

# „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ

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

### РЕЗЮМЕ

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

Първично публично предлагане  
43 428 900 обикновени акции

Срок на публичното предлагане: а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от по-късната дата от датата на публикуване в един централен ежедневник или датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК; б) краен срок за прехвърляне на права: 30 дни от началната дата; в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. “б”.

	За 1 акция	Общо
Емисионна стойност .....	1.00 лв.	43 428 900.00 лв.
Номинална стойност .....	1.00 лв.	43 428 900.00 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник .....	0.00008 лв.	3 500.00 лв.
Общо разходи по публичното предлагане .....	0.00044 лв.	19 240.00 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.999 лв.	43 409 660.00 лв.

*Упълномощен инвестиционен посредник по емисията*

ИП „БенчМарк Финанс” АД  
гр. София

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите акции, и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите

ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в акциите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, когато са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуването на съдебното производство.

Инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове. Виж „Рискови фактори” на стр. 5 и сл. от настоящия документ, „Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Регистрационния документ, както и „Рискови фактори” на стр. 4 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа с решение № 1.....-ДСИЦ от .....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 Проспекта данни.**

*Членовете на Съвета на директорите на „Експат Бета” АД СИЦ, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Лицата, които са изготвили резюмето, включително и превода му носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на проспекта.*

.....24.02.....2010 г.

**Съдържание:**

<b>1. „Експат Бета” АДСИЦ – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>6</b>
1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
1.2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	6
1.3. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	9
1.4. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ .....	9
1.5. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ.....	10
1.6. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	11
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>16</b>
2.1. ОСНОВНИ ДАННИ.....	16
2.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	18
<b>3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ .....</b>	<b>25</b>
3.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА .....	25
3.2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	27
3.3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ .....	27
3.4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	28
<b>4. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. Висш ръководен състав и служители .....</b>	<b>32</b>
4.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ .....	32
4.2. Учредители.....	38
4.2. Информация за дейността на съвета на директорите .....	40
4.3. Информация за служителите на „Експат Бета” АДСИЦ.....	41
<b>5. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ .....</b>	<b>41</b>
БАНКА ДЕПОЗИТАР .....	42
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА .....	43
Оценители на недвижими имоти на Дружеството. Одитор.....	53
Директор за връзки с инвеститорите.....	53
<b>6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.....</b>	<b>54</b>
Акционери, притежаващи над 5% от акциите с право на глас .....	54
СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА.....	55
<b>7. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....</b>	<b>55</b>
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.....	56
Възнаграждение на обслужващото дружество.....	56
Годишно възнаграждение на банката депозитар .....	57
Възнаграждение на оценителите .....	57

Други разходи. Изплатени разходи от Дружеството .....	57
Допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на АКТИВИТЕ в експлоатация.....	58
<b>8. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>58</b>
Годишни финансови отчети .....	58
Съществени промени след датата на последния годишен или междинен финансов отчет	61
Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди.....	61
<b>9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ.....</b>	<b>61</b>
Вид и клас на предлаганите акции .....	61
Валута на емисията акции .....	62
ПРИЛОЖИМО ПРАВО .....	62
<b>10. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ.....</b>	<b>62</b>
Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите .....	63
Адресати на публичното предлагане.....	71
Организиране на първичното публично предлагане на акциите.....	72
Приемане на акциите за борсова търговия .....	74
<b>11. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....</b>	<b>74</b>
<b>12. РАЗВОДНЯВАНЕ.....</b>	<b>75</b>
<b>13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>76</b>
13.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ .....	77
13.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО .....	78
<b>14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....</b>	<b>88</b>
<b>ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК.....</b>	<b>90</b>
<b>ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.....</b>	<b>91</b>

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. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

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

„Експат Бета” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Г. С. Раковски” №96А, вписано в търговския регистър през месец февруари 2008 г. Към настоящия момент Дружеството притежава 3 имота.

### **1.2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

#### **➤ 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 Тодорова** – 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 настоящото Резюме Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

#### **➤ 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.

➤ **Лица, отговорни за изготвянето на Резюмето**

Отговорни за изготвянето на Резюмето са:

1. Андрей Брешков – изпълнителен директор на „Експат Бета” АД СИЦ;
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 Резюмето, дотолкова, доколкото му е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение;

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

➤ **Лицата 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 Резюмето и съответно в изготвените и одитирани финансови отчети.**

Членовете на Съвета на Директорите на Дружеството (подробно описани в раздел 1 по-горе) и лицата, отговорни за изготвянето на Резюмето (подробно описани в раздел 1 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.

**Декларация от предложителя на цените книжа:**

С подписа си на последната страница на настоящия документ лицата Деница Панайотова-Христова и Любомир Бояджиев, в качеството си на представляващи на „БенчМарк Финанс” АД, декларират, че последните са солидарно отговорни с лицата, отговорни за изготвянето Резюме, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ.



### 1.3. СИСТЕМАТИЗИРАНА 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>	<b>31.12.2009 г.</b>	<b>31.12.2008 г.</b>
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	-	-

### 1.4. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31.12.2008 г. и към 31.12.2009 г., съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството към 31.12.2008 г. и към 31.12.2009 г., приложени към Регистрационния документ и представляващи неразделна част от него.

<i>в хил.лв.</i>	<b>31.12.2009 г.</b>	<b>31.12.2008 г.</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>3 844</b>	<b>4 342</b>
Основен капитал	4 343	4 343
Резерви	-	-
Финансов резултат	(498)	(1)
<b>Дългосрочни задължения</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Краткосрочни задължения, вкл.</b>	<b>762</b>	<b>1</b>
Задължения към доставчици и клиенти	762	1

„Експат Бета” АДСИЦ счита, че оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за настоящите нужди на Дружеството (за текущата финансова година). Дружеството ще осигури капитал за инвестиции и посредством настоящото увеличение на капитала, последващи такива и дългово финансиране в зависимост от необходимото финансиране за конкретните проекти.

### **1.5. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ**

Настоящото увеличаване на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва по реда и при условията на чл.192, ал.1, предл. първо, чл. 194, ал.1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. от ЗППЦК. Чрез настоящото увеличаване на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване и без приходите от продажба на правата) е в размер на 43 409 660 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството (инвестиции в недвижими имоти, отговарящи на критериите на дружеството, с цел тяхното изграждане и/или реновиране, управление и получаване на доход). Към момента на Дружеството не е известно, дали очакваните постъпления ще бъдат достатъчни за всички бъдещи инвестиции. В случай на необходимост от допълнителни средства, те ще бъдат осигурени посредством последващи увеличения на капитала и дългово финансиране.

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

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

## 1.6. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

Дейността на „Експат 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.

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

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

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

### **1.5.2. Рискове, специфични за Дружеството**

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

### **1.5.3. Общи (системни) рискове**

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които последното не може да оказва влияние. По-долу е представена систематизирана кратка информация за тези рискове. За пълно описание виж „Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Регистрационния документ. Такива рискове са:

- **Регулационен риск.** Това е рискът Дружеството да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална

инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на недвижими имоти закони и подзаконовни нормативни актове. 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. 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. 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. 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.** В следствие на стабилната фискална политика на България, напредъка в приватизацията и стабилният икономически растеж държавната кредитоспособност бе значително подобрена през последните години. 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 31.01.2008 г. кредитната агенция Fitch Ratings 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 ('BBB'/'BBB+'). През ноември същата година рейтингът на България по дългосрочните задължения в чужда валута беше понижен от BBB с негативна перспектива на „BBB- със стабилна перспектива“. Дългосрочните задължения на страната ни в местна валута бяха оценени с „BBB стабилна перспектива“, а не с „BBB+ негативна“. През април 2009 г. Fitch Ratings потвърди рейтинга на България, но даде отрицателна перспектива на дългосрочния рейтинг на страната в чужда валута 'BBB-' и на рейтинга в местна валута 'BBB'.

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.

- **Валутен риск.** През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.
- **Инфлационен риск.** Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. 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. 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 възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

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

- **Понижение на пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството.** Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Вариациите, наричани „колебания на цените”, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки

колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

- **Ликвиден риск.** Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.
- **Инфлационен риск.** Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години.
- **Валутен риск.** Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

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

## 2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.1. ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е „Експат Бета” АДСИЦ (с еквивалент на английски език “Expat Beta” REIT). Дружеството е учредено в Република България на



19.02.2008 г., и е вписано в Търговския регистър, със седалище гр. София и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Г. С. Раковски” №96А; тел: +359 29801881, факс: +359 29807472

Дружеството има единен идентификационен код 200059488.

Дружеството е учредено без срок.

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

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 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.

## **2.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### **2.2.1. Инвестиционни цели**

Инвестиционни цели на Дружеството са:

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

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

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

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

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

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

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

С цел ограничаване на риска от влошаване на конюнктурата (спад на цените в резултат на свръхпредлагане или намаляване на търсенето) в конкретен сегмент на пазара, „Експат Бета” 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 (язовири, минерални извори, исторически обекти) и все още малка концентрация на жилищни и ваканционни имоти. Парцели със земеделско предназначение ще се търсят в добре развитите аграрни райони на страната.

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

### **2.2.2. Финансови цели**

Основна финансова цел на Дружеството е осигуряване на капитал за осъществяване на неговата инвестиционна програма. Дружеството планира да набере собствен капитал от минимум 10 млн. лв. за срок от 2 години от началото на дейността му, и 20 млн. лв. за срок от 5 г. Конкретното съотношение на собствено към външно финансиране ще бъде определяно в съответствие с пазарните условия, рисковия профил на инвестицията и прогнозните парични потоци от инвестицията при спазване на разпоредбите на Устава на „Експат Бета” АД СИЦ, приложимото законодателство и ограниченията в настоящия проспект.

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

Дружеството възнамерява да поддържа балансиран и качествен портфейл от имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива недвижими имоти (активи за

секюритизация) с приходите от лихви, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

### **2.2.3. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация**

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

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

2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);

3. имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);

4. имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;

5. селскостопанска земя;

6. земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

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

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

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

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

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

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

Съгласно своя Устав, Дружеството може да придобива нови активи.

#### **2.2.4. Критерии за избор на недвижими имоти**

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

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

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



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

#### **2.2.5. Придобити от Дружеството недвижими имоти. Потенциални екологични проблеми**

Към датата на настоящия Проспект Дружеството има един придобит имот.

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

### **3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ**

#### **3.1. 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.

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” АД СИЦ 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.

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

### **3.2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството (приложен към настоящия документ) към 31.12.2009 г., „Експат Бета” АДСИЦ разполага с парични средства в размер 20 000 лева, които представляват неинвестираната част от набрания учредителителен капитал и от първоначалното увеличение на капитала.

Към датата на изготвяне на настоящото резюме „Експат Бета” АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

### **3.3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ**

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Дружеството ще увеличи капитала си с 43 428 900 лв. 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. До края на първите 5 години от дейността му, „Експат Бета” АДСИЦ планира достигане на минимум 20 млн. лв. основен 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.

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.

### **3.4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ**

В този раздел е представена кратка информация относно основните тенденции в развитие на пазара на недвижими имоти в България, като са по-пълно описание виж „Информация за тенденциите” на стр. 33 и сл. от Регистрационния документ.

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

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. 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. 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.

- **Жилищни имоти**

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. 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 планските курорти.

- **Офиси**

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. 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. Понастоящем, над 160 000 кв.м. офиси се строят само на бул. „Цариградско шосе” в столицата. В момента по булеварда е съсредоточено най-мощното строителство на бизнес центрове в столицата. 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. 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. 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. 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. Сегментът „Big box” веригите остава активен през 2009 г., а бизнесът на дискаунт веригите процъфтява в новата икономическа ситуация. 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 началото на 2009 г. търсенето в този сегмент бе много ниско, но към средата на годината пазарът леко се активизира. Заемостта 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 пазарът на земеделска земя са също към повишаване на търсенето на определени ценови нива. Очакванията са, че след като България е член на ЕС, цените на земите ще се повишат значително и ще се доближат до тези в страните от Централна и

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

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

##### **4.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

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

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



По-долу е представена кратка информация относно професионалния опит и квалификации на Членовете на Съвета на директорите. За по-подробно описание виж „Членове на административни, управителни и надзорни органи” на стр. 39 и сл. От Регистрационния документ.

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 януари 2006 Директор на Дирекция „Фирмено управление и контрол” към Министерство на транспорта, гр. София

От декември 2001 до септември 2003 Директор на Дирекция „Секторни и регионални анализи” към Министерство на икономиката и енергетиката, гр. София

От юни 2000 до юли 2001 Мениджър Индивидуални застрахователни програми в „Ей Ай Джи България”, гр. София

От юни 1999 до юни 2000 Партньор в „Евроброкер” ООД, гр. София

От октомври 1996 до юни 1999 Застрахователен и финансов контрол в „Алианц България”, гр. София

От юли 1994 до октомври 1996 Застрахователен и финансов контрол в Застрахователно и презастрахователно дружество „България”, гр. София

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

От 2008 до момента „Експат Алфа” АД - член на Съвета на директорите

От 2007 до 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 ноември 2005	Председател на Съвета на директорите на „България Еър” АД, гр. София
От юни 2002 до юни 2003	Член на Надзорния съвет на „Кремиковци” АД, гр. София
От февруари 2003 до декември 2003	Заместник-председател на Съвета на директорите на Българска Агенция за експортно застраховане, гр. София

Адрес:

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

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 Еуро, гр.София

От 15.06.1990 г. до 30.01.1994 г. Репортер в “По света и у нас” - Канал 1, политически анализатор и водещ на седмично обзорно предаване “Отвъд заглавието” - Ефир 2, БНТ, ул. “Сан Стефано” 29, гр.София

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

От 2006 до момента Акционер и член на СД на „Брайт Корпорация” АД

От 2004 до януари 2007 Съдружник и управител в „Брайт Комюникейшън” ООД

От 2005 г. до момента Съдружник в „Призма Къмпани” ООД (притежава 50% от капитала)

От 2006 г. до момента Управител на „Креативни маркетингови и комуникационни решения” ЕООД

От 2007 г. до момента Управител на „Лоте” ООД

От 1999 г. до момента Управител и собственик на „Актив Груп” ЕООД (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” АД СИЦ.

**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 момента Член на Съвета на директорите на „Експат Бета” АД СИЦ, ул. „Раковски” 96А, гр. София

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

От 07.05.2009 г. – до момента Правен консултант на Съвета на директорите на „Експат Капитал” АД, ул. „Раковски” 96А, гр. София

От 07.2004 г. – до момента Адвокат към софийската адвокатска колегия

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 момента Член на Съвета на директорите на „Експат Асет 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 6.67% от капитала и от гласовете в Общото събрание на Дружеството и чрез свързаното лице „Актив Груп” ЕООД притежава 300 000 акции с право на глас на „Експат Бета” АДСИЦ, представляващи 10.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

#### **4.2. 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” АД СИЦ
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” АД СИЦ
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” АД СИЦ (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” АД СИЦ
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” АД СИЦ
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” АД СИЦ
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” АД СИЦ
7. ДОГОВОРЕН ФОНД „БЕНЧМАРК ФОНД - 3”, представляван от УД „БЕНЧ МАРК 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” АД СИЦ
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” АД СИЦ

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” АД СИЦ 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” АД СИЦ.
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” АД СИЦ.
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” АД СИЦ.
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” АД СИЦ.

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

#### **4.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Всички посочени по горе лица са избрани за членове на Съвета на директорите от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Функциите между тях са разпределени като представителството на Дружеството е възложено на Изпълнителния директор Андрей Людмилов Брешков. С всички членове на Съвета на директорите са сключени договори за управление. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Общото събрание на акционерите на Дружеството е избрало одитен комитет за 2009 г. и към момента на изготвяне на настоящия документ. На редовното Общо събрание на акционерите за 2010 г. ще бъде избран Одитен комитет за 2010 г.

Съветът на директорите е приел Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, обявена на Комисията за финансов надзор и обществеността.

Съветът на Директорите ежегодно изготвя отчет за дейността си. Редовното Общо събрание на акционерите за 2009 г. е приело отчета за дейността на съвета през 2008 г. На



редовното Общо събрание на акционерите за 2010 г. предстои обсъждане и гласуване приемането на отчета за дейността на Съвета на директорите за 2009 г.

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

#### **4.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ**

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. Към момента на изготвянето на настоящия документ „Експат Бета” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

### **5. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ**

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

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

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството се осъществява не от собствен персонал, а по договор с външни лица –

специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това, към настоящия момент все още не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

### **БАНКА ДЕПОЗИТАР**

Банка депозитар на Дружеството е “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](mailto:fib@fibank.bg); интернет страница: [www.fibank.bg](http://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.

## **ОБСЛУЖВАЩИ 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, масмедиите 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 на „Експат Бета” АДСИЦ с „Експат Капитал” АД има за предмет:

1. 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;

2. 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;

3. Водене и съхраняване кореспонденцията на възложителя в съответствие с изискванията на специалното законодателство;

4. 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;

5. 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;

6. 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;

7. 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;

8. 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;

9. 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;

10. Изготвяне на предложения относно инвестиране на свободните средства на възложителя;

11. Извършване на други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на възложителя и управлението на притежаваните от него 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” АД СИЦ 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” АД СИЦ, 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” АД СИЦ, 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.

**ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОДИТОР**

Към момента назначеният одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета” АД СИЦ за 2009 г. е Стефана Трифонова Стоицева, член на ИДЕС, ЕГН 3507016933, 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” АД СИЦ за 2008 г.

Към момента избраният оценител за оценка на имотите на „Експат Бета” АД СИЦ 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” АД СИЦ недвижими имоти.

**ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

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

„Българска фондова борса – София” АД и до „Централен депозитар” АД; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството е определил за Директор за връзки с инвеститорите Никола Симеонов Янков, ЕГН 7110144608. Никола Янков е председател на Съвета на директорите на „Експат Капитал” АД.

## **6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА**

### **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 Триадика, 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.

Представената информация за акционерните участия в капитала на Дружеството е съгласно акционерната книга към 31.03.2010 г.

#### **СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА**

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

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

#### **7. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Съгласно чл. 9 от Устава на Дружеството Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 15% (петнадест 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.

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.

### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**

За дейността си по договора обслужващото дружество „Експат Капитал” 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” АД СИЦ 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” АД СИЦ, 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 разпореденията на Дружеството се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на банката-депозитар към момента на изискуемост на цената за съответната услуга.

### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ**

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.

### **ДРУГИ РАЗХОДИ. ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО**

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

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.

## **8. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

### **ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

По-долу са представени годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2008 г. и към 31.12.2009 г.

#### **Баланс на „Експат Бета” АД СИЦ**

<b>АКТИВИ (хил.лв.)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Дълготрайни активи</b>		

Инвестиционни имоти	4 333	0
Материални дълготрайни активи	0	0
<b>Общо Дълготрайни активи</b>	<b>4 333</b>	<b>0</b>
<b>Краткотрайни активи</b>		
Търговски и други вземания	253	1 995
Парични средства и парични еквиваленти	20	2 348
<b>Общо краткотрайни активи</b>	<b>273</b>	<b>4 343</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>4 606</b>	<b>4 343</b>

<b>ПАСИВИ (хил.лв.)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>		
<b>Собствен капитал</b>		
Основен капитал	4 343	4 343
Неразпределена загуба	-1	0
Печалба/(загуба) от текущия период	-498	-1
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>3 844</b>	<b>4 342</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения към доставчици и клиенти	762	0
Други текущи пасиви	0	1
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>762</b>	<b>1</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>4 606</b>	<b>4 343</b>

**Отчет за доходите на „Експат Бета” АД СИЦ**

<b>хил. Лева</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Приходи от продажби	0	0
Други разходи/преоценка на инвестиционни имоти	-379	-1
<b>Печалба/(загуба) от инвестиции</b>	<b>-379</b>	<b>-1</b>
<b>Административни разходи, в т.ч.</b>		
<i>Разходи за външни услуги</i>	141	106
<i>Разходи за възнаграждения и осигуровки</i>	19	17
<b>Финансови приходи/(разходи)</b>	<b>41</b>	<b>123</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>-498</b>	<b>-1</b>

Корпоративен данък	0	0
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>-498</b>	<b>-1</b>

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

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

**Отчет за промените в собствения капитал на „Експат Бета” АД СИЦ**

Бележки	Основен капитал	Финансов резултат	Всичко
Салдо към 31.12.2008 г.	4 343	-1	4 342
Увеличение на основен капитал	-	-	-
Загуба за периода	-	-498	-498
<b>Салдо към 31.12.2009г.</b>	<b>4 343</b>	<b>-499</b>	<b>3 844</b>

## **СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ИЛИ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

След датата на последния междинен финансов отчет – 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.

## **ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ**

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

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

## **9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

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

## **ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

Предмет на първично публично предлагане са 43 428 900 обикновени, безналични акции, с право на глас, от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар” АД. ISIN кодът на

съществуващите акции на дружеството е: BG1100018081. Тъй като акциите от настоящата емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството, то след успешно пласиране на емисията ще им бъде присвоен същия ISIN код.

### **ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ**

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

### **ПРИЛОЖИМО ПРАВО**

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

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

### **10. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ**

Предмет на първично публично предлагане са 43 428 900 (четиридесет и три милиона четири стотин двадесет и осем и деветстотин) броя обикновени, безналични акции с право на глас от новата емисия по увеличението на капитала на Дружеството. Всичките 43 428 900 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност. Минималният размер записани акции, за да се счита подписката за успешна, е 100 000 броя акции.

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

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала: „БенчМарк Финанс” АД, гр. София р-н „Лозенец”, ул. „Вискаря планина” 19, тел. +359 (2) 962 53 96, [www.benchmark.bg](http://www.benchmark.bg), лице за контакти Марин Костурски.

## **УСЛОВИЯ И СРОК НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ**

По-късната дата от датата на публикуване в един централен ежедневник или на обнародване в Държавен вестник на съобщението за публичното предлагане на акции по чл. 92а от ЗППЦК се счита за начало на публичното предлагане. Относно началния и крайния срок на прехвърлянето на правата и записването на акциите вж. т. 5.1.1 - 5.1.4 по-долу.

При увеличаването на капитала на „Експат Бета” АДСИЦ се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество.

Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решението на Съвета на Директорите на „Експат Бета” АДСИЦ срещу всяка една акция от настоящото увеличение на капитала „Експат Бета” АДСИЦ издава едно право, а срещу едно право могат да се запишат 10 нови акции.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права в срока за тяхното прехвърляне (вж. т. 1-2 по-долу). Едно лице може да запише най-малко 10 нови акции по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е пропорционален на броя на притежаваните от него права.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/10.

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

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

Очаква се началната дата на подписката на борсовата търговия с права да е на или около 10.05.2010 г.

#### **10.1.2. Краен срок за продажба на правата**

Срокът за прехвърляне на правата по чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК не може да бъде по-кратък от 14 дни и по-дълъг от 30 дни. Крайният срок за прехвърляне на правата, съответно, е 30 (тридесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 14.06.2010 г.). Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София” АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

#### **10.1.3. Прехвърляне на права**

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на Пазар на права на БФБ. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник – член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар” АД. След изтичане на срока за прехвърляне на правата, емитента предлага чрез инвестиционния посредник „БенчМарк Финанс” АД за продажба на регулирания пазар при условията на явен аукцион, тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Емитента ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър по партидата на „Експат Бета” АД СИЦ.

#### **10.1.4. Начален и краен срок на записване на акции**



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

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

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

#### **10.1.5. Условия и ред за записване на акциите**

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

➤ **Заявки за записване.** Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник – ИП „БенчМарк Финанс” АД – обслужващ увеличението на капитала.

Заявката може да бъде подадена и чрез лицензиран инвестиционен посредник, чийто клиент е инвеститорът, желаещ да придобие акции. В този случай съответният инвестиционен посредник предава на ИП „БенчМарк Финанс” АД подписаната от клиента, съответно от неговия пълномощник, заявка заедно с посочените по-долу приложения към нея. В тези случаи не е необходимо представянето пред ИП „БенчМарк Финанс” АД на пълномощно относно овластяване на инвестиционния посредник от клиента.

ИП „БенчМарк Финанс” АД и инвестиционните посредници, чрез които се подават заявките, в съответствие със своите приложими нормативни актове, своите общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с представените им документи.

Заявките за записване на акции се подават до ИП „БенчМарк Финанс” АД всеки ден от 09.00 до 16.45 часа съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

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

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

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

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

4.подпис на лицето, което подава заявката.

Към заявката се прилагат:

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

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

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

г) от чуждестранни физически лица – копие от страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване (ако има такава в паспорта); дата на изтичане (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в

паспорта) и копие на страниците на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето, както и превод на тези документи на български или английски език;

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

е) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник, заедно със заверено копие на личната карта на упълномощителя с гриф „Вярно с оригинала”, изписано собственоръчно от лицето и с подпис на лицето.

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

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

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

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

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

➤ **Неоттегляемост на заявките за записване на акции.** По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване

на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 от ЗППЦК.

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

Ако до края на срока бъдат записани и платени, най-малко 100,000 броя акции от настоящата емисия, капиталът се увеличава до размерът на записаните и платени акции. Увеличаването на капитала на Дружеството с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

#### **10.1.6. Плащане на записаните акции**

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на „Експат Бета” АДСИЦ в „Първа Инвестиционна Банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноската, и се предават на упълномощения инвестиционен посредник ИП „БенчМарк Финанс” АД най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции.

Удостоверителен документ за направената вноската е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на „Експат Бета” АДСИЦ. Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен

посредник ИП „БенчМарк Финанс” АД до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

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

#### **10.1.7. Публично обявяване на резултатите от подписката**

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

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

#### **10.1.8. Регистриране на новата емисия акции в „Централен депозитар” АД. Удостоверителни документи за акциите**

След вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в „Централен депозитар” АД, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник).

Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на упълномощения ИП „БенчМарк Финанс” АД. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД.

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

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в един централен ежедневник /в. Пари/, уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК и уведомява АД по реда на чл. 89, ал 4 от ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и „Централен депозитар” АД и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното постановление за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

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

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

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да

повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН.

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

БФБ-София АД може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, заложиени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да навреди съществено на интересите на инвеститорите и нормалното функциониране на пазара.

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, техни служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейности в нарушение на Закона за пазарите на финансови инструменти, на актовете на прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от страна на КФН, а също и в случаите, когато са застрашени интересите на инвеститорите.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, и по реда на чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ.

## **АДРЕСАТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 10 нови акции по емисионна стойност от 1 (един) лев.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Дружеството, настоящи или бивши служители на Дружеството). Не е привилегировано предлагане предимственото право на акционерите с право на участие в увеличението по чл. 112 ал. 1 от ЗППЦК.

На Дружеството не е известна информация, доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството да възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала.

Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

## **ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ**

### **10.3.1. Банки и депозитарни институции**

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е “Първа инвестиционна банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Драган Цанков” No. 37.

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

### **10.3.2. Инвестиционен посредник**

ИП „БенчМарк Финанс” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. Вискяр планина № 19, ет. 2 предлага на всички лица, придобили или притежаващи права, да запишат пропорционално на притежаваните права акции от настоящата емисия за увеличението на капитала на Дружеството. Съгласно Договор за обслужване на емисия от увеличение на капитала на „Експат Бета” АД СИЦ, ИП „БенчМарк Финанс” АД се е задължил да извърши всички действия във връзка с обслужване на увеличението на капитала на Дружеството.



При изпълнение на задълженията си по Договора за обслужване на емисия от първоначално увеличаване на капитала на „Експат Бета” АД СИЦ, инвестиционният посредник се е задължил да действа в интерес на Дружеството, без да се задължава да упражни непродадените права.

ИП „БенчМарк Финанс” АД се е задължил да извърши и всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на лицата, закупили на борсата права, да запишат акциите от увеличението на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисиите акции в Централния депозитар.

### **10.3.3. Емисионна стойност (цена) на акциите**

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена с решение на Съвета на директорите съгласно Протокол No 13 като равна на номиналната, след преценка на целта – създаване на условия за улеснено привличане на капитал и за участие на повече инвеститори като акционери на Дружеството.

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

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

Членовете на Съвета на директорите и висшето ръководство, както и свързани с тях лица, не са придобивали акции на Дружеството до момента, и такива договорености не са известни.

## ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ

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

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

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

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

## 11. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

**Възнаграждение на инвестиционния посредник.** За цялостната си дейност по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ИП „БенчМарк Финанс” АД е в размер на 3 500 (три хиляди и пет стотин) лева.

	в лева	% от емисионната стойност
Обща стойност .....	3 500	0.008%
На една акция .....	0.00008	0.008%

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

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

	Лева
Такса за потвърждение от КФН на проспекта .....	5 000.00
Такса за обнародване на съобщение по чл. 92а, ал.1 ЗППЦК в “Държавен вестник” (прогноза) .....	130.00

Такса за публикация на съобщение по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК	
в един централен ежедневник (прогноза) .....	600.00
Депозиране на правата в Централния депозитар (за 4 342 890 броя) .....	2 939.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар (с номинал 43 428 900 лв.)	7 071.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник.....	3 500.00
<b>Общо разходи</b> .....	<b>19 240.00</b>
Общи нетни постъпления (в случай на записване на всички акции от увеличението)	
	43 409 660.00

За ИП „БенчМарк Финанс” АД като предложител на ценните книжа не се очаква да възникнат разходи.

## 12.РАЗВОДНЯВАНЕ

Съгласно дефиницията, дадена в §1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН 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, „Разводняване на капитала (на стойността на акции)” е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варанти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Новите акции се издават по емисионна стойност, надвишаваща балансовата стойност на акция (дефинирано по-долу), а в резултат на направените изчисления е констатирано, че разводняване на стойността на акциите на съществуващите акционери няма да има.

“Балансова стойност на акция” съгласно §1, т. 20 ДР на ЗППЦК се определя въз основа на баланса на „Експат Бета” АД СИЦ като собствен капитал на Дружеството, разделен на броя издадени акции. Към 31.12.2009 г. стойността на собствения капитал на „Експат Бета” АД СИЦ е 3,844 хил. лева. Следователно балансовата стойност на акция е 0.89 лв. Ако допуснем, че новите акции биха били издадени към 31.12.2009 г., балансовата стойност на „Експат Бета” АД СИЦ към 31.12.2009 г. би била 0.99 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 43 428 900 нови акции по емисионна стойност от 1.00 лв. на нова акция (без приспадане на разходите по предлагането).

Тези изчисления показват, че няма разводняване, а напротив – незабавно увеличаване на балансовата стойност на акция за съществуващите акционери – в размер на 0.10 лв. или 11.24 %. По отношение на лицата, придобиващи нови акции, се забелязва, че емисионната стойност леко надвишава (с 0.01 лв.) балансовата стойност на акция, изчислена незабавно след увеличението на капитала при допускането, че новите акции са издадени към 31.12.2009 г.

В таблицата по-долу са обобщени направените изчисления:

	Лева (с изкл. на %)
Емисионна стойност на нова акция	1.00
Балансова стойност на акция към 31.12.2009 г.	0.89
Увеличаване на балансова стойност на акция в резултат на увеличението, при допускане, че новите акции биха били издадени към 31.12.2009 г	0.10
Балансова стойност на акция незабавно след увеличението на капитала, при допускането, че новите акции са издадени към 31.12.2009 г.	0.99
Увеличаване на стойността на Акция за съществуващите акционери	
в лева	0.10
в процент	11.24%

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

### **13.ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### 13.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за настоящата емисия акции от капитала на Дружеството 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.

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

„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.

## **13.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

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

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

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

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

### **13.2.2. Разпоредби във връзка с членовете на СД**

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Уставът на „Експат Бета” АД СИЦ 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 привилегирани 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).

### **13.2.3. Права и ограничения на класовете акции на Дружеството**

Съгласно чл. 11 от Устава акциите на Дружеството са поименни безналични свободнопрехвърляеми, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистъра на 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 (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват

правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл. 32 от Устава на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

В случай, че бъдат издадени привилегирвани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от

определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на общото събрание за разпределение на печалбата.

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

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

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

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

#### **13.2.4. Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието**

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, редовното (годишно) общо събрание на акционерите трябва да бъде проведено до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

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

Свикването се извършва чрез покана, обявена в 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 привилегировани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас. Член на съвета на директорите не може да представлява акционер, освен ако е законен представител на акционер.

#### **13.2.5. Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството**

Решенията, с които общото събрание на акционерите на дружеството изменя и допълва устава, прекратява дружеството, увеличава и намалява капитала на Дружеството се вземат с мнозинство от  $2/3$  (две трети) от представените на събранието акции с право на глас. За приемане на решения за преобразуване на дружеството, избиране и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, придобиване или разпореждане с

дълготрайни активи от Съвета на директорите, се изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

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

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.

#### **13.2.6. Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството**

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

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

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 40, ал. 3, т. 13 и т. 17 от Устава на дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за

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

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

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

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.

#### **13.2.7. Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството**

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

#### **13.2.8. 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.

### **14.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 Резюме 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.

**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” АД СИЦ и представляващите ИП „БенчМарк Финанс” АД, с подписите си положени на ...26.04.....2010 г., декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се Резюме, част от Проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Експат Бета” АД СИЦ, 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.

  
.....

  
.....  
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

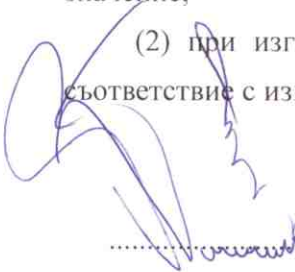
Одитор

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

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

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

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



.....  
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