

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за всеобхватния доход.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	2
Отчет за паричните потоци.....	3
Отчет за промените в собствения капитал.....	4
Междинен доклад за дейността.....	5
Бележки към междинен финансов отчет	11

Междинен доклад за дейността на „Експат Бета“ АДСИЦ за периода 01 януари 2023 г. - 30 юни 2023 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ („Дружеството“) е търговско дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. „Секюритизация на недвижими имоти“ означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции/.

Дружеството е учредено и регистрирано в България през 2008 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Г. С. Раковски“ № 96А, и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200059488.

Дейността на дружеството не е ограничена със срок.

Дружеството е учредено с капитал 3 000 х.лв., който е увеличаван два пъти през годините:

- ✓ През 2008 г. е извършено увеличение на капитала, чрез издаването на 1 342 890 броя акции, при което той нараства от 3 000 хил. лв. до 4 343 хил. лв.;
- ✓ През 2010 г. Съветът на директорите взема решение за увеличение на капитала на дружеството, чрез издаване на нови 43 428 900 броя безналични акции, с номинална стойност от 1 лев. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър през август 2010 г. Новата емисия на дружеството в размер на 800 300 акции, с което капиталът е увеличен до 5 143 х.лв.

1.1. Собственост и управление

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, а акциите му се търгуват свободно на “Българска фондова борса ” АД. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми. Прехвърлянето на тези ценни книжа има действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар.

Към 30.06.2023 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	30.06.2023 <i>(хил. лв.)</i>	31.12.2022 <i>(хил. лв.)</i>
Акционерен капитал	5 143	5 143
Брой акции/номинал 1 лев/	<u>5 143 190</u>	<u>5 143 190</u>

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 30.06.2023 г. е в състав:

- ✓ Марина Пламенова Тодорова,
- ✓ Евгения Арсенова Симеонова;
- ✓ Джулия Сашева Кацарова.

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощници.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Марина Пламенова Тодорова.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството 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, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

За осъществяване на дейността си дружеството притежава Лиценз от 23.06.2008 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

Към 30 юни 2023 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (30.06.2022г.: 1).

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е възложило на друго търговско дружество – „Експат Капитал“ АД, обслужването на цялостната своя оперативна дейност, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и извършването на всички необходими дейности.

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 на 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

През 2023 г. Експат Бета АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- Търсене на възможности за покупко-продажба на привлекателни за Дружеството 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 недвижими имоти.

2.1. Инвестиционен портфейл

Към 01.01.2023 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти със справедлива /балансова/ стойност 5 978 хил. лв.

През периода 01.01.2023 – 30.06.2023 г. Дружеството:

- Не е закупувало недвижими имоти;
- Не е продавало недвижими имоти.

Към 30.06.2023 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 5 978 хил. лв. Съставът на инвестиционните имоти е както следва:

- ✓ Имоти с хотелско предназначение, включващи:
 - Поземлени имоти в к.к. Камчия;
- ✓ Селскостопански имоти, включващи:

- Поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково.

2.2. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

През първото полугодие на 2023 г. Дружеството не е реализирало приходи.

Разходите на Дружеството за периода са в размер на 25 хил. лв. Отчетени са и разходи за възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите и на персонала – 16 хил. лв., както и разходи за външни услуги и други разходи – 9 хил. лв.

Нетния резултат на Дружеството за периода е загуба в размер на 25 хил. лв.

2.3. Важни събития, настъпили през отчетния период и влиянието им върху резултатите във финансовия отчет

Няма такива.

2.4. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През отчетния период няма сключени такива сделки.

2.5. Събития, след датата на отчета

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в междинния финансов отчет на Дружеството, които са се случили за периода от отчетната дата до датата на изготвяне на този финансов отчет.

2.6. Информация по чл. 20, ал. 2, вр. ал. 1 от Наредба № 2 на КФН

2.6.1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

Няма отдадени за ползване срещу заплащане активи.

2.6.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти:

Няма такива.

2.6.3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

- Спазено е изискването на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. В настоящия случай 100% от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.
- Спазено е изискването на чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. В настоящия случай дружеството не е реализирало приходи за отчетния шестмесечен период.
- Спазени са изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 от ЗДСИЦДС за допустими инвестиции. През отчетния шестмесечен период дружеството не е извършвало инвестиции.

- Спазени са изискванията на чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС за общи ограничения. През отчетния шестмесечен период дружеството не е обезпечавало чужди задължения, вкл. По банкови кредити; не е предоставяло и получавало заеми от лица, вкл. от банки; не е емитирало дългови ценни книжа; не е вземало банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти; не е вземало банкови кредити в какъвто и да е размер, вкл. за изплащане на лихви по банкови кредити и по емисии дългови ценни книжа.

2.6.4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка:
Няма такива.

2.6.5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:
Няма такива.

2.6.6. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда:
Няма такива.

2.7. Допълнителна информация по чл. 12 от Наредба 2

2.7.1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента
Няма промени в счетоводната политика през отчетния период.

2.7.2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група
Дружеството не участва в група предприятия.

2.7.3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност
Няма извършени организационни промени.

2.7.4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година;
Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

2.7.5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

ДФ Експат Глобални Облигации – пряко	513 804	9.99%
Кейо Инвестмънтс ЕООД - пряко	455 799	8.86%
ДИР.БГ АД - пряко	450 000	8.75%
ДФ Експат Акции Развити Пазари - пряко	274 929	5.35%

2.7.6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и онтролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

- Марина Пламенова Тодорова – не притежава акции, няма промени от началото на текущата финансова година;
- Джулия Сашева Кацарова – не притежава акции, няма промени от началото на текущата финансова година;
- Евгения Аресонова Симеонова – притежава 95 бр., няма промени от началото на текущата финансова година.

2.7.7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

2.7.8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата насклучване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Няма отпуснати от емитента заеми, няма предоставени обезпечения, няма поети задължения.

2.7.9. Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период;

Няма такива.

2.7.10. Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма такива.

2.7.11 Друга информация

- Дружеството не е обезпечавало чужди задължения.

- Дружеството не е предоставяло заеми.
- Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.
- Дружеството не е вземало банкови кредити.
- Дружеството не е инвестирало в капитала на обслужващо дружество.
- Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества в дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, или в други дружества.
- Дружество не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на специализирани дружества.

Бележки към междинния финансов отчет към 30.06.2023 г.**1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ****1.1. Изявление за съответствие**

Този междинен съкратен финансов отчет за периода, завършващ на 30 юни 2023 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация и оповестявания, изисквани в годишните финансови отчети, и трябва да се чете заедно с финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2022 г.

1.2. База за измерване

Настоящият финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на инвестиционните имоти, които се оценяват по справедлива стойност.

Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащото предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

1.3. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

1.4. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансови отчети според МСФО изисква ръководството на дружеството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразглеждана, когато преразглеждането засяга този период и в бъдещи периоди, ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които съществува риск да доведат до корекции в балансовите стойности на активите до края на финансова година, се съдържа в следната бележка:

- Бележка 7 Инвестиционни имоти – определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;

Оценка на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в

различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви;
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива;
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Информация за значителни позиции, които са засегнати от приблизителните оценки и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите, признати в настоящите финансови отчети е описана в Бележка 7 Инвестиционни имоти.

1.5. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Към датата на този финансов отчет са публикувани и влезли в сила за годишни отчетни периоди, започващи на 01.01.2022, следните изменения на стандарти:

Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения

Публикувано е от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) на 14.05.2020 г. Прието е за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) № 2027/7080 от 28 юни 2027 г. (Официален вестник, бр. L 234 от 2.7.2021 г.).

Изменението на МСС 16 е с тесен обхват и засяга счетоводното третиране на приходите от продажба на единици, произведени при тестването на даден актив от имоти, машини и съоръжения, съгласно пар. 17, буква „д“ на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

С изменението е премахнат текстът, изискващ приспадането на разходите за тестване с нетните постъпления от продажби на произведени единици, докато активът се привежда до местоположение и състояние за използването му.

Предприятието признава постъпленията от продажби на такива единици и разходите за производството и продажбата им в печалба или загуба. Себестойността на тези единици се определя в съответствие с МСС 2 Материални запаси.

Изменението няма ефект върху отчета на Дружеството.

Изменение на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи

Изменението на МСС 37 с название „Обременяващи договори - разходи за изпълнение на договор" е публикувано от СМЕС на 14.05.2020 г. Прието е за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) № 2027/7080 от 28 юни 2027 г. (Официален вестник, бр. L 234 от 2.7.2021 г.).

С изменението на МСС 37 се уточнява кои разходи следва да включва предприятието в състава на разходите за изпълнение на договор, за да прецени дали договорът е обременяващ и следователно да признае провизия.

Изменението няма ефект върху отчета на Дружеството.

Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации

Изменението на МСФО 3 Бизнес комбинации с название „Препратка към Концептуалната рамка" е публикувано от СМЕС на 14.05.2020 г. Прието е за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) № 2027/7080 от 28 юни 2027 г. (Официален вестник, бр. L 234 от 2.7.2021 г.).

С изменението се внасят промени в МСФО 3 в три аспекта:

- 1) Актуализира се препратката към приложимата рамка, като текстът „Общите положения за изготвянето и представянето на финансови отчети" в пар. 11 на МСФО 3 се заменя с „Концептуалната рамка за финансово отчитане" (т.е. рамката от 2018 г.).
- 2) Въвежда се ново изключение от принципа на признаване на пасиви и условни пасиви, поети в бизнес комбинация, по отношение на сделки и други събития в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи или КРМСФО 21 Налози, според което придобиващият следва да прилага съответно МСС 37 или КРМСФО 21 (вместо Концептуалната рамка), за да идентифицира задълженията, които е поел при бизнес комбинация.
- 3) Добавя се към МСФО 3 изрично изискване, че придобиващият не признава (не отчита балансово) условни активи, придобити при бизнес комбинация.

Изменението няма ефект върху отчета на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018-2020 г.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018-2020 г. са публикувани от СМЕС на 14.05.2020 г. и са приети за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) № 2027/7080 от 28 юни 2027 г. (Официален вестник, бр. L 234 от 2.7.2021 г.).

С тези поредни Годишни подобрения на МСФО се внасят промени с ограничен обхват в следните стандарти:

- МСФО I Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане;
- МСФО 9 Финансови инструменти;
- МСС 41 Земеделие;
- МСФО 16 Лизинг (Пример 13 от Примерите за илюстрации).

Изменение на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане

Изменението на МСФО 1 се отнася за случаите, когато дъщерното предприятие, прилагащо за първи път МСФО следва да оцени своите активи и пасиви във въспителния си отчет по два от посочените начини в МСФО 1.

Неприложимо за Дружеството.

Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти

С изменението на МСФО 9 се цели да се поясни кои такси и разходи следва да вземе под внимание предприятието, когато преценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначално признатия пасив.

Модификацията на финансов пасив е съществена, ако дисконтираната настояща стойност на паричните потоци според новите условия, включително всякакви платени или получени такси и дисконтирани с първоначалния дискантов процент, се различава най-малкото с 10 % от дисконтираната настояща стойност на оставащите парични потоци от първоначалния финансов пасив.

Платените или получени такси включват само таксите, платени или получени между кредитополучателя и кредитора, включително таксите, платени или получени от кредитополучателя или кредитора от името на другия. Т.е. такси или разходи платени на трети страни не се включват при оценка на прага от 10%.

Изменението няма ефект върху отчета на Дружеството.

Изменение на МСС 41 Земеделие

В МСС 41 Земеделие преди изменението се изискваше предприятието да изключи от дисконтираните парични потоци, при определяне на справедливата стойност, паричните потоци от данъчно облагане (пар. 22)

С изменението се премахва изискването в пар. 22 от МСС 41 предприятията да изключват паричните потоци за данъци, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41.

Неприложимо за Дружеството.

Изменение на МСФО 16 Лизинг

С това изменение е внесена промяна в част I на Пример за илюстрация 13 от Примерите за илюстрация в пар. ПИ5 към МСФО 16 Лизинг, като е премахнат от примера текстът за възстановяване на подобрения на лизинговия имот от лизингодателя, за да не се получи евентуално объркване по отношение на третирането на стимулите по лизинга, които могат да възникнат поради начина на илюстрирането им в този пример.

Тъй като Примерите за илюстрация към МСФО 16 не са неразделна част от стандарта, изменението не подлежи на приемане от Европейската комисия и затова не е публикувано официално заедно с другите изменения на Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018-2020 г.

Изменения на стандарти, които още не са влезли в сила и които не са приложени по-рано от Дружеството

- **МСС 1 „Представяне на финансови отчети“**

С публикувания през февруари 2021 г. „Оповестяване на счетоводната политика“ бяха измени параграфи 7, 10, 114, 117 и 122, бяха добавени параграфи 117А—117Д, 139Х и заличени параграфи 118, 119 и 121. С него бе изменена и Втората насока за практическото прилагане на МСФО 2 „Извършване на преценка на съществеността“.

- **Изменения на МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестявания“**

Изменят се параграфи 21 и Б5. Добавя се параграф 44ИИ. Изменението влиза в сила за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **Изменения на МСС 26 „Счетоводство и отчитане на планове за пенсионно осигуряване“**

Изменя се параграф 34 и се добавя параграф 38. Изменението влиза в сила за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **Изменения на МСС 34 „Междинно финансово отчитане“**

Изменя се параграф 5 и се добавя параграф 60. Изменението влиза в сила за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **Изменения на МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“**

Изменят се параграфи 5, 32, 34, 38 и 48, както и заглавието над параграф 32. Добавят се параграфи 32А—32Б, 34А и 54И, както и заглавия над параграфи 34 и 36. Заглавието над параграф 39 се изменя, за да стане подзаглавие на заглавието, добавено над параграф 34.

- **МСФО 17 Застрахователни договори**

СМСС взе предварително решение да отложи датата на влизане в сила на МСФО 17, Застрахователни договори за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. [СМСС публикува и "Разширяване на временното освобождаване от прилагането на МСФО 9 (изменения на МСФО 4)", за да отложи фиксирания срок на действие на изменението и

за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.] Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **МСС 12 Данъци върху доходи**

Тези изменения изискват компаниите да признават отсрочени данъци върху транзакции, които при първоначално признаване пораждаат равни суми на облагаеми и подлежащи на приспадане временни разлики. Изменението влиза в сила за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

Дружеството ще анализира и оцени възможните ефекти от всички изменения върху финансовото състояние или резултатите от дейността си.

2. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наем на имоти	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Държавни и регулаторни такси	5	5
	<u>5</u>	<u>5</u>

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	13	13
Възнаграждения на персонала	1	1
Разходи за осигуровки	2	2
	16	16

6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Местни данъци и такси	-	6
Други разходи	4	1
	4	7

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Дружеството притежава инвестиционни имоти с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби. Няма новопридобити имоти. Няма продадени имоти.

Към 30.06.2023 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включват:

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

Група активи

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2023	31.12.2022
Имоти с хотелско предназначение	5 806	5 806
Селскостопански имоти	172	172
	5 978	5 978

Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

- ✓ Ниво 2 - за всички имоти на дружеството с хотелско, жилищно и селскостопанско предназначение.

Дружеството извършва преоценка на инвестиционните си имоти до справедлива стойност периодично, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40, към датата на всеки годишен финансов отчет, както и преди покупка или продажба на

недвижим имот. Оценката по справедливата стойност се извършва със съдействието на независими лицензирани оценители.

Инвестиционните имоти в междинния финансов отчет са представени по тяхната справедлива стойност въз основа на оценка, извършена със съдействието на независими лицензирани оценители към 31.12.2022 г. за всички имоти .

През текущия и предходния период няма преминаване от Ниво 3 към Ниво 2 или обратно. Дружеството приема, че е налице такова прехвърляне, когато за определен вид обект или сходни обекти в приблизителното му местонахождение текущо са ограничени, или разширени наличните входящи наблюдаемите данни, което съответно налага използването или отхвърлянето на ненаблюдаема информация.

8. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2023	31.12.2022
Вземания от клиенти и доставчици	29	29
	29	29

9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2023	31.12.2022
Неотчетен аванс	2	2
Други вземания	-	3
	2	5

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2023	31.12.2022
Парични средства в брой	-	-
- в лева	-	-
- във валута	-	-
Парични средства в банкови сметки	3	-
- в лева	3	-
- във валута	-	-
	-	-

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 30.06.2023 г. акционерният капитал на ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е съставен от общо 5,143,190 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.

Регистрираните акции са обикновени, поименни, безналични с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял.

	акции брой	Основен капитал (хил. лв.)
Салдо на 30 юни 2022 година	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2022 година	5 143 190	5 143
Салдо на 30 юни 2023 година	5 143 190	5 143

Печалби от текущата година

Дружеството приключва шестмесечния отчетен период със загуба от 25 х. лв. (01.01.2022-30.06.2022 г.: загуба от 28 х. лв.).

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения са към български контрагенти и представляват получена капаро за продажба на имот.

Текущите търговски задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2023	31.12.2022
Задължения към доставчици и клиенти	75	51
	75	51

13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2023	31.12.2022
Задължения към персонала и социално осигуряване	1	1
Данъчни задължения	-	2
Други задължения	1	5
	2	8

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск, включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на инвестициите и поддържането на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че то винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да понесе неприемливи загуби или да навреди на репутацията си.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Периодично се прави преглед на пазарните цени, по които дружеството предлага услугите и имотите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат съответните корекции.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Лихвен риск

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ не ползва привлечени ресурси за краткосрочно или дългосрочно финансиране на дейността, поради което не е изложено на лихвен риск. Също Дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите търговски и други задължения, защото те са обичайно търговски, с кратък срок и/или безлихвени, за които ръководството счита, че не е налице съществено отклонение от времевия фактор.

15.СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 30.06.2023 г. свързани лица на дружеството са:

- ✓ ЕКСПАТ КАПИТАЛ АД – Обслужващо дружество, притежаващо значително влияние, формирано от пряко и косвено участие в дружеството
- ✓ Марина Пламенова Тодорова – Член на Съвета на директорите
- ✓ Евгения Асенова Симеонова – Член на Съвета на директорите
- ✓ Джулия Сашева Кацарова – Член на Съвета на директорите

Към 30.06.2023 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		30.06.2022	31.12.2022
Експат Капитал АД	Услуги	-	7
		<u>-</u>	<u>7</u>

Към 30.06.2023 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		30.06.2023	31.12.2022
Експат Капитал АД	Услуги	1 163	1 163
		<u>1 163</u>	<u>1 163</u>

През отчетния период дружеството не е получило услуги от свързани лица.

През отчетния период дружеството е начислило възнаграждения на ключов управленски състав, както следва:

	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал	13	13
	<u>13</u>	<u>13</u>

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в междинния финансов отчет на Дружеството, които са се случили за периода от отчетната дата до датата на изготвяне на този финансов отчет.

17. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Дружеството не признава условни пасиви и условни активи във финансовите си отчети, поради факта че не се явяват възможни задължения, за които все още не е потвърдено дали Дружеството ги има като сегашни задължения или евентуалното им признаване може да доведе до признаване на доход, който може никога да не бъде реализиран.

27.07.2023 г.

Изпълнителен директор: Марина Тодорова