацията, публикувана от тези трети страни, и 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, район Средец, ул. „Г. С. Раковски” № 96А и на интернет страницата на Публичния търговски регистър с адрес www.brra.bg:

а) учредителен протокол 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

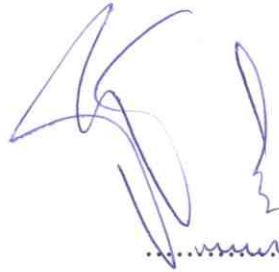
Дружеството няма участия в капитала на други предприятия.

**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 представляващите ИП „БенчМарк Финанс“ АД, с подписите си положени на26.09.....2010 г., декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се Регистрационния документ, част от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Експат Бета“ АДСИЦ, информация е вярна и пълна.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Андрей Людмилов Брешков:



Моника Любомирова Йосифова:



Марина Пламенова Тодорова:



ЗА „БЕНЧМАРК ФИНАНС“ АД:

Деница Божидарова Панайотова-Христова:



Любомир Николаев Бояджиев:



**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИ
ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА**

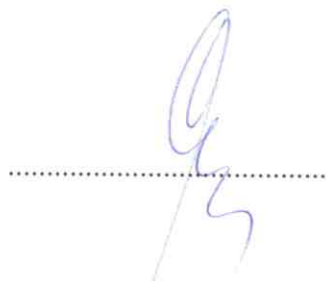
Долуподписаната, в качеството си на Съставител на финансовите отчети на „Експат Бета” АДСИЦ, с подписите си положени на ...26.04...2010 г., декларира, че финансовите отчети на Емитента, не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

Стефан Дордев
.....


.....
Главен счетоводител

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ОДИТОРА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
НА ЕМИТЕНТА „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ**

Долуподписаната, Стефана Трифонова Стоицева, в качеството си на Одитор на Годишните финансови отчети на „Експат Бета” АДСИЦ за 2008 г. и 2009 г., с подписа си положен на 26.04.2010 г., декларира, че финансовите отчети на Емитента, не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.



Стефана Трифонова Стоицева

Одитор

**ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА
ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ**

Всяко от посочените по-долу лица е полагане на подписа си, след като е положило всички разумни грижи да се увери, че случаят е такъв, декларира, че:

(1) информацията, съдържаща се в 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.

.....

Андрей Брешков
Изпълнителен директор
„Експат Бета” АДСИЦ

.....

Марина Годорова
Юридически консултант
на Съвета на директорите
„Експат Капитал” АД

.....

Деница Кръстева,
Финансов анализатор
„Експат Капитал” АД

.....

Милена Велинова,
Директор за връзки с
инвеститорите
„Експат Капитал” АД