

**СЪДЪРЖАНИЕ**

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

**Междинен доклад за дейността на „Експат Бета“ АДСИЦ за периода 01 януари 2024 г. - 30 юни 2024 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 30.06.2024 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<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 2024 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (31.12.2023г.: 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 01.01.2024 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти със справедлива /балансова/ стойност 5 959 хил. лв.

През периода 01.01.2024 – 30.06.2024 г. Дружеството:

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

Към 30.06.2024 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 5 959 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 2024 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 105 хил.лв.

Разходите на Дружеството за периода са в размер на 22 хил. лв. Отчетени са разходи за възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите и на персонала – 16 хил. лв. , както и разходи за външни услуги – 6 хил. лв.

Нетния резултат на Дружеството за периода е печалба в размер на 83 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 100% от приходите за отчетния шестмесечен период са в резултат на дейността по ал. 1, т. 2.

- 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%
ДИР.БГ АД - пряко	450 000	8.75%
Petros Kapsas - пряко	257 027	5.00%

**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 30.06.2024 г.

### 1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ

#### 1.1. Изявление за съответствие

Този междинен съкратен финансов отчет за периода, завършващ на 30 юни 2024 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 2023 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 преразгледана, 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.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност. От възприемането на посочените по-долу стандарти и/или тълкувания, приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2023 г. за дружествата, не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, респ. активите, пасивите, операциите и неговите резултати.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

**Промени в МСС 1** Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 Преценки за същественост (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).

Промените дават насоки и примери относно приложение на концепцията за същественост при преценки и вземане на решения, свързани с оповестяванията на счетоводната политика като:

Замества се изискването за оповестяване на съществена информация за счетоводните политики вместо на значимите счетоводни политики.

Дава се пояснения как предприятията могат да идентифицират съществената информацията относно счетоводните политики;

Пояснява се, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени, както и, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за разбирането на определена съществена информация във финансовите отчети; и че предприятието не е нужно да оповестява несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до пропускане или прикриване на съществена счетоводна информация.

**Промени в МСС 8** Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК).

Промените са насочени основно към приблизителните оценки и са свързани с пояснения за поточно разграничение между промени в счетоводната политика, корекции на грешки и промени в приблизителните оценки като:

„дефиницията за промени в приблизителните оценки“ е заменена с „дефиниция за приблизителните оценки“ - според новата дефиниция приблизителните оценки са стойности във финансовите отчети, които са обект на несигурност по отношение на оценяването им;

предприятието разработва и прилага приблизителни оценки, ако счетоводните политики изискват позиции във финансовите отчети да бъдат оценени по начин, който съдържа несигурност по отношение на оценяването им;

промяна в приблизителна оценка може да е резултат на промяна във входящи данни или на оценъчната техника, както и от нова информация или ново развитие, освен ако това не е резултат от корекция на грешка от предходни години; и

промяна в приблизителна оценка може да има отражение върху печалбата или загубата за текущия период или върху печалбата и загубата за текущия период и бъдещи периоди. По-ранно прилагане е разрешено.

**МСС 12** Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК).

Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – Отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична транзакция. Измененията ограничават обхвата на освобождаване от признаване на отсрочени данъчни пасиви, вследствие на което то не се прилага за транзакции, при които при първоначално признаване, възникват равни по размер облагаеми и намаляеми временни разлики. Такива транзакции са признаването на актив “право на ползване” и задължения по лизинг от лизингополучателите на датата на стартиране на лизинга, както и при начисляване на задължения за демонтаж, преместване и възстановяване, включени в себестойността на съответния актив. С влизане в сила на измененията предприятията следва да признаят всеки отсрочен данъчен актив (до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики) и отсрочен данъчен пасиви (за всички облагаеми временни разлики) съобразно критериите на МСС 12 за сделки, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции на или след началото на най-ранния представен във финансовия отчет сравнителен период. Предприятията признават кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на

началното салдо на неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо към тази дата.

#### **Изменение на МСФО 17** Застрахователни договори

От 01.01.2023 г. влезе в сила новият стандарт МСФО 17 Застрахователни договори. Той замени МСФО 4 Застрахователни договори.

Този стандарт е неприложим за Дружеството.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2023 г., разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството и които ръководството е преценило, че не биха имали съществен ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика, класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди.

- **Промени в МСС 1** Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК).

Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи, в зависимост от правата на предприятието, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Класификацията не се повлиява от очаквания на предприятието за или събития след датата на финансовия отчет. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал.

- **Промени в МСС 1** Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не са приети от ЕК).

Тези промени уточняват, че само ограничителни условия, които предприятието е длъжно да спазва на или преди края на отчетния период засягат правото на предприятието да отложи уреждането на съответните задължения за най-малко дванадесет месеца след отчетната дата и съответно, само те следва да се вземат предвид при оценката на класификацията на задълженията като текущи или нетекущи.

- **Изменение на МСС 7** Отчети за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания

На 25 май 2023 г. СМСС издаде „Споразумения за финансиране на доставчици (Изменения на МСС 7 и МСФО 7)“, за да добави изисквания за оповестяване и „указателни знаци“ в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, които изискват от дружествата

да предоставят качествена и количествена информация относно споразуменията за финансиране на доставчици.

Тези изменения изискват оповестяване, за да се подобри прозрачността на договореностите за финансиране на доставчиците и техните ефекти върху задълженията, паричните потоци и излагането на ликвиден риск на дружеството. Изискванията за оповестяване са отговорът на СМСС на опасенията на инвеститорите, че договореностите за финансиране на доставчици на някои дружества не са достатъчно видими, което възпрепятства анализа на инвеститорите.

- **Изменение на МСС 21** Ефекти от промените в обменните курсове

На 15 август 2023 г. СМСС издаде „Липса на обменимост (Изменения на МСС 21)“, за да предостави насоки за уточняване кога дадена валута е обменяема и как да се определи обменният курс, когато не е.

Дружеството е засегнато от измененията, когато има транзакция или операция в чуждестранна валута, която не е обменима в друга валута към датата на оценяване за определена цел. Една валута е обменяема, когато има възможност да се получи другата валута (с нормално административно забавяне) и транзакцията ще се осъществи чрез пазарен или обменен механизъм, който създава изпълними права и задължения.

Съгласно измененията дружествата ще трябва да предоставят нови оповестявания, за да помогнат на потребителите да оценят въздействието от използването на прогнозен обменен курс върху финансовите отчети. Тези оповестявания могат да включват: естеството и финансовото въздействие на валутата, която не е обменяема; използвания спот валутен курс; процеса на оценяване и рискове за компанията, защото валутата не е обменяема.

- **Промени в МСФО 16** Лизинг – Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не са приети от ЕК).

Изменението има за цел да доразвие изискванията към продавача- лизингополучател при измерване на задължението по лизинг при сделки „продажба – обратен лизинг“. Изисква се след началната дата на лизинга продавачът - лизингополучател да определи „лизингови плащания“ и „ревизирани лизингови плащания“ по начин, по който да не признае печалба или загуба, която се отнася до правото на ползване, задържано от него. Промените не се отнасят за признаване на печалби и загуби във връзка с частично или пълно прекратяване на лизинговия договор. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено.

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>	<b>01.01.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наем на имоти	-	-
Приходи с еднократен ефект	105	-
	<b>105</b>	<b>-</b>

### 3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>
Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>

### 4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>
Държавни и регулаторни такси	6	5
	<b>6</b>	<b>5</b>

### 5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	13	13
Възнаграждения на персонала	1	1
Разходи за осигуровки	2	2
	<b>16</b>	<b>16</b>

### 6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>
Местни данъци и такси	-	-
Други разходи	-	4
	<b>-</b>	<b>4</b>

## 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 30.06.2024 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

*В хиляди лева*

	30.06.2024	31.12.2023
Имоти с хотелско предназначение	5 793	5 793
Селскостопански имоти	166	166
	5 959	5 959

### 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 31.12.2023 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

*В хиляди лева*

	30.06.2024	31.12.2023
Вземания от клиенти и доставчици	29	29
	29	29

## 9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Неотчетен аванс	2	2
	2	2

#### 10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди лева</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Парични средства в брой	-	-
- в лева	-	-
- във валута	-	-
Парични средства в банкови сметки	-	-
- в лева	-	-
- във валута	-	-
	-	-

#### 11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

##### Основен акционерен капитал

Към 30.06.2024 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 2023 година	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2023 година	5 143 190	5 143
Салдо на 30 юни 2024 година	5 143 190	5 143

##### Печалби от текущата година

Дружеството приключва шестмесечния отчетен период с печалба от 83 х. лв. (01.01.2023-30.06.2023 г.: загуба от 25 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>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
----------------------	-------------------	-------------------

Задължения към доставчици и клиенти	-	75
	-	75

### 13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Задължения към персонала и социално осигуряване	3	1
Други задължения	1	5
	<u>4</u>	<u>6</u>

### 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 привличения 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 30.06.2024 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 30.06.2024 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Експат Капитал АД	Услуги	8	1
		<u>8</u>	<u>1</u>

Към 30.06.2024 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
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:

	<b>01.01.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал	13	13
	<u><b>13</b></u>	<u><b>13</b></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.

30.07.2024 г.

Изпълнителен директор: Марина Тодорова