

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на Експат Бета АДСИЦ за 2010 г.

За отчетния период – 2010 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 31.12.2010г. е 5742665.46. Дружеството е инвестирало основно в имоти на стойност 4976717.92 лв. или 86,62 % от стойността на активите. Паричните средства са в размер на 755310,80 лв., в това число по безсрочни депозити 68134,78 лв. по срочни депозитни 687043,56 лв и на каса 132,54 лв.. Вземанията по ЗДДС са 7636,36лв а задълженията по придобити имоти са 961587,90 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 и зграда със земя. .

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 2010

Касова наличност	133
Парични средства по банкови сметки	68135
Парични средства по депозити	687044
Блокирани парични средства	0
Общо парични средства и еквиваленти	755311

4. Вземания

„Експат Бета” АДСИЦ” има вземания по ЗДДС в размер на 7636,36 лв.-възстановен ефективно след датата на годишния отчет 28.01.2011

5. Основен капитал

Основният капитал на “Експат Бета” АДСИЦ към 31 декември 2010 г. е 5143190,00 лева, разпределени в 5143190 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 -191432 лв. Дружеството извърши преоценка на закупените имоти и формира загуба от промяната в справедливата им стойност в размер на 328265 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	45444
Задължения към доставчици	916144
Други	0
Общо текущи задължения	961588

9. Разходи за дейността

Разходите, свързани с дейността на “Експат Бета” АДСИЦ към 31.12.2009г. са в размер на 194948

лв.

31 декември 2009

Административни разходи:	1731
Разходи за издръжка на офис	0
Телекомуникационни разходи	0
Разходи за реклама и публикации, материали	0
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	5912
Разходи за възнаграждения и осигуровки на УС и ТД	19680
Други административни р-ди	0
Разходи от преоценка на	
Преоценка инвестиционен имот	378578
Разходи за Комисия за финансов надзор	6080
Разходи за Българска Фондова Борса	1000
Разходи за Централен депозитар	1411
Разходи за Банка – депозитар	0
Разходи за Обслужващото дружество	154663
Възнаграждения на Инвестиционните посредници	4300
Финансови разходи	0
Разходи за лихви	0
Банкови такси	171

10. Приходи от дейността

Дружеството към 31.12.2009г. има следните приходи.

31 декември 2010

Приходи от лихви	3516
Други	0

Общо

3516

За отчетния период – 2010 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.

За отчетния период – 2010 г. информацията по чл. 247, ал. 1 от Търговския закон е както следва:

На 14.12.2009 г. Съветът на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ избира за оценител по чл. 20, ал. 1 ЗДСИЦ Илиан Кузманов, с лиценз № 4502/15.03.1996 г. на АП и възлага на същия оценяването на притежаваните от дружеството недвижими имоти към края на финансовата 2009 г.

На 18.01.2010 г. избраният лицензиран оценител изготвя оценката на притежаваните от Дружеството недвижими имоти към края на финансовата 2009 г. по чл. 20, ал. 1 ЗДСИЦ и представя на дружеството доклад за извършената оценка. Ефективна дата на оценката е 31.12.2009 г. и цел на изготвения от оценителя доклад е определяне на справедливата пазарна стойност имотите. Оценката на притежавани от дружеството недвижими 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 лв.
- 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 - 1 057 960 лв.
- 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 лв.

На 20.01.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ разкрива на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg) междинен финансов отчет на дружеството за четвъртото триесечие на 2009 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността за четвъртото триесечие на 2009 г., Декларация от отговорните лица, Допълнителна информация за четвъртото триесечие на 2009 г. и Вътрешна информация за четвъртото триесечие на 2009 г. и Справка за недвижимите имоти на дружеството.

На 21.01.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър междинен финансов отчет на дружеството за четвъртото тримесечие на 2009 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността за четвъртото тримесечие на 2009 г., Декларация от отговорните лица, Допълнителна информация за четвъртото тримесечие на 2009 г. и Вътрешна информация за четвъртото тримесечие на 2009 г. и Справка за недвижимите имоти на дружеството.

На 21.01.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя и на „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI междинен финансов отчет на дружеството за четвъртото тримесечие на 2009 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността за четвъртото тримесечие на 2009 г., Декларация от отговорните лица, Допълнителна информация за четвъртото тримесечие на 2009 г. и Вътрешна информация за четвъртото тримесечие на 2009 г. и Справка за недвижимите имоти на дружеството.

На 23.02.2010 г. Съветът на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ на основание овластяването по чл. 40, ал. 3, т.13 от Устава на дружеството взема решение за увеличаване капитала на дружеството. На проведеното на 23.02.2010 г. заседание на Съвета на директорите са приети следните решения:

- Решение за увеличаване капитала на „Експат Бета” АДСИЦ с от 4 342 890 (четири милиона триста четридесет и две хиляди осемстотин и деветдесет) лева на 47 771 790 (четридесет и седем милиона седемстотин седемдесет и една хиляди седемстотин и деветдесет) лева чрез издаването на нова емисия от 43 428 900 (четридесет и три милиона четиристотин двадесет и осем хиляди и деветстотин) броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.
- Решение увеличаването на капитала на Дружеството да бъде извършено при следните срокове и условия:
 - а. Емисионната стойност на акциите от увеличаване на капитала да е 1 (един) лев.
 - б. Началната дата на сроковете за прехвърлянето на правата и за записване на акциите от увеличението на капитала да е денят, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 92а, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”;
 - с. Крайният срок за прехвърляне на правата да е 30 (тридесет) дни, считано от деня, представляващ началото на срока за прехвърляне на права. В случай, че крайният срок за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата да се счита първият следващ работен ден;

- d. Прехвърлянето на правата да се извърши на регулирания пазар - „Българска фондова борса - София” АД, съгласно изискванията на ЗГПЦК и останалите приложими правни норми и борсовия правилник;
 - e. Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва предлагането на правата, т.е. денят, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 92а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”;
 - f. Крайният срок за записване на акции да бъде денят следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден;
 - g. Не се допуска записване на акции преди началния или след крайния срок, както са определени по-горе;
 - h. Увеличаването на капитала на Дружеството ще се счита за успешно, в случай че са записани и заплатени минимум 100 000 (сто хиляди) броя новоиздадени акции. В този случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.
- Решение за избиране на „БенчМарк Финанс” АД, ЕИК 131225156 за инвестиционен посредник, който да обслужва увеличаването на капитала.
 - Решение за възлагане на обслужващото дружество „Експат Капитал” АД, ЕИК 175192462 изготвянето на проспект за публично предлагане на акции от увеличението на капитала.

На 23.02.2010 г. „Експат Бета” АД СИЦ сключва Договор за консултиране и обслужване на емисия от увеличение на капитала на „Експат Бета” АД СИЦ с инвестиционния посредник „БенчМарк Финанс” АД, във връзка с планираното увеличаване на капитала.

На 23.02.2010 г. „Експат Бета” АД СИЦ сключва Анекс към Договор от 01.04.2008 г. с обслужващото дружество „Експат Капитал” АД, във връзка с планираното увеличаване на капитала.

На 24.02.2010 г. „Експат Бета” АД СИЦ изпраща на Комисията за финансов надзор, чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър, решението за увеличаване капитала на дружеството на основание чл. 112б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 24.02.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ изпраща на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър решението за увеличаване капитала на дружеството, на основание чл. 112б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 24.02.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ изпраща до „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI решението за увеличаване капитала на дружеството, на основание чл. 112б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 24.02.2010 г. Съветът на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ приема решение за приемане на изготвения от обслужващото дружество „Експат Капитал” АД проспект за увеличаване на капитала чрез публично предлагане на акции.

На 25.02.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ подава в Комисията за финансов надзор Заявление за потвърждаване на потвърждаване на проспект за публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него.

На 12.03.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ получава от Комисията за финансов надзор писмо с изх. № РГ-05-1448-1 от 12.03.2010 г. за коригиране на проспект за публично предлагане на акции, издадени от „Експат Бета” АДСИЦ.

На 29.03.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър Годишен финансов отчет на дружеството за 2009 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността, Декларация от отговорните лица, Информация относно публично дружество по чл. 32, ал. 1, т. 4 от Наредба No2 на КФН, Информация по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба No2 на КФН, Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

На 29.03.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя и на „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI Годишен финансов отчет на дружеството за 2009 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността, Декларация от отговорните лица, Информация относно публично дружество по чл. 32, ал. 1, т. 4 от Наредба No2 на КФН, Информация по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба No2 на КФН, Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

На 30.03.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ разкрива и на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg) Годишен финансов отчет на дружеството за 2009 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността, Декларация от отговорните лица, Информация относно публично дружество по чл. 32, ал. 1, т. 4 от Наредба No2 на КФН, Информация по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба No2 на КФН, Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

На 31.03.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ изпраща на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър Декларации за имуществените и деловите интереси от членовете на Съвета на директорите по чл. 26, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

На 01.04.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ изпраща на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър Декларации за имуществените и деловите интереси от член на Съвета на директорите по чл. 26, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

На 01.04.2010 г. се провежда заседание на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ, на което във връзка с подадено Заявление до Комисията за финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на акции, издадени от „Експат Бета” АДСИЦ, и след коригиране на проспекта в изпълнение на указанията, дадени от Комисията за финансов надзор в писмо с изх. № РГ-05-1448-1 от 12.03.2010 г., е приет коригиран проспект.

На 01.04.2010 г. Съветът на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ, във връзка с подадено Заявление до Комисията за финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на акции, издадени от „Експат Бета” АДСИЦ, и след коригиране на проспекта в изпълнение на указанията, дадени от Комисията за финансов надзор в писмо с изх. № РГ-05-1448-1 от 12.03.2010 г., приема коригирания проспект.

На 12.04.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ подава в Комисията за финансов надзор коригирания съгласно указанията, дадени от Комисията в писмо с изх. № РГ-05-1448-1 от 12.03.2010 г., проспект.

На 23.04.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ получава от Комисията за финансов надзор писмо с изх. № РГ-05-1448-1 от 21.04.2010 г. за коригиране на проспект за публично предлагане на акции, издадени от „Експат Бета” АДСИЦ.

На 26.04.2010 г. се провежда заседание на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ, на което във връзка с подадено Заявление до Комисията за финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на акции, издадени от „Експат Бета” АДСИЦ, и след коригиране на проспекта в изпълнение на указанията, дадени от Комисията за финансов надзор в писмо с изх. № РГ-05-1448-1 от 21.04.2010 г., е приет коригиран проспект.

На 27.04.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ подава в Комисията за финансов надзор коригирания съгласно указанията, дадени от Комисията в писмо с изх. № РГ-05-1448-1 от 21.04.2010 г., проспект.

На 28.04.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър междинен финансов отчет на дружеството за второто тримесечие на 2010 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността за второто тримесечие на 2010 г., Декларация от отговорните лица, Допълнителна информация за второто тримесечие на 2010 г., и Вътрешна информация за второто тримесечие на 2010 г. и Справка за недвижимите имоти на дружеството.

На 28.04.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя и на „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI междинен финансов отчет на дружеството за второто тримесечие на 2010 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността за второто тримесечие на 2010 г., Декларация от отговорните лица, Допълнителна информация за второто тримесечие на 2010 г. и Вътрешна информация за второто тримесечие на 2010 г. и Справка за недвижимите имоти на дружеството.

„Експат Бета” АДСИЦ разкрива и на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg) междинен финансов отчет на дружеството за второто тримесечие на 2010 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността за второто тримесечие на 2010 г., Декларация от отговорните лица, Допълнителна информация за второто тримесечие на 2010 г. и Вътрешна информация за второто тримесечие на 2010 на 2009 г. и Справка за недвижимите имоти на дружеството.

На 30.04.2010 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ, на което е взето решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на „Експат Бета” АДСИЦ, определен е Дневният ред на редовното Общо събрание на акционерите на „Експат Бета” АДСИЦ и е одобрен текст на покана до акционерите за участие в редовното Общо събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

На 30.04.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ обявява в Търговския регистър при Агенцията по вписванията поканата до акционерите за участие в общото събрание. Поканата е публикувана в Търговския регистър на 04.05.2010 г., с вписване № 20100504150757.

На 05.05.2010 г. Проспектът за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Експат Бета” АДСИЦ беше одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 289-Е/05.05.2010 г.

На 10.05.2010 г. поканата до акционерите за участие в редовното Общо събрание на „Експат Бета” АДСИЦ е представена на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър.

На 10.05.2010 г. поканата за участие в редовното Общо събрание на „Експат Бета” АДСИЦ е също така представена и на „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI и разкрита на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

В изпълнение на изискването на ЗППЦК, поканата и материалите за редовното Общо събрание на „Експат Бета” АДСИЦ са качени за законоустановения срок на интернет страницата на дружеството www.expat.bg.

На 15.05.2010 г. на „Експат Бета” АДСИЦ е връчен Акт за възстановяване и прихващане № 1019574/10.05.2010 г., издаден от НАП – офис Център, за възстановяване на ДДС в размер на 13 440,10 лв.

На 21.05.2010 г. е публикувано Съобщението по чл. 92а ЗППЦК за публично предлагане на акции на „Експат Бета” АДСИЦ от увеличението на капитала, както следва: в Държавен вестник, бр. 38/21.05.2010 г. и във в. Пари, бр. от 21.05.2010 г.

Същата дата се счита за начало на публичното предлагане.

Стартиралото публично предлагане е със следните параметри:

- брой акции преди увеличението: 4 342 890;
- брой на издадените права: 4 342 890;

- брой акции, предложени за записване: 43 428 900;
- съотношение между издадените права и новите акции: право/акции: 1/10;
- всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 10;
- капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 100 000 бр. нови акции;
- номинална стойност: 1.00 лв.;
- емисионна стойност: 1.00 лв.;
- крайна дата за търговия на правата на борсата: 28.06.2010 год.;
- начална дата за прехвърляне на правата: 31.05.2010 год.;
- крайна дата за прехвърляне на правата: 30.06.2010 год.;
- дата на аукциона по чл. 1126, ал. 7 от ЗППЦК: 07.07.2010 год.;
- начална дата за записване на акциите: 31.05.2010 год.;
- крайна дата за записване на акции от увеличението: 21.07.2010 год.;
- борсов член, упълномощен да обслужва увеличението на капитала: ИП БенчМарк Финанс АД;
- Банка, в която да бъде открита набирателна сметка: ТБ Първа Инвестиционна Банка АД;
- Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след обнародване на съобщението в Държавен вестник или към 28.05.2010 год. /петък./;
- Последната дата за сключване на сделки с акции на това дружество на Борсата, в резултат на които приобретателят има право да участва в увеличението на капитала е 26.05.2010 год. /сряда/.

На 11.06.2010 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 2009 г.

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

На проведеното на 11.06.2010 г. общо събрание акционерите приемат отчета на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2009 г.

Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ за дейността им през 2009 г.

Общото събрание на акционерите избира експерт-счетоводител за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета” АДСИЦ за 2010 г.

Общото събрание на акционерите също избира одитен комитет, като приема решение на основание чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит функциите на одитния комитет да се осъществяват от Съвета на директорите на Дружеството.

На 11.06.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ обявява в Търговския регистър при Агенцията по вписванията приетия от общото събрание годишен финансов отчет на дружеството, заедно с всички нормативно установени приложения към него. Същият е вписан в Търговския регистър на 17.06.2010 г., с вписване № 20100617161542.

На 11.06.2010 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 11.06.2010 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.

От 21.05.2010 г. (начало на публичното предлагане) до 21.07.2010 г. (крайна дата на публичното предлагане) протича процедурата по увеличаване капитала на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ чрез първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала, въз основа на Решение на Съвета на директорите и Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден с Решение № 289 – Е от 05.05.2010 г. на Комисията за финансов надзор.

При увеличаването на капитала на „Експат Бета” АДСИЦ и при публичното предлагане на акции бяха спазени всички изисквания на ТЗ и ЗППЦК, както следва:

- Решението за увеличаване на капитала е взето от компетентен за това орган и съгласно изискването на чл. 196 ТЗ и Устава на дружеството;

- Проспектът за публично предлагане на акции е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 289 – Е от 05.05.2010 г.;

- Емисионната стойност на предлаганите акции е равна на номиналната;

- Съобщението за публично предлагане на акции е обнародвано в Държавен вестник и публикувано във в-к „Пари”, съгласно изискването на чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК;

- На дружеството не е известно и на базата на информацията, получена от инвестиционния посредник по емисията, при търгуването на правата и записване на акциите не са възниквали каквито и да било затруднения, спорове и други подобни, за което Комисията за финансов надзор е уведомена в законоустановения срок, съгласно изискването на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК.

На 21.07.2010 г. приключва подписката по увеличаване капитала на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ чрез първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала въз основа на Проспекта за първично публично предлагане на акции, одобрен с Решение № 289 – Е от 05.05.2010 г. на Комисията за финансов надзор.

На 22.07.2010 г. е издадено от „Централен депозитар” АД Удостоверение за регистрация на емисията права на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ и за спазване изискванията на чл. 112б. ал. 2 и 8 ЗППЦК.

На 22.07.2010 г. е издадено от „Първа инвестиционна банка” АД Удостоверение за размера на донесенния капитал в резултат на публичното предлагане на акции.

На 23.07.2010 г., в гр. София, се провежда заседание на Съвета на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ за установяване приключването и резултатите на подписката при първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ.

На 23.07.2010 г., на основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и в законоустановения срок, „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ уведомява Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър за приключването и резултатите на подписката при първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ, както следва:

Публичното предлагане на акции от увеличението на капитала (подписката) е приключило успешно, при следните резултати:

- Дата на приключване на подписката – 21.07.2010 г.;
- Общ брой публично предложени права – 4 342 890 броя права;
- Общ брой предложени за записване акции – 43 428 900 броя обикновени поименни безналични акции;
- Минимален брой записани и заплатени акции, при които увеличението се счита за успешни – 100 000 броя акции;
- Брой записани и заплатени акции от увеличението на капитала – 800 300 броя обикновени поименни безналични акции;

- Сума, получена срещу записаните и заплатени акции от увеличението на капитала – 800 300 лева.

На „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ не е известно и на базата на информацията, получена от инвестиционния посредник по емисията, при търгуването на правата и записване на акциите не са възниквали каквито и да било затруднения, спорове и други подобни.

Към същото упоминание „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ е приложило Удостоверение, издадено от „Първа инвестиционна банка” АД за размера на донесенния капитал и Удостоверение, издадено от „Централен депозитар” АД за регистрация на емисията права и за спазване изискванията на чл. 112б. ал. 2 и 8 ЗППЦК.

Същата информация и приложения на 23.07.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ представя и на „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI.

На 26.07.2010 г. Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ взема решение за избиране на оценител за извършване на оценка по чл. 19, ал. 1 ЗДСИЦ на следния недвижим имот: масивна сграда с изба със застроена площ от 145 (сто четиридесет и пет) кв. м., находяща се в гр. Царево, община Царево, Бургаска област, на улица „Крайморска” № 10.

На 27.07.2010 г., при спазване на общите и специални нормативни изисквания, „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ подава в Търговския регистър при Агенцията по вписванията заявление за вписване на промяна в капитала на дружеството на 5 1431 90 лв., извършена в резултат на публичното предлагане на акции, със записване на нови акции с емисионна стойност общо в размер на 800 300 лева, и за вписване на Устава на дружеството с отразена промяната на капитала.

На 29.07.2010 г. Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ взема решение за приемане на извършена оценка по чл. 19, ал. 1 ЗДСИЦ на следния недвижим имот: масивна сграда с изба със застроена площ от 145 (сто четиридесет и пет) кв. м., находяща се в гр. Царево, община Царево, Бургаска област, на улица „Крайморска” № 10.

На 29.07.2010 г. Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ взема решение за закупуване от името и за сметка на дружеството на следния недвижим имот: масивна сграда с изба със застроена площ от 145 (сто четиридесет и пет) кв. м., находяща се в гр. Царево, община Царево, Бургаска област, на улица „Крайморска” № 10.

На 30.07.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър междинен финансов отчет на дружеството за второто

тримесечие на 2010 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността за второто тримесечие на 2010 г., Декларация от отговорните лица, Допълнителна информация за второто тримесечие на 2010 г., и Вътрешна информация за второто тримесечие на 2010 г. и Справка за недвижимите имоти на дружеството.

Същата информация и приложения „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ представя на 30.07.2010 г. и на „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI, както и разкрива и на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 04.08.2010 г. подава в Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър Уведомление на основание чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

На 04.08.2010 г. увеличаването на капитала на дружеството на 5 1431 90 лв. и Уставът на дружеството с отразена промяната на капитала са вписани в Търговския регистър от Агенцията по вписванията.

На 06.08.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ подава в Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър уведомление за промяната на капитала на дружеството и прилага копие от вписването в Търговския регистър. На същата дата „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ подава в Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър уведомление за промяната на Устава на дружеството и прилага копие от вписването в Търговския регистър, както и актуалния Устав.

На 06.08.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ подава в „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI уведомление за промяната на капитала на дружеството и прилага копие от вписването в Търговския регистър. На същата дата „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ подава „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI уведомление за промяната на Устава на дружеството и прилага копие от вписването в Търговския регистър, както и актуалния Устав.

На 06.08.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ разкрива и на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg) информация за промяната на капитала на дружеството и прилага копие от вписването в Търговския регистър. На същата дата „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ разкрива и на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg) информация за промяната на Устава на дружеството и прилага копие от вписването в Търговския регистър, както и актуалния Устав.

На 08.08.2010 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ, на което е взето решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на „Експат Бета” АДСИЦ, определен е Дневният ред на извънредното Общо събрание и е одобрен текст на поканата до акционерите за участие в редовното Общо събрание на „Експат Бета” АДСИЦ.

На 10.08.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ подава в Търговския регистър при Агенцията по вписванията заявление за обявяване в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на поканата до акционерите за участие в общото събрание.

На 11.08.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ подава до Комисията за финансов надзор Заявление на основание чл. 110, ал. 9, т. 1 ЗППЦК за вписване на последваща емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 ЗКФН.

На 12.08.2010 г. поканата до акционерите за участие в извънредното общо събрание е обявена в Търговския регистър от Агенцията по вписванията.

На 13.08.2010 г. поканата до акционерите за участие в извънредното общо събрание на „Експат Бета” АДСИЦ е представена на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър.

Същата поканата на 13.08.2010 г. е разкрита на обществеността чрез публикуване на електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg), както и е предоставена на разположение на акционерите, ведно с материалите и пълномощното за извънредното общо събрание в офиса на дружеството и на интернет страницата на дружеството www.expat.bg.

На 18.08.2010 г. Комисията за финансов надзор приема Решение, с което вписва последваща емисия акции на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 ЗКФН.

На 25.08.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ подава до „Българска фондова борса – София“ АД Заявление за допускане до търговия на последваща емисия акции на ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ в размер на 800 300 лв.

На заседание, проведено на 03.09.2010 г., Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД взема решение за допускане до търговия на последваща емисия акции на ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ в размер на 800 300 лв.

На 03.09.2010 г., в законоустановения срок до провеждане на общото събрание, „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор допълнителни материали за извънредното общо събрание чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър.

На 10.09.2010 г. уведомява Комисията за финансов надзор за допускане до търговия на последваща емисия акции на „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ в размер на 800 300 лв. чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър.

На 10.09.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ публикува Уведомление на основание чл. 112д ЗППЦК за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на м. август, в рамките на който е настъпило увеличение на капитала на дружеството, в единната система за разкриване на информация Е-регистър, интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI и електронната страница на „ИнвесторБГ” АД www.bull.investor.bg.

На 27.09.2010 г. и на 29.09.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ получава уведомления за разкриване на дялово участие в публично дружество по смисъла на чл. 145, ал.1 ЗППЦК от акционери в Дружеството.

На 29.09.2010 г. „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ разкрива информацията за получените уведомления по чл. 145, ал.1 ЗППЦК пред Комисията за финансов надзор, както и пред обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД www.bull.investor.bg.

На 04.10.2010 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите в „Експат Бета” АДСИЦ по предварително обявения в съответствие с нормативните разпоредби дневен ред. На извънредното общо събрание бяха приети следните решения:

- По т. 1 от дневния ред: След като констатира, че не са налице сделки, които предстои да бъдат сключени от Дружеството или за които Дружеството се намира в преговори, в които участват свързани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК или за които е необходимо изрично овластяване от общото събрание по смисъла на чл. 114, ал. 1 ЗППЦК и в съответствие с Решение № 642 – ДСИЦ от 01.10.2010 г. на Комисията за финансов надзор, общото събрание на акционерите не гласува по т. 1 от дневния ред.

- По т. 2 от дневния ред: Общото събрание на акционерите не приема решения по въпроси, които не са били включени в първоначално обявения дневен ред, поради отсъствие на предпоставките на ТЗ за това и предложения от акционери относно вземане на решения по въпроси, не включени в първоначално обявения дневен ред.

На 04.10.2010 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 04.10.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ получава уведомление за разкриване на дялово участие в публично дружество по смисъла на чл. 145, ал.1 ЗППЦК от акционери в Дружеството.

На 07.10.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ разкрива информацията за полученото уведомление по чл. 145, ал.1 ЗППЦК пред обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД www.bull.investor.bg.

На 21.10.2010 г. с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 164, том IV, рег. № 4524, н. дело № 678 от 2010 г. на нотариус Мария Василева с район на действие на Районен съд – Царево и с рег. № в НК 370 „Експат Бета” АДСИЦ придобива следния недвижим имот: Четириетажна масивна сграда със сутеренен етаж, със застроена площ 145 (сто четиридесет и пет) кв.м. и обща разгъната застроена площ (РЗП) 826 кв.м., с идентификатор на сградата № 48619.502.349.1 (четиридесет и осем хиляди шестотин и деветнадесет точка петстотин и две точка триста четиридесет и девет точка едно) по кадастрална карта и регистри на гр. Царево, одобрени със Заповед № РД-18-56/24.08.2006 г., с адрес на сградата: гр.Царево, п.к.8260, ул.„Крайморска” (бивша ул. „Михаил Герджиков”) №10, брой етажи: 4 (четири), с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, ведно с Поземлен имот с идентификатор № 48619.502.349 (четиридесет и осем хиляди шестотин и деветнадесет точка петстотин и две точка триста четиридесет и девет) по кадастрална карта и регистри на гр. Царево, одобрени със Заповед № РД-18-56/24.08.2006 г., с адрес на сградата: гр.Царево, п.к. 8260, ул. "Крайморска" (бивша ул.„Михаил Герджиков”) №10, с площ на имота по Скица – 279 (двеста седемдесет и девет) кв.м., а по документи за сопственост - 284 (двеста осемдесет и четири) кв.м. с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, с данъчна оценка на имота общо в размер на 395 709,80 лв., за продажна цена общо в размер на 300 000 лв. без ДДС.

Сделката е сключена при спазване на нормативните изисквания, на основание решение на Съвета на директорите на „Експат Бета” АДСИЦ от 29.07.2010 г. и след извършване и приемане на оценка по чл. 19, ал. 1 ЗДСИЦ на имота.

На 22.10.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор информация за извършената сделка, чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър.

На 22.10.2010 г. същата информация е представена и на „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI и разкрита на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 29.10.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ представя на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация Е-регистър междинен финансов отчет на дружеството за третото тримесечие на 2010 г., ведно с всички нормативно изискуеми приложения към него, Междинен доклад за дейността за третото тримесечие на 2010 г., Декларация от отговорните лица, Допълнителна информация за третото тримесечие на 2010 г., и Вътрешна информация за третото тримесечие на 2010 г. и Справка за недвижимите имоти на дружеството.

На 29.10.2010 г. същата информация и приложения „Експат Бета” АДСИЦ представя и на „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI, както и разкрива и на обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД (www.bull.investor.bg).

На 03.12.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ получава уведомления за разкриване на дялово участие в публично дружество по смисъла на чл. 145, ал.1 ЗППЦК от акционери в Дружеството.

На 08.12.2010 г. „Експат Бета” АДСИЦ разкрива информацията за получените уведомления по чл. 145, ал.1 ЗППЦК пред обществеността чрез електронната страница на „ИнвесторБГ” АД www.bull.investor.bg.

„Експат Бета” АДСИЦ завършва 2010 г. със загуба от 190 хил. лв.

Разходи общо 4 хил. лв и приходи 194 хил. лв. Разходи за външни услуги 174 хил лв., разходи за възнаграждение 20 хил. лв и приходи от лихви 4 хил. лв..

Задължения 962 хил. лв по покупка на инвестиционни имоти през 2009 и 2010 год и вземания 11 хил. лв от ДДС и 3 хл лв. от лихви, налични парични средства в размер на 756 хил. лв. в банка и каса – 69 хл лв. и в срочен депозит 687 хил.

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.

Към 31.12.2010 г. е извършена преценка и са изготвени доклади за преценката 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 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. - 1 633 805 лева;

- 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. - 1 642 225 лева;

- 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. – 1 071 985 лева;

- Четириетажна масивна сграда със сутеренен етаж, със застроена площ 145 (сто четиридесет и пет) кв.м. и обща разгъната застроена площ (РЗП) 826 кв.м., с идентификатор на сградата № 48619.502.349.1 (четиридесет и осем хиляди шестотин и деветнадесет точка петстотин и две точка триста четиридесет и девет точка едно) по кадастрална карта и регистри на гр. Царево, одобрени със Заповед № РД-18-56/24.08.2006 г., с адрес на сградата: гр.Царево, п.к.8260, ул.”Крайморска” (бивша ул. „Михаил Герджиков”) №10, брой етажи: 4 (четири), с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, ведно с Поземлен имот с идентификатор № 48619.502.349 (четиридесет и осем хиляди шестотин и деветнадесет точка петстотин и две точка триста четиридесет и девет) по кадастрална карта и регистри на гр. Царево, одобрени със Заповед № РД-18-56/24.08.2006 г., с адрес: гр.Царево, п.к. 8260, ул. ”Крайморска” (бивша ул.„Михаил Герджиков”) №10, с площ на имота по Скица – 279 (двеста седемдесет и девет) кв.м., а по документи за собственост - 284 (двеста осемдесет и четири) кв.м. с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./ – 663 295 лева.

Следните членове на управителния орган притежават акции на дружеството към 31.12.2010 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 2010 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.

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.

“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 отпуснало 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.

За отчетния период – 2010 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 19 680 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 31.12.2010 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 31.12.2010 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, 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, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, ул. Гладстон 36.

Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 100% от капитала на „Актив груп” ЕООД, 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, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Незабравка” 11.

Моника Любомирова Йосифова притежава пряко 60% от капитала на „Лоте” ООД, 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, 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 като член на съвета на директорите;

„Форум БГ” ООД, гр.София, община Витоша, ул. 664 №41 офис 2 като управител;

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

„Симол” ЕАД, гр. Благоевград, ЕИК 101795403 като Председател на Съвета на директорите;

ЗАД „Енергия“, гр. София, ЕИК 831040933 като Заместник-председател на Съвета на директорите;

ЕТ „Брешков – Андрей Людмилов” като едноличен търговец.

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” ЕАД, ЕИК 175431340, 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 2010 г.

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

Инвестиционни цели на Дружеството за 2011 г. са:

- 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 20%
Земеделска земя (за отдаване под аренда)	до 20%

Към настоящия момент „Експат Бета” АД СИЦ 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.
- Четириетажна масивна сграда със сутеренен етаж, със застроена площ 145 (сто четиридесет и пет) кв.м. и обща разгъната застроена площ (РЗП) 826 кв.м., с идентификатор на сградата № 48619.502.349.1 (четиридесет и осем хиляди шестотин и деветнадесет точка петстотин и две точка триста четиридесет и девет точка едно) по кадастрална карта и регистри на гр. Царево, одобрени със Заповед № РД-18-56/24.08.2006 г., с адрес на сградата: гр.Царево, п.к.8260, ул.”Крайморска” (бивша ул. „Михаил Герджиков”) №10, брой етажи: 4 (четири), с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, ведно с Поземлен имот с идентификатор № 48619.502.349 (четиридесет и осем хиляди шестотин и деветнадесет точка петстотин и две точка триста четиридесет и девет) по кадастрална карта и регистри на гр. Царево, одобрени със Заповед № РД-18-56/24.08.2006 г., с адрес: гр.Царево, п.к. 8260, ул. ”Крайморска” (бивша ул.„Михаил Герджиков”) №10, с площ на имота по Скица – 279 (двеста седемдесет и девет) кв.м., а по документи за собственост - 284 (двеста осемдесет и четири) кв.м. с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./.

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

- на имота УПИ II-822,821 с площ от 53 788 кв.м. – 1 714 895 лева;
- на имота УПИ I - кв. 12 с площ от 52 111 кв.м. – 1 579 275 лева;
- на имота УПИ I-776 с площ от 34 200 кв.м. – 1 003 785 лева;
- на имота Четириетажна масивна сграда ведно с Поземлен имот с идентификатор № 48619.502.349 – 765 972 лв.

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;
- Четириетажна масивна сграда ведно с Поземлен имот с идентификатор № 48619.502.349 – обща цена от 300 000 лв. (триста хиляди лева) без ДДС.

Актуалната оценка на недвижимите имоти, собственост на „Експат Бета” АДСИЦ е изготвена от лицензиран оценител на недвижими имоти – Илиан Кузманов. Оценката на имотите е изготвена към дата 31.12.2010 г. съгласно чл. 20 ЗДСИЦ. Същата оценка е извършена при прилагане на сравнителен метод и метод на капитализирания доход, определена е като индикативна справелива стойност и е както следва:

- на имота УПИ II-822,821 с площ от 53 788 кв.м. – 1 633 805 лева;
- на имота УПИ I - кв. 12 с площ от 52 111 кв.м. – 1 642 225 лева;
- на имота УПИ I-776 с площ от 34 200 кв.м. – 1 071 985 лева;
- на имота Четириетажна масивна сграда ведно с Поземлен имот с идентификатор № 48619.502.349 – 663 295 лева.

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти, собственост на „Експат Бета” АДСИЦ, е 5 011 310 лева. Сумата на счетоводната стойност на недвижимите имоти от последния годишен финансов отчет за 2010 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 от „Експат Бета” АДСИЦ.

До момента на изготвянето на настоящия документ Дружеството е сключило един застрахователен. Четириетажна масивна сграда, находяща се в гр. Царево, е застрахована при ЗАД „Виктория“ за пожар и природни бедствия, вкл. земетресение, за сумата от 600 000 евро. Останалите недвижими имоти не подлежат на застраховане.

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 приходи за акционерите.

С цел ограничаване на риска от влошаване на конюнктурата (спад на цените в резултат на свръхпредлагане или намаляване на търсенето) в конкретен сегмент на пазара, „Експат Бета” АДСИЦ ще разпредели инвестициите си между недвижими имоти от различен тип и локация, предимно жилищни (основно и второ жилище), административни и търговски. Изборът на този вид проекти се основава на по-

високия интерес, съответно по-голяма ликвидност и кратък времеви хоризонт за реализация и изход от инвестицията. В географско отношение ще се търсят проекти в столицата и главните градове на страната, като Варна, Бургас и Пловдив, както и в селища с висок икономически потенциал (с концентрация на бизнес и/или планирано откриване на нови предприятия). По отношение на планинските и морски курорти Дружеството ще разглежда инвестиции в райони с добри природни дадености и ресурси (близост до море, природни дадености и забележителности, исторически обекти) и все още малка концентрация на жилищни и ваканционни имоти. Парцели със земеделско предназначение ще се търсят в добре развитите аграрни райони на страната.

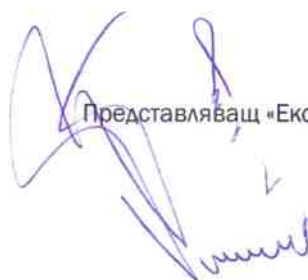
Дружеството не следва да се счита ограничено от гореизложените планове и виждания. То ще следва динамична инвестиционна стратегия, отразяваща откриващите се възможности и тенденции на пазара.

С оглед финансиране на своите инвестиционни цели, 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: 25.03.2011 г.

Представляващ «Експат Бета» АДСИЦ:



.....
Андрей Брешков
Изпълнителен директор