

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ

ЗА 2017 ГОДИНА

София, 20 март 2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.....	4
1. Собственост и управление	4
2. Предмет на дейност.....	5
3. Инвестиционни цели.....	5
4. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация	5
5. Критерии за избор на недвижими имоти	6
II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	6
1. Инвестиционен портфейл.....	6
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39, ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	7
1. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството	7
2. Важни събития, настъпили след 31.12.2017 г. до датата на изготвяне на отчета	8
3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството.....	8
4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност	9
5. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон.....	9
6. Наличие на клонове. Притежаване на дялове или акции от обслужващо дружество.....	10
7. Основни рискове пред дейността и политика на Дружеството по управлението им.....	10
8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК)	11
IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 / 17.09.2003 г.	13
1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година	13
2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с посочване на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно	14
3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.....	14
4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството.....	14
5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	15
6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството	15

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране.....	15
8. Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.....	15
9. Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем.....	16
10. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	16
11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	16
12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.....	16
13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.....	16
14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството.....	17
15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.....	17
16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	18
17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година.....	18
18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от дружеството опции върху негови ценни книжа.....	19
19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.....	19
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.....	19
21. Данни за директора за връзки с инвеститорите.....	19
V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „ЕКСПАТ КАПИТАЛ” АДСИЦ ПРЕЗ 2017 година.....	20
VI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	20
1. Структура на капитала на Дружеството.....	20
2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.....	20
3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за	

акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите	20
4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права	21
5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.....	21
6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите	21
7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас ..	21
8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава	21
9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството	22
10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.....	22
11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане	22
VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	23
1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи	23
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 отчет.....	23
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти	23
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	23

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**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 – София с борсов код Е7Р. С основен капитал от 5.14 млн. лв. това е шестият по големина фонд за недвижими имоти сред активно търгуваните на БФБ.

“ЕСПАТ БЕТА” АДСИЦ е със седалище и адрес на управление гр. София, район “Средец”, бул. “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:

- ✓ Андрей Людмилов Брешков - Председател
- ✓ Марина Пламенова Тодорова - Член
- ✓ Евгения Арсенова Симеонова - Член

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощници.

Към 31.12.2017 г. акционери на дружеството с над 5 % от гласовете в общото събрание са следните лица:

Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал	брой акции	% от капитала
Експат Капитал АД	670000	13,03%
ДФ Експат Бондс	509000	9,90%
Експат Асет Мениджмънт ЕАД	305966	5,95%
ДФ Експат Глобул Екуитис	408517	7,94%
Дир.БГ АД	450000	8,75%

Във връзка с осъществяване на основната си дейност, „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ има сключени договори със следните лица:

- **Банка** – „Сосиете Женерал Експресбанк” АД, със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Александър Стамболийски” № 73

- **Обслужващо дружество** – „Експат Капитал“ АД, ЕИК 175192462, със седалище и адрес на управление град София, ул.“Г.С.Раковски“ 96А се представлява от Изпълнителния директори Николай Василев Василев, Никола Симеонов Янков, заедно и поотделно.

- **Оценители** на придобиваните недвижими имоти - „Аванс Адрес Експертни оценки“ ЕООД, гр.София, бул. „Арсеналски“ № 11, ет.1

- **Независим финансов одит** за 2017 година – Калин Апостолов Апостолов – Регистриран одитор, с диплома № 0657, чрез предприятие на регистриран одитор „Ка Одит“ ЕООД, гр. София, ж.к. „Люлин“ бл. 608 вх. Д, ет. 7 ап. 112.

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващото дружество.

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.

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.

4. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

Дружеството може да инвестира в право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Дружеството може да придобива вещни права върху поземлени имоти (земя), определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

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

- ✓ имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- ✓ имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- ✓ имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
- ✓ селскостопанска земя;
- ✓ земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

Съгласно закона и устава на Дружеството, то не може да придобива недвижими имоти, които са обект на правен спор.

5. Критерии за избор на недвижими имоти

При избора на имоти за секюритизиране Дружеството се ръководи от приетите от съвета на директорите конкретни критерии в рамките на общите изисквания и ограничения, установени в закона и устава.

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През 2017 г. „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- покупко-продажба на привлекателни за Дружеството, съответно клиентите, имоти;
- търсене на възможности за инвестиции в други имоти на атрактивни цени и в привлекателни райони, както и за продажби и отдаване под наем на притежаваните.

1. Инвестиционен портфейл

Към 01.01.2017 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти /, със справедлива (балансова) стойност 7 049 хил. лева.

През периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. Дружеството е :

- продало недвижими имоти на стойност 489 хил. лева;
- увеличило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 233 хил. лв;

Към 31.12.2017 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	31.12.2017	31.12.2016
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Имоти с хотелско предназначение	5 974	6 127
Имоти с жилищно предназначение	601	726
Селскостопански имоти	218	196
Общо	6 793	7 049

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39, ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

1.1. Финансови коефициенти

Коефициенти	2017	2016	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0,05	0,02	0,02	103%
На активите	0,04	0,02	0,02	118%
На пасивите	0,19	0,07	0,13	182%
На приходите от продажби	1,12	0,28	0,85	306%
Ефективност:				
На разходите	2,04	1,31	0,73	56%
На приходите	0,49	0,77	(0,27)	-36%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	0,52	0,39	0,12	32%
Бърза ликвидност	0,52	0,39	0,12	32%
Незабавна ликвидност	0,44	0,34	0,10	31%
Абсолютна ликвидност	0,44	0,34	0,10	31%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	4,20	3,03	1,17	39%
Задлъжнялост	0,24	0,33	(0,09)	-28%

1.2. Анализ на резултатите от дейността

През 2017 г. Дружеството реализира общо приходи в размер 234 хил. лева (2016 г.: 451 хил. лева), в т.ч. 1 хил. лева приходи от такси за административно обслужване на имоти (2016 г.: 1 хил. лева), приходи от преценка на закупените имоти и промяната в справедливата им стойност в размер на 233 хил. лева (2016 г.: 450 хил. лева).

Приходите от дейността на Дружеството през 2017 г. (общите приходи на Дружеството без приходите от преценка на инвестиционните имоти) в размер на 1 хил. лева запазили същия размер, спрямо (2016 г.: 1 хил. лева).

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, независимите експерти от „Аванс Адрес Експертни оценки“ ЕООД оценяват недвижимите имоти преди тяхното закупуване и в края на всяка финансова година, или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти, или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Към 31.12.2017 г. инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по

тяхната пазарна стойност и са в размер на 6 793 хил. лв. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използван моделът на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Приходите в резултат от промяната в справедливата им стойност през периода е в размер на 233 хил. лева.

Разходите за управление и обслужване на Дружеството, съгласно ЗДСИЦ и чл. 60 от устава на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ, в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 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 разходите за възнаграждения на членовете на съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката - депозитар. Тези разходи за 2017 година са в размер на 255 хил. лева и представляват 3,63 % от стойността на активите по баланса на Дружеството към 31.12.2017 г. (2016 г.: 411 хил. лева; 5,63 %)

Печалбата на Дружеството за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. е в размер на 263 хил. лева (2016 г.: 125 хил. лева). След преобразуване съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния дивидент (чл. 10, ал.1 от ЗДСИЦ) е печалба в размер на 76 хил. лева., като дружеството е начислило дължим дивидент в размер на 69 хил. лева.

2. Важни събития, настъпили след 31.12.2017 г. до датата на изготвяне на отчета

Между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване – 20.03.2018 г., не са настъпили събития, които да изискват допълнителни оповестявания или корекции в представената информация.

3. 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 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.

Във връзка с последното следва да се има предвид, че с изменения в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (ЗСПЗЗ) през 2014 г. се ограничава правото на собственост върху земеделски земи на търговски дружества, в които преките или косвените съдружници или акционери са лица, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, включително техните учредители, както и акционерни дружества с акции на приносител.

Доколкото дружествата със специална инвестиционна цел са създадени на база на специалния Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и са акционерни дружества, чиито капиталови ценни книжа са свободно прехвърляеми и търгувани на регулиран пазар, нито самото предприятие, чрез управителните си органи, нито самите управителни органи биха могли да упражнят контрол върху сделките, придобиването и собствениците на ценните му книжа.

Прилагането на тези изисквания по отношение на дружествата със специална инвестиционна цел би могло да доведе до неблагоприятен ефект за Дружеството и перспективите му за развитие, доколкото ще засегнат плановете за този тип имоти.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2017 г. Дружеството не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

5. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

5.1. На основание чл. 187д от ТЗ съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ декларира, че Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

5.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството – няма такива случаи.

5.3. Правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството – няма ограничения; членовете на СД могат да придобиват акции и облигации на Дружеството по реда на действащото законодателство. Съгласно чл. 16 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти лицата, които изпълняват ръководни функции в емитент, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от емитента, които са допуснати до търговия на регулирания пазар с дериватни или други финансови инструменти, свързани с тези акции, в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките не превишава 5 000 лв. в рамките на една календарна година.

5.4 Участие на членовете на съветите 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:

5.4.1 Андрей Людмилов Брешков, член на съвета на директорите и изпълнителен директор Участвия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: няма Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

Акционер в „Имена Ви“ АД (притежава 99% от капитала)

Съдружник в „Брешков и синове“ ООД (притежава 33% от капитала)

Съдружник в „Си ЕФ ЕМ“ ООД (притежава 48,5% от капитала)

Участвия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън “ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ:

Председател на Съвета на директорите на „Симол“ АД

Член на Съвета на директорите на „Софарма“ АД

Заместник-председател на Съвета на директорите на ЗАД „Енергия“

Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Имена Ви“ АД

Управител на „Форум БГ“ ООД

Управител на „Визатон“ ООД

5.4.2. Марина Пламенова Тодорова, член на съвета на директорите

Участвия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: няма

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: няма
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ:

Член на Съвета на директорите на „Експат Алфа“ АД

Сключени договори за извършване на консултантска или друга дейност срещу възнаграждение: договор за юридически консултант към Съвета на директорите на „Експат Капитал“ АД.

5.4.3. Евгения Арсенова Симеонова, член на съвета на директорите

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: няма

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: няма

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ: няма

5.5. През отчетния период членовете на съвета на директорите на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ или свързани с тях лица не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Наличие на клонове. Притежаване на дялове или акции от обслужващо дружество.

"ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ няма клонове. Дружеството не притежава дялове или акции от обслужващо дружество.

7. 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, включително по обслужване на евентуално взети заеми, 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.

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.

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.

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.

С направените промени в ЗСПЗЗ от м. май 2014 г. (ДВ бр. 38/2014 г.) и м. февруари 2015 г. (ДВ бр. 14/2015 г.) съществува риск дружествата със специална инвестиционна цел, които инвестират в земеделска земя да бъдат санкционирани в огромен размер в случай че сред акционерите им има лице, попадащо в някоя от категориите лица, нямщи право да притежават собственост върху земеделска земя.

8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК)

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ е изготвена и приета от Съвета на директорите на 28.03.2008 г. Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството - съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения. През 2017 г. Дружеството е спазвало програмата и не е правило изменения в нея. В съответствие с принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на Дружеството и през 2017 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права,

съгласно нормативната уредба и устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

Съветът на директорите направи анализ на програмата за добро корпоративно управление в края на годината и действията, които се предприемат за изпълнение на поставените цели. Установи се, че действията през изтеклата година допринасят за изпълнение на програмата и спомагат за поддържане на добро корпоративно управление в "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ.

На този етап не се налага преоценка на програмата и промяна, а само набелязване действията за 2017 г.

През 2016 г. Съвета на директорите на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ прие да, спазва по целесъобразност, посочения в чл.100н, ал. 8, т.1 буква "а" кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН - Националният кодекс за корпоративно управление, създаден през октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година.

Информацията относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай“, включваща изискуемата по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК информация, е представена в Приложение 1 към настоящия Доклад за дейността: Декларация за корпоративно управление.

Осигуряване защита на правата на всеки един от акционерите

Дружеството осигурява необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и гарантира целостта на информацията.

В изпълнение на задълженията, произтичащи от чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ осъществява ефективна връзка между управителния орган и всеки един от акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информацията относно своето текущото финансово и икономическо състояние, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството си на акционери или инвеститори.

Разкриване на информация и инициативи насочени към акционерите

Спазвайки изискванията на чл.116г, ал.3, т.4 от ЗППЦК, всички необходими отчети и уведомления от Дружеството до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар - "Българска фондова борса - София" АД и "Централен депозитар" АД, са подготвени и изпратени в регламентираните срокове.

Съгласно изискването на чл.43а и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл.100г, ал.3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация и пред обществеността чрез избрана от него медия - Инвестор.БГ. Цялата информация, предоставена на медията, е налична на следния интернет адрес: www.investor.bg

Своевременно е осигурено публикуването на задължителната информация на дружествения сайт www.expat.bg

Цялата кореспонденция с Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД и "Централен депозитар" АД е обработвана в срок и с грижата на добър

стопанин, по начин, който обосновано се счита, че е в интерес на всички акционери на дружеството.

Материалите за свиканите общи събрания са били изпращани и предоставяни своевременно на всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Одиторските доклади към одитирани годишни финансови отчети за периода 2008 г. – 2017 г. са представени заедно с одитираните финансови отчети в Комисията за финансов надзор.

Междинни финансови отчети

Междинните финансови отчети за 2017 г. са представени в Комисията за финансов надзор:

I-во тримесечие на 2017 г.

II-ро тримесечие на 2017 г.

III-то тримесечие на 2017 г.

IV-то тримесечие на 2017 г.

Роля на Съвета на директорите за осигуряване на добро корпоративно управление на компанията

През 2017 година Съветът на директорите регулярно е провеждал заседания, които са свиквани надлежно, по предварително предоставяни материали и направени предложения. Решенията на съвета на директорите са взети единодушно и компетентно в съответствие с устава на дружеството и правилника за работа на съвета на директорите. Протоколите са водени и се съхраняват в съответствие с изискванията.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 / 17.09.2003 г.

1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

“ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ поддържа относително постоянна структура на закупените имоти по категории и райони на планиране в страната, като продължава политиката си да инвестира в качествени перспективни имоти.

Към 31.12.2017 г. инвестиционните имоти включват :

Имоти с хотелско предназначение;

Имоти с жилищно предназначение;

Селскостопански земи,

в които “ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ инвестира с приоритет.

Структура на портфейла от инвестиционни имоти по категории

Група активи	31.12.2017 (хил. лв.)	31.12.2016 (хил. лв.)
Имоти с хотелско предназначение	5 974	6 127
Имоти с жилищно предназначение	601	726
Селскостопански земи	218	196
Общо	6 793	7 049

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с посочване на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно

Дружеството реализира приходи само в България, което се предпоставя от разпоредбите на чл. 4 ал. 4 ЗДСИЦ – недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.

Към 31.12.2017 г. Дружеството отчита приходи, разпределени както следва:

	2017 (хил. лв.)	2016 (хил. лв.)
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	1	1
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	233	450
Общо	234	451

Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

“ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ не е зависим от конкретен продавач или посредник при придобиването на имоти.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

Дружеството не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността му през отчетния период.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството

През отчетния период не са извършвани сделки със свързани лица, по смисъла на §1, т. 13 от ДР към ЗППЦК. През годината са получени услуги от Обслужващото дружество – „ЕКСПАТ КАПИТАЛ“ ЕАД и са извършени продажби към „ИСМЕНА ВИ“ ЕАД – свързани лица за целите на МСФО, в размер, съответно на 201 хил. лв. и 144 хил.лв.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2017 година няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството

През отчетния период Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране

Дружеството може да инвестира в право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Към нетекущите активи на Дружеството са отнесени инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти на Дружеството са имоти в Република България, използвани за дългосрочно получаване на приходи и не се ползват за административни или производствени нужди. Първоначалната оценка на придобитите инвестиционни имоти включва цената на придобиване, както и всички разходи, свързани с покупката – данъци при придобиването, нотариалните такси, както и други разходи по сделката. Към 31.12.2017 г. Дружеството отчита инвестиционни имоти по справедлива (балансова) стойност 6 793 хил. лева. Придобитите имоти представляват имоти с хотелско предназначение, имоти с жилищно предназначение и земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма налични дълготрайни материални активи.

8. Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемополучател, включително не е предоставяло гаранции и поемало задължения.

9. Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател, включително не е предоставяло гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

10. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период Дружеството няма извършена нова емисия.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Вътрешен източник на средства за Дружеството е акционерният капитал в размер на 5 143 хил. лева, изцяло внесен.

Текущите търговски и други задължения на Дружеството към 31.12.2017 г. са в размер на 467 хил. лева., които намаляват спрямо 31.12.2016 г., когато са в размер на 641 хил.лв.

Към 31.12.2017 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 205 хил. лева и текущи вземания (със срок до една година) в размер на 36 хил. лева.

Дружеството счита, че не съществува опасност от възникване на трудности при погасяване на задълженията му.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството секюритизира недвижими имоти. С оглед финансиране на своите инвестиции Дружеството може, по решение на съвета на директорите, да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на основния капитал от 200 милиона лева, както и да издава облигации с общ размер до 200 милиона лева.

Дружеството възнамерява да поддържа балансиран и качествен портфейл от имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива недвижими имоти (активи за секюритизация) с приходите от лихви, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез собствени средства от продажби на имоти, за които има изгодни предложения, а при необходимост от емитиране на акции на Дружеството, или чрез заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразяван с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството

През 2017 година не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

На проведеното на 27.06.2017 г. извънредно общо събрание на акционерите на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ за регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г., беше избран Д.Е.С. Калин Апостолов Апостолов, с диплома № 657, чрез "Ка Одит" ЕООД

Одитният комитет на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ беше създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 04.02.2008 г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

На проведеното редовно общо събрание през 2017 г. статутът на Одитния комитет е приведен в съответствие с изискванията на новия Закон за независимия финансов одит и е в състав:

- ✓ Теодора Иванова Стойкова
- ✓ Андрей Людмилов Брешков
- ✓ Мария Димитрова Бойчинова

Контролът и управлението на риска по отношение на финансовото отчитане са приоритет на Ръководството на Дружеството. В тази връзка са и разработените вътрешнонормативни документи, с които да се гарантира вярно и честно представяне на информацията във финансовите отчети.

"ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ е приел програма за добро корпоративно управление. Целта на програмата е да гарантира:

1. Защита на правата на акционерите;
2. Обезпечаване на равнопоставеното им третиране, включително на миноритарните акционери;
3. Осигуряване на запазване и нарастване на стойността на инвестициите;

4. Повишаване на прозрачността и публичността на дейността на Дружеството и управителните органи;
5. Подобряване на нивото на информационна обезпеченост на акционерите;
6. Подобряване на процесите, свързани с разкриване на информация от Дружеството, в изпълнение на нормите на действащото законодателство;
7. Осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на Дружеството и управителните органи от страна на Комисията за финансов надзор.

Корпоративното управление на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ осигурява изпълнение на целите на Дружеството, осъществяването на ефективен контрол върху управлението, както и гарантиране на неговите лоялност и своевременно докладване пред акционерите. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното упражняване на контрол при създаването, отчитането и управлението на всички документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да предоставя, в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

През отчетната финансова година е извършена промяна в управителните и в контролните органи на дружеството, без да се засяга начина на представляване.

На основание решение на Общото събрание на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ от 27.06.2017 г., настоящият Съвет на директорите е в състав:

- Андрей Людмилов Брешков – Председател
- Марина Пламенова Тодорова – Член
- Евгения Арсенова Симеонова – Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Андрей Брешков.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година

Всеки от членовете на съвета на директорите получава месечно възнаграждение.

По решение на общото събрание на акционерите, при постигнати добри финансови резултати от Дружеството на членовете на съвета на директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната печалба от дружеството за съответната година.

Във всички случаи възнаграждението на членовете на съвета на директорите следва да е съобразено с изискванията на чл. 9 от Устава на Дружеството, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

През 2017 г. дружеството е изплатило възнаграждения на ключов управленски персонал както следва:

	2017 <i>(хил. лв.)</i>	2016 <i>(хил. лв.)</i>
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал	20	17
Общо	20	17

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на СД. Няма условни или разсрочени възнаграждения на членовете на СД, възникнали през годината.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от дружеството опции върху негови ценни книжа

Към датата на настоящия доклад никой от членовете на съвета на директорите на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ не притежава пряко или непряко акции на Дружеството. Дружеството не е учредявало опции върху свои ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Към датата на изготвяне на настоящия доклад на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал

През отчетния период Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите – Никола Симеонов Янков
 Адрес за кореспонденция - град София, ул. "Г.С.Раковски" 96А
 тел.: +359 2 9801881
 e-mail: office@expat.bg

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „ЕКСПАТ КАПИТАЛ“ АДСИЦ ПРЕЗ 2017 ГОДИНА

Начална цена	0.898 BGN
Последна цена	0.900 BGN
Максимална цена	0.900 BGN
Минимална цена	0,898 BGN
Процентно изменение	(0.11) %
Стойностно изменение	(0.002) BGN

VI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Структура на капитала на Дружеството

Към 31.12.2017 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 01.01.2017 г. неразпределената печалба е в размер на 344 хил. лева и е формирана от 219 хил. лева натрупани печалби към 31.12.2015 г. и 125 хил. лева печалба от 2016 година.

Финансовият резултат за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. е печалба в размер на 263 хил. лева.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Акциите на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът, както и други актове на на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ, не могат да създават ограничения или условия относно прехвърлянето на акциите.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал	брой акции	% от капитала
Експат Капитал АД	670000	13,03%
ДФ Експат Бондс	509000	9,90%
Експат Асет Мениджмънт ЕАД	305966	5,95%
ДФ Експат Глобул Екуитис	408517	7,94%
Дир.БГ АД	450000	8,75%

Акциите се притежават пряко, съгласно информация от „Централен депозитар“ АД.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Към 31.12.2017 г. няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Към 31.12.2017 г. няма такива служители.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Могат да възникнат две ограничения по закон: (а) гласуването на определени сделки със свързани лица според чл. 115 и чл. 115а от ЗППЦК и (б) съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Дружеството няма информация за наличие на такива споразумения.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Съгласно устава на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ:

Член 28

(1) Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва настоящия устав;

Член 37

(1) Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 9 (девет) дееспособни физически лица, избрани от общото събрание на акционерите.

(2) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години. Първият съвет на директорите се избира за срок до 3 (три) години.

(3) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения.

(4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Съгласно устава на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ:

Член 40

(3) Съветът на директорите на Дружеството:

13. в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на възникване на Дружеството, съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството, чрез издаване на нови акции. Общият номинален размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение, не може да надхвърля 200 000 000 (двеста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството с повече от 200 000 000 (двеста милиона) лева е необходимо решение на Общото събрание на акционерите.

Член 23

(1) В случай, че общото събрание е взело решение установеният в този Устав и ЗДСИЦ процент от печалбата на Дружеството да бъде разпределен като дивидент между неговите акционери и при условие, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и този Устав размер, всяко годишно общо събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за отправяне на предложение за обратно изкупуване на акции с право на глас на Дружеството. Решението на общото събрание по предходното изречение задължително посочва:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, който в рамките на една календарна година не може да надхвърля 3 (три) на сто от общия брой издадени акции с право на глас на Дружеството;
2. условията и реда, при които съветът на директорите организира изкупуването в определен срок;
3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Решението по предходното изречение се взема с обикновено мнозинство.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Няма съществени договори, които биха влезли в сила, биха се изменили или прекратили поради смяната на контролиращия акционер на Дружеството.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Няма такива.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи

Не е осъществявана такава сделка.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния отчет

През 2017 г. Дружеството продава два имота – поземлен с жилищно предназначение и апартаменти и земя с хотелско предназначение, с обща балансова стойност 489 хил. лева., няма други сделки, осъществявани за периода или от датата на финансовия отчет до датата на одобрението му за публикуване.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Не са извършвани строежи, ремонти или подобрения на закупените имоти.

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 непогасени вземания към 31.12.2017 г. с такъв произход.

Настоящият доклад е одобрен от Съвета на директорите с решение от 20.03.2018 г.

20.03.2018 г.

гр. София

Изпълнителен директор:.....

/Андрей Людмилов Брешков

