

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

Експат Бета АДСИЦ

за 2009 г.

За отчетния период – 2009 г. информацията по чл. 247, ал. 1 от Търговския закон е както следва:

За 2009 г. анализът на финансовите отчети, информацията относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството и информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството са както следва:

1. Анализ на финансовото състояние на “Експат Бета” АДСИЦ

Общата стойност на активите на дружеството към 31.12.2009г. е 4606346.54. Дружеството е инвестирало основно в УПИ имоти в Община Аврен, област Варна на стойност 4333335.00 лв. или 98,96 % от стойността на активите. Паричните средства са в размер на 20492,28 лв., в това число по безсрочни депозити 56,34 лв. по срочни депозитни 20000,41 лв и на каса 435,53 лв.. Вземанията по ЗДДС са 252519,26лв а задълженията по придобити имоти са 762403,29 лв.

2. Нефинансови активи

Към нетекущите активи са отнесени инвестиционните имоти, дълготрайните материални активи и дълготрайните нематериални активи.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти – УПИ земя, която купува за получаване на бъдещи приходи .

Инвестиционните имоти се завеждат първоначално по цена на придобиване и всички разходи, свързани с покупката, при спазване на МСС 40 – Инвестиционни имоти. Дружеството използва модела на справедливата стойност. Изменението в резултат от промяната на справедливата стойност на инвестиционния имот се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

ДМА се отчитат съгласно препоръчителния подход за последващо оценяване, предвиден в МСС 16 “Имоти, машини, съоръжения и оборудване”. Стойностният праг на същественост, под който материалните активи се отчитат като текущи разходи при придобиването им е 700 лв. /седемстотин лева/

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани като е използван линейния метод, при следните амортизационни норми:

Транспортни средства	25%
Компютърно оборудване и софтуер	50%
Други дълготрайни нематериални активи	15%

Към 31.12.2009г. няма наличните дълготрайни материални активи и нематериалните дълготрайни активи..

3. Парични средства и еквиваленти

31 декември 2009

Касова наличност	436
Парични средства по банкови сметки	56
Парични средства по депозити	20000
Блокирани парични средства	0
Общо парични средства и еквиваленти	20492

4. Вземания

„Експат Бета” АДСИЦ” има вземания по ЗДДС в размер на 252519,26 лв.-възстановен ефективно след датата на годишния отчет 14.01.2010

5. Основен капитал

Основният капитал на “Експат Бета” АДСИЦ към 31 декември 2009 г. е 4342890,00 лева, разпределени в 4342890 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка.

6. Резерви

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, Дружеството не е формирало премийни резерви при емитирането на ценни книжа.

7. Нетни печалби и загуби за периода

Нетната загуба на ” “Експат Бета” АДСИЦ за периода 01.01.2009 – 31.12.2009 -498209,76 лв. Дружеството извърши преоценка на закупените имоти и формира загуба от промяната в справедливата им стойност в размер на 378577,68 лв.

8. Краткосрочни пасиви

Краткосрочни са задълженията, чийто срок на уреждане е по-кратък от 12 месеца. Текущите задължения са класифицирани в Дружеството както следва:

31 декември 2009

Задължение към обслужващото дружество	39086
Задължения към доставчици	723317
Други	0

Общо текущи задължения	762403
------------------------	--------

9. Разходи за дейността

Разходите, свързани с дейността на "Експат Бета" АДСИЦ към 31.12.2009г. са в размер на 886 230

лв.

31 декември 2009

Административни разходи:	27349
Разходи за издръжка на офис	0
Телекомуникационни разходи	0
Разходи за реклама и публикации, материали	700
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	6737
Разходи за възнаграждения и осигуровки на УС и ТД	19912
Други административни р-ди	0
Разходи от преоценка на	
Разходи за дейността	511544
Преоценка инвестиционен имот	378578
Разходи за Комисия за финансов надзор	1080
Разходи за Българска Фондова Борса	1000
Разходи за Централен депозитар	600
Разходи за Банка – депозитар	0
Разходи за Обслужващото дружество	130286
Възнаграждения на Инвестиционните посредници	0
Финансови разходи	223
Разходи за лихви	6
Банкови такси	217

10. Приходи от дейността

Дружеството към 31.12.2009г. има следните приходи.

31 декември 2009

Приходи от лихви	40906
Други	0
Общо	40906

За отчетния период – 2009 г. изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е осъществявано от Съвета на директорите и Директора за връзки с инвеститорите чрез извършване на действията и разкриване на информацията, съдържащи се по-долу. Действията на Съвета на директорите и Директора за връзки с инвеститорите през отчетния период са били в съответствие с действащата програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Същата продължава да действа и занапред.

На 05.01.2009 г. “Експат Бета” АДСИЦ уведомява Комисията за финансов надзор за избирането на нов директор за връзки с инвеститорите на «Експат Бета» АДСИЦ, а именно Никола Симеонов Янков, ЕГН 7110144608, чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър. Никола Симеонов Янков е избран за директор за връзки с инвеститорите на «Експат Бета» АДСИЦ на 29.12.2009 г. от Съвета на директорите на «Експат Бета» АДСИЦ. Със същия е сключен трудов договор. Телефонът и адресът за кореспонденция на директора за връзки с инвеститорите са, както следва: 02/9801881, гр. София, ул. «Г. С. Раковски» 96А.

На 05.01.2009 г. “Експат Бета” АДСИЦ уведомява „Българска фондова борса- София” АД за избирането на нов директор за връзки с инвеститорите на «Експат Бета» АДСИЦ, а именно Никола Симеонов Янков, ЕГН 7110144608 чрез единната система за разкриване на информация ХЗ, както и обществеността е уведомена чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 09.01.2009 г. Търговският регистър към Агенция по вписванията вписва промените в обстоятелствата, подлежащи на вписване в резултат от решенията на извънредното общо събрание на «Експат Бета» АДСИЦ от 29.12.2008 г., а именно промяната в съвета на директорите и промяната в устава на «Експат Бета» АДСИЦ, като също така и обявява актуалния устав на «Експат Бета» АДСИЦ, с промяната в чл. 10, ал. 1, приета от извънредното общо събрание на «Експат Бета» АДСИЦ на 29.12.2008 г.

На 10.01.2009 г. Комисията за финансов надзор е уведомена за избирането на Милена Йорданова Дичева, ЕГН 7904166696 като нов член на Съвета на директорите на «Експат Бета» АДСИЦ на мястото на Ростислав Любомиров Банчев, ЕГН 7407248249, както и за промяната в чл. 10, ал. 1 в устава на «Експат Бета» АДСИЦ, чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър.

На 10.01.2009 г. “Експат Бета” АДСИЦ уведомява „Българска фондова борса- София” АД за избирането на Милена Йорданова Дичева, ЕГН 7904166696 като нов член на Съвета на директорите на «Експат Бета» АДСИЦ на мястото на Ростислав Любомиров Банчев, ЕГН 7407248249, както и за промяната

в чл. 10, ал. 1 в устава на «Експат Бета» АДСИЦ, чрез единната система за разкриване на информация ХЗ, както и обществеността е уведомена чрез електронната страница на „ИнвесторБ АД (www.bull.investor.bg).

На 15.01.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор отчети на Дружеството от четвъртото тримесечие на 2008 г., чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър.

На 15.01.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ представя на „Българска фондова борса- София” АД отчети на Дружеството от четвъртото тримесечие на 2008 г., чрез единната система за разкриване на информация ХЗ, както и тези отчети са представени на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 13.02.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ (Дружеството) получава уведомления за разкриване на дялово участие в публично дружество по смисъла на чл. 145, ал.1 от ЗППЦК от следните акционери в Дружеството:

- ИД “БенчМарк Фонд- 2 Акции” АД, притежавашо 478 532 броя акции, равняващи се на 11.02% от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството, след продажба на 121 700 акции от 12.01.2009 г. притежава 356 832 броя акции, равняващи се на 8.22% от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството.
- ИД “БенчМарк Фонд- 2 Акции” АД, притежавашо 356 832 броя акции, равняващи се на 8.22% от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството, след продажба на 36 999 акции от 12.02.2009 г. притежава 319 833 броя акции, равняващи се на 7.36% от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството.
- ИД “БенчМарк Фонд- 2 Акции” АД, притежавашо 319 833 броя акции, равняващи се на 7.36% от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството, след продажба на 36 500 акции от 13.02.2009 г. притежава 283 333 броя акции, равняващи се на 6.52% от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството.

При спазването на изискването на чл. 148б от ЗППЦК, “Експат Бета” АДСИЦ разкрива на обществеността тази информация, чрез публикуването ѝ на 16.02.2009 г. в бюлетина към електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 04.03.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ сключва с «Първа инвестиционна банка» АД договор за мартенски депозит за срок от три месеца.

На 10.03.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ (Дружеството) получава уведомление за разкриване на дялово участие в публично дружество по смисъла на чл. 145, ал.1 от ЗППЦК от следния акционер в Дружеството:

ИД “БенчМарк Фонд- 2 Акции” АД, притежавашо 283 333 броя акции, равняващи се на 6.52% от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството, след продажба на 76 500 акции от 10.03.2009 г. притежава 206 833 броя акции, равняващи се на 4.76 % от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството.

На 11.03.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ (Дружеството) получава уведомление за разкриване на дялово участие в публично дружество по смисъла на чл. 145, ал.1 от ЗППЦК от следния акционер в Дружеството:

Адвокатско дружество Георгиев, Тодоров и Ко, притежаващо 212 994 броя акции, равняващи се на 4.90 % от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството, след покупка на 99 500 акции от 06.03.2009 г. притежава 312 494 броя акции, равняващи се на 7.19 % от гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството.

При спазването на изискването на чл. 148б от ЗППЦК, «Експат Бета» АДСИЦ разкрива на обществеността тази информация (за дяловото участие на ИД «БенчМарк Фонд- 2 Акции» АД и на Адвокатско дружество Георгиев, Тодоров и Ко), чрез публикуването ѝ на 12.03.2009 г. в бюлетина към електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 31.03.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор одитирания финансов годишен отчет на Дружеството за 2008 г., чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър.

На 31.03.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ представя на „Българска фондова борса- София” АД одитирания финансов годишен отчет на Дружеството за 2008 г., чрез единната система за разкриване на информация ХЗ, както и този отчет е представен на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 27.04.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор Междинния доклад за дейността на Дружеството за първото тримесечие на 2009 г., чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър, заедно с нормативно установените приложения, допълнителна информация и декларации.

На 27.04.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор и тримесечния финансов отчет на Дружеството за първото тримесечие на 2009 г., чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър, заедно с нормативно установените приложения и обяснителни бележки.

На 27.04.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ представя на „Българска фондова борса - София” АД Междинния доклад за дейността на Дружеството за първото тримесечие на 2009 г., чрез единната система за разкриване на информация ХЗ, както и този отчет е представен на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ АД” (www.bull.investor.bg).

На 27.04.2009 г. «Експат Бета» АДСИЦ представя на „Българска фондова борса - София” АД също така тримесечния финансов отчет на Дружеството за първото тримесечие на 2009 г., чрез единната система за разкриване на информация ХЗ, както и този отчет е представен на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 15.05.2009 г. Съветът на директорите на «Експат Бета» АДСИЦ взема решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите, определя дневен ред на събранието и одобрява покана до акционерите.

На 15.05.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор, чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър, покана за свикване на общо събрание на акционерите, както и материали за общото събрание.

На 15.05.2009 г. и 20.05.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Българска фондова борса - София” АД чрез единната система за разкриване на информация ХЗ, както и на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 25.05.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ обявява пред Търговския регистър при Агенцията по вписванията поканата до акционерите за участие в общото събрание. Поканата е публикувана в Търговския регистър на 26.05.2009 г., с вписване № 20090526110432.

Поканата за Общо събрание на акционерите, съгласно нормативните изисквания, е публикувана и на интернет-страницата на дружеството и в един централен ежедневник. Комисията за финансов надзор е уведомена за извършената публикация чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър на 08.06.2009 г.

На 30.06.2009 г. е проведено редовно общо събрание на акционерите на „Експат Бета” АДСИЦ при предварително обявения дневен ред.

На проведеното общо събрание акционерите приемат годишния доклад за дейността на „Експат Бета” АДСИЦ за 2008 г.

На проведеното общо събрание акционерите приемат също така одитирания финансов отчет на „Експат Бета” АДСИЦ за 2008 г. и доклада на регистрирания одитор за резултатите от извършената проверка на годишния счетоводен отчет, както и назначават одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета” АДСИЦ за 2009 г.

На проведеното на 30.06.2009 г. общо събрание акционерите приемат отчета на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2008 г.

Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ за дейността им през 2008 г.

Общото събрание на акционерите също така приема освобождаването на Милена Йорданова Дичева, ЕГН 7904166696 като член на Съвета на директорите и назначава като нов член на съвета Марина Пламенова Тодорова, ЕГН 8004071455.

На проведеното на 30.06.2009 г. общо събрание акционерите приемат изменения в Устава на „Експат Бета” АДСИЦ, с оглед привеждането му в съответствие с измененията на ЗППЦК в сила от 27.03.2009 г.

На 30.06.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ обявява в Търговския регистър при Агенцията по вписванията годишния счетоводен отчет на дружеството, заедно с всички нормативно установени приложения към него, обявен в Търговския регистър на 03.07.2009 г., с вписване № 20090703155632.

На 30.06.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ заявява за вписване в Търговския регистър при Агенцията по вписванията промените в състава на Съвета на директорите, вписани в Търговския регистър на 04.07.2009 г., с вписване № 20090704130535.

На 30.06.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ обявява в Търговския регистър при Агенцията по вписванията актуализирания Устав на дружеството, вписан в Търговския регистър на 04.07.2009 г., с вписване № 20090704131356.

На 01.07.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор, чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър, протокола от проведеното общо събрание на акционерите, заедно със списък на присъствалите и представляваните от пълномощници акционери.

На 01.07.2009 г. и 07.07.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор, чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър, информация за промените в състава на Съвета на директорите.

На 01.07.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя протокола от общото събрание на акционерите и информация за приетите от акционерите решения на „Българска фондова борса - София” АД чрез единната система за разкриване на информация ХЗ.

На 06.07.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор, чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър, информация за измененията в Устава на дружеството, както и актуализирания Устав на дружеството, вписан в Търговския регистър при Агенцията по вписванията.

На 10.07.2009 г. от Националната агенция по приходите, Териториална дирекция София – град, Офис „Център” е съставен Ревизионен доклад № 903776/10.07.2009 г. относно процедура по ревизия за възстановяване на ДДС и е връчен на „Експат Бета” АДСИЦ. Към 30.06.2009 г. „Експат Бета” АДСИЦ все още се намира в процедура по ревизия за възстановяване на ДДС.

На 21.07.2009 г. от Националната агенция по приходите, Териториална дирекция София – град, Офис „Център” е съставен Ревизионен акт № 20000903776/21.07.2009 г. относно процедура по възстановяване на ДДС и е връчен на „Експат Бета” АДСИЦ. Възстановено е ДДС в размер на 536297.55/Петстотин тридесет и шест хиляди двеста деветдесет и седем и 55/лв.

На 30.07.2009 г. с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 69, том III, рег. № 9263, н. дело № 432 от 2009 г. на нотариус Александър Ганчев с район на действие на Районен съд – Варна и с рег. № в НК 194 „Експат Бета” АДСИЦ придобива следните два недвижими имота: УПИ I (римско едно), кв. 12 (дванадесет) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област, по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-16/29.03.2006 г., с данъчна оценка в размер на 93 799,80 лв., и 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, по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-16/29.03.2006 г., с данъчна оценка в размер на 61 560,00 лв., за обща продажна цена от 2 803 675,79 лв.

На 30.07.2009 г. с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 70, том III, рег. № 9264, н. дело № 433 от 2009 г. на нотариус Александър Ганчев с район на действие на Районен съд – Варна и с рег. № в НК 194 „Експат Бета” АДСИЦ придобива следния недвижим имот: 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, по кадастрална карта, одобрена със Заповед №РД-18-16/29.03.2006 г., с данъчна оценка в размер на 70 998,80 лв., за продажна цена от 1 747 188,08 лв.

На 17.08.2009 г. от Националната агенция по приходите, Териториална дирекция София – град, Офис „Център” е съставен Акт за прихващане и възстановяване № 908426/14.08.2009 г., относно процедура по възстановяване на ДДС и е връчен на „Експат Бета” АДСИЦ на 17.08.2009 г. Възстановено е ДДС в размер на 110171.18/Сто и десет хиляди сто седемдесет и един и18/лв.

На 14.12.2009 г. от Националната агенция по приходите, Териториална дирекция София – град, Офис „Център” е съставен Акт за прихващане и възстановяване № 9140101/14.12.2009 г., относно процедура по възстановяване на ДДС и е връчен на „Експат Бета” АДСИЦ на 17.08.2009 г. Възстановено е ДДС в размер на 246000,75/Двеста четиридесет и шест хиляди и 75/лв. на 13.01.2010 год.

Към 31.12.2009 г. е извършена преоценка и на 18.01.2010 г. е изготвен доклад за преоценката на притежаваните от „Експат Бета” АДСИЦ недвижими имоти от лицензиран експерт оценител, отговарящ на изискванията на чл. 19 и чл. 20 ЗДСИЦ. Съгласно извършената оценка, индикативната справедлива стойност на инвестиционните имоти е както следва:

- УПИ I (римско едно), кв. 12 (дванадесет) по ПУП на Курортно селище „Камчия”, с. Близнаци, местност „Боаза”, община Аврен, Варненска област – 1 641 910 лева;
- 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 – 1 057 960 лева;
- 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 – 1 633 465 лева.

Следните членове на управителния орган притежават акции на дружеството към 31.12.2009 г.:

- Моника Любомирова Йосифова, ЕГН 7105226656 – Председател на Съвета на директорите – притежава пряко 200 000 броя акции и непряко чрез «Актив груп» ЕООД 300 000 броя акции, равняващи се общо на 11.51% от гласовете в общото събрание и капитала на «Експат Бета» АДСИЦ,

- Андрей Людмилов Брешков, ЕГН:7110194580 – Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор - не притежава акции в дружеството,

- Марина Пламенова Тодорова, ЕГН 8004071455 – Член на Съвета на директорите – не притежава акции в «Експат Бета» АДСИЦ.

Никой от членовете на управителния орган не притежава опции върху акции на дружеството.

За разглежданата 2009 г., както и за целия период от учредяването си, дружеството не е преобразувано и консолидирано; няма дъщерни дружества и клонове; не са осъществявани прехвърляния или залог на предприятието; не е осъществявано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност, извън обичайния ход на дейността; не са правени промени в предмета на дейност; няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност.

Дружеството няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества.

“Експат Бета” АДСИЦ не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

За отчетния период дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, както и не е получило предложения за сключване на такива сделки. “Експат Бета” АДСИЦ не е поемало гаранции не е отпускарло заеми, не е и за или в полза на свързани лица.

За отчетния период дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

“Експат Бета” АДСИЦ не е извършвало никакви други инвестиции, освен посочените по-горе придобити имоти, в т.ч. не е придобивало дялови участия в други дружества.

Към момента на изготвянето на настоящия документ “Експат Бета” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор, освен посочения по-горе директор за връзки с инвеститорите.

Следните членове на управителния орган притежават акции на дружеството към 31.12.2009 г.:

- Моника Любомирова Йосифова, ЕГН 7105226656 – Председател на Съвета на директорите – притежава пряко 200 000 броя акции и непряко чрез «Актив груп» ЕООД 300 000 броя акции, равняващи се общо на 11.51% от гласовете в общото събрание и капитала на «Експат Бета» АДСИЦ,

- Андрей Людмилов Брешков, ЕГН:7110194580 – Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор - не притежава акции в дружеството,

- Марина Пламенова Тодорова, ЕГН 8004071455 – Член на Съвета на директорите – не притежава акции в «Експат Бета» АДСИЦ.

Никой от членовете на управителния орган не притежава опции върху акции на дружеството.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на дружеството.

В процеса на изготвяне на финансовите отчети на “Експат Бета” АДСИЦ се прилагат система за вътрешен контрол и система за управление на рискове със следните основни характеристики:

- основна цел на счетоводните процедури е адекватно събиране, обработване и представяне на достоверна, сис тематизирана и навременна информация за степента на риск, на която са изложени активите на дружеството;

- своевременното и вярно представяне пред Съвета на директорите на информацията за степента на изизложеност на риск е предпоставка за недопускане на концентрация на рисковете и понасяне на финансови загуби;

- счетоводните процедури осигуряват всеобхватност на стопанските процеси;

- счетоводните процедури осигуряват подходящо структуриране на финансово-счетоводната информация за целите на вътрешния контрол и управлението на рисковете в дружеството;

- вярно, точно и своевременно осчетоводяване на стопанските процеси;

- навременно подаване на информация към счетоводния отдел;

- активно взаимодействие на счетоводния отдел с управителния орган;

- наличие на програмни продукти, целящи автоматизиране на процесите и систематизиране на информацията при постъпването и архивирането на първичните счетоводни документи;

- възможност за контрол на дейността на счетоводния отдел от управителния орган;

- надеждно съхраняване на хартиените носители на информация и документи.

За отчетния период – 2009 г. информацията по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон е както следва:

По т. 1 – възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на «Експат Бета» АДСИЦ са в размер на 16 600 лева.

По т. 2 – придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите на «Експат Бета» АДСИЦ през годината акции на дружеството са както следва:

Към 31.12.2009 г.:

Моника Любомирова Йосифова, ЕГН 7105226656 – Председател на Съвета на директорите – притежава пряко 200 000 броя акции и непряко чрез «Актив груп» ЕООД 300 000 броя акции, равняващи се общо на 11.51% от гласовете в общото събрание и капитала на «Експат Бета» АДСИЦ,

Андрей Людмилов Брешков, ЕГН:7110194580 – Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор - не притежава акции в дружеството,

Марина Пламенова Тодорова, ЕГН 8004071455 – Член на Съвета на директорите – не притежава акции в «Експат Бета» АДСИЦ.

По т. 3 – Към 31.12.2009 г. няма права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.

По т. 4 – участието на членовете на Съвета на директорите на «Експат Бета» АДСИЦ в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети са както следва:

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

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

Андрей Людмилов Брешков притежава пряко 33% от капитала на „Брешков и Синове“ ООД, регистрирано по ф.д. № 666/97 г. на ПОС, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, ул. Гладстон 36

Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 100% от капитала на „Актив груп“ ЕООД, регистрирано по ф.д. 5212/1999 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, жк Младост 3, бл. 353, вх. 6

Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 50% от капитала на „Призма Къмпани“ ООД, регистрирано по ф.д. 956/2005 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Незабравка“ 11

Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 60% от капитала на „Лоте“ ООД, регистрирано по ф.д. 1049/2007 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Янко Сакъзов“ 19, ет. 3

Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 98% от капитала на „Брайт корпорация“ АД, регистрирано по ф.д. 1146/2005 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Позитано“ 3, ет. 5.

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

Андрей Людмилов Брешков участва в управителните органи на:

„Софарма“ АД, гр.София ул. Илиенско шосе №16, вписано в Търговския регистър при СГС по ф.д.№ 19359 /1991 като член на съвета на директорите;

„Форум БГ“ ООД, гр.София, община Витоша, ул.664 №41 офис 2 , вписано в Търговския регистър при СГС по ф.д.№ 5087/1998 като управител;

„Експат Имоти“ АДСИЦ, гр. София, ул. Г.С.Раковски 96А, вписано в Търговския регистър при СГС по ф.д.№ 11886/2007 като член на съвета на директорите.

„Експат Алфа“ АД, гр. София, ЕИК 175237224, като член на съвета на директорите.

„Банско Привилидж Ризорт“ ООД – управител.

„Симол” ЕАД – член на Съвета на директорите.

ЕТ „Брешков – Андрей Людмилов”.

Моника Любомирова Йосифова участва в управителните органи на:

„Актив груп” ЕООД, регистрирано по ф.д. 5212/1999 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, жк Младост 3, бл. 353, вх. 6 като собственик и управител

„Призма Къмпани” ООД, регистрирано по ф.д. 956/2005 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Незабравка” 11 като управител

„Лоте” ООД, регистрирано по ф.д. 1049/2007 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Янко Сакъзов” 19, ет. 3 като управител

„Креативни маркетингови и комуникационни решения” ЕООД, регистрирано по ф.д. 4203/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Герлово 7, ет.2.

„Брайт Корпорация” АД, регистрирано по ф.д. 1146/2005г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Позитано 3, ет.5.

Марина Пламенова Тодорова участва в управителните органи на:

„Експат Асет Мениджмънт” ЕООД, гр. София, ул. Г.С.Раковски 96А, като неизпълнителен член на Съвета на директорите.

По т. 5 – няма договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през 2009 г.

Информацията по чл. 247, ал. 3 от Търговския закон е както следва:

През 2010 г. «Експат Бета» АДСИЦ планира увеличаване на капитала на дружеството чрез публично предлагане на 43 428 900 обикновени, безналични акции, с право на глас, от емисия от последващо увеличение на капитала на Дружеството. Максималният размер на планираното увеличаване на капитала е 43 428 900 (четиридесет и три милиона четиристотин двадесет и осем хиляди и деветстотин) лева, а минималният размер, при който увеличаването ще се счита за успешно проведено – 100 000 (сто хиляди) лева.

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;

запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;

осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;

реализация на печалба от извършените подобрения и ръст в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;

осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

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

В краткосрочен до средносрочен план (до 3 г.) Дружеството планира да извършва инвестиции в недвижими имоти, стремейки се към следната структура:

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

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

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

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

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

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

- на имота с площ от 53 788 кв.м. – 1 714 895 лева;

- на имота с площ от 52 111 кв.м. – 1 579 275 лева;

- на имота с площ от 34 200 кв.м. – 1 003 785 лева.

Цената на придобиване на имотите е както следва:

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

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

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

- Документи, издадени от Държавната агенция по горите;

- Скици-проекти и скици-визи за проектиране за поземлените имоти;

- Информация за цените на земите в землището на с. Близнаци, община Аврен, област Варна и по-специално в района около курортно селище „Камчия”;

- Документи, легитимиращи правото на собственост върху урегулираните поземлени имоти на Дружеството;

- Информация, получена при огледа на обектите;

- Информация от собствения опит на оценителя;

- Други.

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

- на имота с площ от 53 788 кв.м. – 1 633 465 лева;

- на имота с площ от 52 111 кв.м. – 1 641 910 лева;

- на имота с площ от 34 200 кв.м. – 1 057 960 лева.

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

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

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

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

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

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

С цел ограничаване на риска от влошаване на конюнктурата (спад на цените в резултат на свръхпредлагане или намаляване на търсенето) в конкретен сегмент на пазара, „Експат Бета” АД СИЦ ще разпредели инвестициите си между недвижими имоти от различен тип и локация, предимно жилищни (основно и второ жилище), административни и търговски. Изборът на този вид проекти се основава на по-високия интерес, съответно по-голяма ликвидност и кратък времеви хоризонт за реализация и изход от инвестицията. В географско отношение ще се търсят проекти в столицата и главните градове на страната, като Варна, Бургас и Пловдив, както и в селища с висок икономически потенциал (с концентрация на бизнес и/или планирано откриване на нови предприятия). По отношение на планинските и морски курорти Дружеството ще разглежда инвестиции в райони с добри природни дадености и ресурси (близост до море, природни дадебности и забележителности, исторически обекти) и все още малка концентрация на жилищни и ваканционни имоти. Парцели със земеделско предназначение ще се търсят в добре развитите аграрни райони на страната.

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

Финансови цели на Дружеството са:

Основна финансова цел на Дружеството е осигуряване на капитал за осъществяване на неговата инвестиционна програма. За формиране на първоначалния портфейл от недвижими имоти, се предвижда да бъде използвано финансиране посредством комбинация от собствен капитал, банкови заеми и/или облигационни емисии. След приключване на увеличението на капитала Дружеството планира постигането на собствен капитал от 47 771 790 лв. Конкретното съотношение на собствено към външно финансиране ще бъде определяно в съответствие с пазарните условия, рисковия профил на инвестицията и прогнозните парични потоци от инвестицията при спазване на разпоредбите на Устава на „Експат Бета” 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.

Дата: 04.02.2010 г.



Представяващ «Експат Бета» АДСИЦ:

.....
Андрей Брешков

Изпълнителен директор