

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „Експат Бета“ АДСИЦ
за първо шестмесечие на 2019 г.

1. Информация за Дружеството

1.1. Собственост

„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 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 – София с борсов код E7P с основен капитал от 5.14 млн. лв.

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 01.01.2019 г. – 30.06.2019 г. Дружеството не е извършвало сделки с имотите, които притежава, и не е придобивало нови имоти.

Към 30.06.2019 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва:

- имоти с хотелско предназначение, включващи:
 - поземлени имоти в к.к. Камчия;
- имоти с жилищно предназначение, включващи:
 - поземлен имот и къща в гр. Варна;
- селскостопански имоти, включващи:
 - поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково.

Група активи	30.06.2019 (хил. лв.)	31.12.2018 (хил. лв.)
Имоти с хотелско предназначение	5 980	5 980
Имоти с жилищно предназначение	672	672
Селскостопански имоти	216	216
Общо	6 868	6 868

2.2. Структура на капитала на Дружеството

Към 30.06.2019 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 30.06.2019 г. неразпределената печалба е в размер на 538 хил. лева. Непокритата загуба е в размер на 135 хил. лв. Финансовият резултат за периода 01.01.2019 г. – 30.06.2019 г. е загуба в размер на 87 хил. лв.

2.3. Анализ на резултатите от дейността

През първото шестмесечие на годината Дружеството е реализирало приходи в размер на 48 хил. лв. от сключени сделки през второто шестмесечие на 2018 г. а именно отдаване под наем на недвижим имот.

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 обслужващото дружество, на регистрирания одитор, оценителите и банката - депозитар. За периода 01.01.2018 г. – 30.06.2019 г. тези разходи основно формират финансовия резултат, загуба, в размер на 87 хил. лева. Финансовият резултат за отчетния период и шестмесечният финансов отчет не подлежат на одиторски преглед и не са проверени и заверени от одитора на дружеството.

3. Важни събития настъпили през шестмесечието

В периода от 01.01.2019-30.06.2019 г. 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 последните периоди, особено жилищният сегмент. Това обстоятелство има потенциален положителен ефект „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 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. 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 30.06.2019 г. ръководството не счита, че Дружеството е изложено на съществени системни рискове, които изискват оповестяване.

6. Информация за сключени големи сделки между свързани лица

Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица през отчетния период.

гр. София
29.07.2019 г.

Марина Тодорова: 
(Изпълнителен директор)

