

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### към Уведомление за финансовото състояние на „Експат Бета“ АДСИЦ

31 декември 2021 г.

#### 1. Информация за Дружеството

##### 1.1. Собственост и управление

„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).

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200059488.

„Експат Бета“ АДСИЦ има лиценз от Комисията за финансов надзор (КФН) от 23 август 2008 г. и е регистрирано за търговия на Българска фондова борса с борсов код Е7Р.

„Експат Бета“ АДСИЦ е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Г. С .Раковски“ №96А.

Дейността на Дружеството не е ограничена със срок.

„Експат Бета“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от съвет на директорите в състав:

- Марина Пламенова Тодорова
- Евгения Арсенова Симеонова
- Джулия Сашева Кацарова.

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощници. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Марина Пламенова Тодорова.

##### 1.2. Предмет на дейност

„Експат Бета“ АДСИЦ инвестира парични средства, набрани чрез емисии ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и

подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

### 1.3. Инвестиционни цели

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

## 2. Резултати от дейността и анализ на развитието

### 2.1. Инвестиционен портфейл

През периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. Дружеството е продало инвестиционен имот с жилищно предназначение, включващ поземлен имот и къща в град Варна. През периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

Към 31.12.2021 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва:

- имоти с хотелско предназначение, включващи:
  - поземлени имоти в к.к. Камчия;
- селскостопански имоти, включващи:
  - поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково

Група активи	31.12.2021	31.12.2020
	(ХИЛ. ЛВ.)	(ХИЛ. ЛВ.)
Имоти с хотелско предназначение	5 859	5 859
Имоти с жилищно предназначение	-	628
Селскостопански имоти	213	213
Общо	<u>6 072</u>	<u>6 700</u>

## 2.2. Структура на капитала на Дружеството

Към 30.09.2021 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 5 143 190 лева, разпределени в 5 143 190 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка.

Към 30.09.2021 г. неразпределената печалба е в размер на 550 хил. лева. Непокритата загуба е 344 хил. лв. Финансовият резултат за периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. е загуба в размер на 397 хил. лв.

## 2.3. Анализ на резултатите от дейността

През годината / в периода януари – декември 2021 г. / Дружеството не е реализирало приходи от отдаване под наем на недвижими имоти. През периода Дружеството е реализирало приходи от продажба на недвижим имот в размер на 293 хил. лв.

Основните разходи на Дружеството се състоят от разходи за управление и обслужване на Дружеството. Съгласно ЗДСИЦ и чл. 60 от устава на „Експат Бета“ АДСИЦ, в рамките на една календарна година, тези разходи не може да надхвърлят 15 на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството включен в годишния финансов отчет за годината на начисляването на разходите. Разходите за управление и обслужване на Дружеството включват разходи за възнаграждения на членовете на съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката - депозитар. Считано от 01.07.2020 г. по решение на СД на Дружеството разходи за обслужващото дружество „Експат Капитал“ АД не се начисляват.

## 3. Важни събития настъпили през периода

В периода от 01.01.2021 – 31.12.2021 не са настъпили събития, които да изискват допълнителни оповестявания, или се очаква да повлияят на резултатите на Дружеството през останалата част от годината.

## 4. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството

Пазарът на недвижими имоти отчита ръст в обемите и цените през последния период, особено жилищният сегмент. Това обстоятелство има потенциален положителен ефект за „Експат Бета“ АДСИЦ, доколкото инвестициите на дружеството са диверсифицирани и включват и имоти с жилищно предназначение. Същевременно в другите сегменти на имотния пазар също се наблюдава по-интензивно движение, което също създава възможности пред Дружеството, доколкото то разполага с атрактивни имоти в курортни зони, а през предходните периоди са направени инвестиции и в селскостопански имоти, които стават все по-привлекателни и осигуряват нови източници на доходи.

## 5. Основни рискове и несигурности пред дейността и политика на Дружеството по управлението им

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти, както и рискове, специфични за Дружеството. В случай, че инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, Дружеството ще увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и следователно – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

### 5.1. Секторни рискове

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

Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван имот, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвращаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на имоти става все по-ликвиден. Поради това ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост Дружеството ще е в състояние да получи справедлива цена за имотите, предложени за продажба.

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне сключването на сделката в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Това от своя страна може да доведе до повишаване цената на придобиване. За да ограничи този риск, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на имоти, с оглед спазване на предварително заложените бюджети и срокове.

### 5.2. Рискове, специфични за Дружеството

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото „Експат Бета“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката – депозитар и управителния орган на дружеството. С цел да ограничи възможните загуби „Експат Бета“ АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващото дружество и банка - депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите, а изпълнението се контролира от Дружеството, чрез Съвета на директорите.

### 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 то не може да оказва влияние. Такива са регулационен, кредитен, валутен, инфлационен и политически рискове, неблагоприятни промени в данъчните и други закони, макроикономически риск и влияние на световната финансова криза.

Към 31.12.2021 г. ръководството не счита, че Дружеството е изложено на съществени системни рискове, които изискват оповестяване.

### 6. Информация за сключени съществени сделки и събития с необичаен характер

На 18.09.2020 г. Дружеството е сключило **предварителен договор за продажбата на недвижим имот с жилищно предназначение**, находящ се в град Варна, кв. Винаца, който включва поземлен имот ведно с изградената в него четириетажна сграда със застроена площ 171 кв. м. Нотариалното прехвърляне на имота е извършено на 02.04.2021 г. Купувачът закупува горепосочения имот за сумата от 174 000 /сто седемдесет и четири хиляди/ евро с ДДС.

През тримесечието няма събития и/или показатели с необичаен за Дружеството характер.

### 7. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица по смисъла на § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със заинтересовани лица по смисъла на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### 8. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения

През отчетния период Дружеството няма нововъзникнали неплатени вземания и/или задължения.

### 9. Информация по чл. 41, ал. 2, т. 5, вр. ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 на КФН

- 9.1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи:  
Няма отдадени за ползване срещу заплащане активи.

- 9.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет:  
Няма такива.
- 9.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:  
Няма такива.
- 9.4. Относителен 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:  
Няма такива.

## 10. Информация по чл. 25, ал. 1 от ЗДСИЦ

- 10.1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи:  
Няма такива.
- 10.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи:  
Няма такива.
- 10.3. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 и 8, чл. 21 и 22а:
- 10.3.1. Спазено е изискването на чл. 4, ал. 7 от ЗДСИЦ най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. В настоящия случай 100% от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.
- 10.3.2. Спазено е изискването на чл. 4, ал. 8 от ЗДСИЦ най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответния отчетен период на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. В настоящия случай 100% от brutните приходи за отчетния период са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.
- 10.3.3. Спазени са изискванията на чл. 21 от ЗДСИЦ. Дружеството не е обезпечавало чужди задължения. Дружеството не е предоставяло заеми. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа. Дружеството не е вземало банкови кредити. Дружеството не е инвестирало в капитала на обслужващо дружество. Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, в дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, или в други дружества.

10.3.4. Спазени са изискванията на чл. 22а от ЗДСИЦ. Дружество не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

гр. София  
27.01.2022 г.

Марина Тодорова:  
(Изпълнителен директор)