

“ЕКСПАТ ИМОТИ ” АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007 ГОДИНА

**ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

**ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР “АГЕЙН
- ТАКТ” ООД**



ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

ДО "Експат Капитал" АД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО
НА "Експат Имоти" АДСИЦ
СОФИЯ

Отговорности на ръководството и одиторите

Извършихме одит на баланса на "Експат Имоти" АДСИЦ към 31 декември 2007 година, както и на отчета за доходите, отчета за паричните потоци и отчета за промените в собствения капитал за годината, завършваща на тази дата. Отговорността за изготвянето на финансовия отчет се носи от ръководството на дружеството. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение, основаващо се единствено на извършения от нас одит.

База за становище

Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност, че финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва проверка на базата на тестове на доказателствения материал, подкрепящ сумите и оповестяванията във финансовия отчет. Одитът също така включва оценка на прилаганите счетоводни принципи и на съществените приблизителни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на данните във финансовия отчет. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчно разумна база на изразеното от нас одиторско мнение.

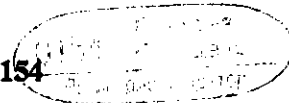
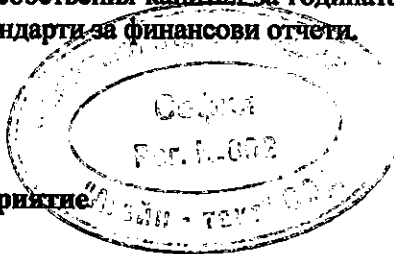
Одиторско мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет на "Експат Имоти" АДСИЦ представя достоверно, във всички съществени аспекти, имущественото и финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2007 година, както и резултата от неговата дейност, промяната в паричните потоци и измененията в собствения капитал за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

17 март 2008 г.
София, България

Специализирано одиторско предприятие
АГЕЙН - ТАКТ ООД, рег. № 002

Стефана Стоицева
Регистриран одитор, диплома № 0154



ЕКСПАТ ИМОТИ АД СИЦ – 17534182

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
Към 31.12.2007

В хил. лева

	31.12.2007	31.12.2006
Дълготрайни активи		
Общо дълготрайни активи		
Краткотрайни активи		
ДДС за възстановяване	1	
Парични средства и парични еквиваленти	2002	
Общо краткотрайни активи	2003	
ОБЩО АКТИВИ	2003	
Собствен капитал		
Основен капитал	2000	
Премиен резерв от емитиране на ценни книжа	15	
Текуща загуба	(28)	
Общо капитал и резерви	1987	
Текущи задължения		
Задължения към персонала	4	
Други задължения	12	
Общо краткосрочни задължения	16	
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2003	

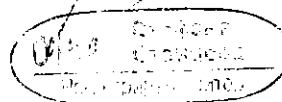
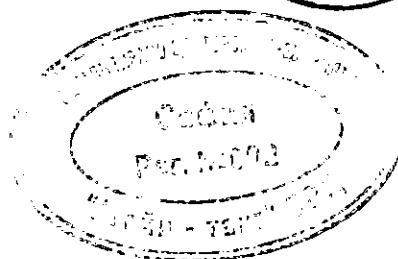
Дата: 17.03.2008



Гл. Счетоводител:
/ Светла Дечева /

Изпълнителен директор:
/ Росислав Банчев /

Заверил:
/ С. Стойцева /



ЕКСПАТ ИМОТИ АД СИЦ – 175341828

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
Към 31.12.2007

В хил. лева

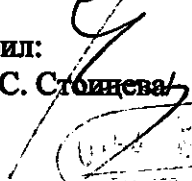
	31.12.2007	2006
Приходи от лихви	5	
Общо приходи	5	
Разходи за външни услуги	27	
Разходи за персонала	6	
Общо разходи:	33	
Загуба от дейността	28	
Нетна загуба за периода	28	

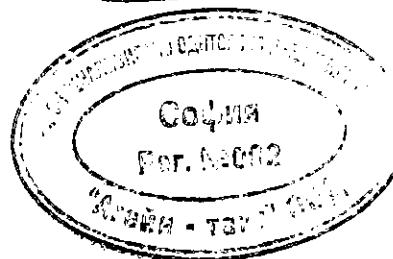
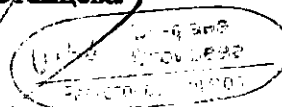
Дата: 17.03.2008



Гл. Счетоводител: 
/Светла Дечева/

Изпълнителен директор: 
/Ростислав Банчев/

Заверил: 
/С. Стойанова/



ЕКСПАТ ИМОТИ АД СИЦ – 175341828

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
Към 31.12.2007

В хил. лева

	2007	2006
Оперативна дейност		
Парични плащания към контрагенти	(16)	
Парични плащания към персонала	(2)	
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(18)	
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	2015	
Постъпления от лихви	5	
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	0	
Парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2007	2002	
От тях блокирани в набирателна сметка	1500	

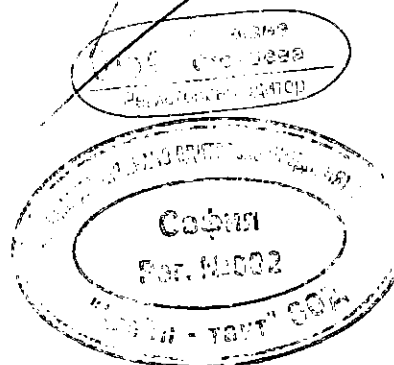
Дата: 17.03.2008



Гл. Счетоводител:
/Светла Дечева/

Изпълнителен директор:
/Росислав Банчев/

Заверил:
/С. Стойчева/



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
Към 31.12.2007**

	В хил. лева			
	Капитал	Резерви	Печалба/Загуба	Общо
Салдо към 01.01.2007				
Увеличение на капитала	2000			2000
Резерви		15		15
Печалба/Загуба			(28)	(28)
Салдо към 31.12.2007	2000	15	(28)	1987

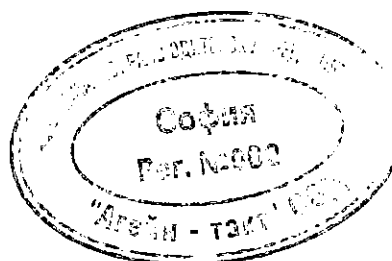
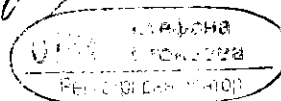
Дата: 17.03.2008



Гл. Счетоводител:
/Светла Дечева/

Изпълнителен директор:
/Ростислав Банчев/

Заверил:
/С. Стойцева



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007 ГОДИНА

I. Данни за Дружеството

1. Съдебна регистрация

“Експат Имоти” АДСИЦ (Дружеството) е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 01.08.2007 г. по ф.д. № 11886/2007, партиден № 123232, том 1699, регистър 1 стр. 23 като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление са гр. София, Район Средец, ул. “Г. С. Раковски” № 96 А.

Предметът на дейност е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и 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.

Дружеството се учредява за срок от десет години.

Дружеството е с капитал 500 000 лева разпределен във 500 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинал 1 лев всяка.

С Решение №2 от 28.12.2007 г. СГС вписва в регистъра за Търговските дружества том 1699 стр.23 партиден №123232 на АДСИЦ „Експат Имоти“ АДСИЦ следните промени: Вписва увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 2 000 000 лева, разпределен във 2 000 000 броя обикновени безналични акции с право на глас, с номинал 1 лев всяка една, чрез издаване на нови 1 500 000 броя обикновени безналични акции с право на глас, с номинал 1 лев всяка една.

Дружеството има Съвет на директорите с мандат 3 години в състав:

Мирослава Василева Обретенова ЕГН 6610077152 – Председател, Андрей Людмилов Брешков ЕГН 7110194580 – Зам. Председател и Ростислав Любомиров Банчев ЕГН 7407248249.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Ростислав Любомиров Банчев.

2. Лиценз за осъществяване на дейността

Комисията по Финансов надзор на основание чл.11, ал.2 от Закона за специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и чл.49, ал. 1 от Наредба № 11 за лицензите за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел издава лиценз на „Експат Имоти“ АДСИЦ със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Г.С. Раковски № 96 А, за извършване на следните сделки по чл.4, ал.1 т.1 и 2 от ЗДСИЦ, като Дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти:

- набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;
- покупка на недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, и вещни права върху недвижими имоти.



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

Булстата на Дружеството е 175341828

3. Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност.

Дейността на Дружеството се осъществява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), подзаконовите актове по прилагането му и всички други законови изисквания.

4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- с обслужващо дружество: "Експат Капитал" АД - София. Договорът е с неопределен срок на действие;
- с банка – депозитар – по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД;
- с инвестиционен посредник, - София Интернешънъл Секюритиз АД обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството: "Експат Имоти „ АДСИЦ

II. Данни за обслужващото дружество

"Експат Капитал" АД (Дружеството) е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 12.12.2006 г. по ф.д. № 14627/2006, партиден № 112172, том 1517I, стр. 133 като акционерно дружество. Седалището и адресът на управление са гр. София, Район Средец, ул. "Г.С. Раковски" № 26А.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Неделчо Василев Неделчев и Председателя на СД Никола Симеонов Янков заедно и поотделно.

III. Основни принципи на счетоводната практика

База за изготвяне на финансовия отчет

База за изготвяне на финансовите отчети са Закона за счетоводството (ЗСч), Закона за публично предлагане на ценни книжа, ЗДСИЦ и Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Спазени са основните счетоводни принципи:

- а) текущо начисляване – приходите и разходите по сделките и събитията са отразени счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти;
- б) действащо предприятие
- в) предпазливост – задължително оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;
- г) съпоставимост между приходите и разходите – признаване на разходите, извършени във връзка с отделна сделка или събитие във финансовия резултат за периода, през който дружеството отчита ефекта от тях. Признаването на приходите се отразява за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

д) предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията са отразени в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма;

Отчетна единица

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN).

Сравнителни данни

Дружеството е създадено през месец август 2007 година, поради което в настоящия годишен финансов отчет не са посочени сравнителни данни за предходен отчетен период.

Нефинансови активи

Инвестиционни имоти (МСФО 40)

Към 31.12.2007 г. Дружеството няма придобити нефинансови активи.

Дълготрайни материални активи (МСФО 16)

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи

Краткотрайни активи

Вземания

„ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ има вземания от ДДС за 1 213 лева.

Парични средства

Паричните средства към 31.12.2007 г. са :

Касова наличност	363 лв.
Парични средства по банкови сметки	501 617 лв.
Парични средства по набирателна сметка	1 500 000 лв.
Общо парични средства и еквиваленти	2 001 980 лв.

Основен капитал

Основният капитал на „Експат Имоти” АДСИЦ към 31.12.2007г. е 2 000 000 лева разпределени във 2 000 000 броя обикновени безналични акции, с номинал 1 лев всяка.

Участието в капитала на „Експат Имоти” АДСИЦ е както следва:

- Адвокатско дружество „Георгиев и Тодоров” - 17,5%
- Договорен фонд „Европа” АД - 7,5%
- „Галеник Инвест” АД - 75.0%

Резерви

Премийните резерви отчетени по баланса към 31.12.2007 са в размер на 15 000 лева формиращи от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите.

Печалба

За отчетната 2007г. дружеството е реализирало 28 455 лева загуба подробно посочена в Отчета за доходите на дружеството.

Текущи задължения

Като текущи задължения дружеството отчита тези със срок на уреждане по-кратък от 12 месеца. Задълженията се отчитат по тяхната номинална стойност.

Към 31.12.2007г. текущите задължения са:

Задължения към персонал 4хил. лева

Към обслужващото дружество 6 хил. лева

Към инвестиционен посредник 6 хил. лева

Приходи

Към 31.12.2007 г. Дружеството отчита приходи в размер 5 хил. лева.

Разходи

Разходите, свързани с дейността на „Експат Имоти“ АДСИЦ към 31.12,2007г. са в размер на 33 хил. лв., структурирани:

Разходи за външни услуги 27 хил. лева

Разходи за персонала 6 хил. лева

IV. Собствен капитал

Към 31.12.2007г. структурата на собствения капитал е следната:

	В хил. лв.
Основен капитал	2 000
Премии от емисии	15
Загуба	28
Всичко	1 987

V. Отчет за паричните потоци

Дружеството е класифицирало паричните си потоци в две групи, като измененията през 2007 г. са следните:

Парични средства в началото на периода

Нетен поток от неспециализирана инвестиционна дейност

Нетен поток от финансова дейност

Парични средства в края на периода

-

(18) хил. лева

2020 хил. лева

2002 хил. лева

VI. Данъчно облагане

Съгласно чл. 175 от ЗКПО (отм.), Дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък. Следователно, "Експат Имоти" АДСИЦ не дължи корпоративен данък върху печалбата си от инвестиционна дейност.

17 март 2008 г.
София, България

