



СЪДЪРЖАНИЕ

Годишен доклад за дейността.....	3
Отчет за всеобхватния доход.....	20
Отчет за финансовото състояние.....	21
Отчет за паричните потоци.....	22
Отчет за промените в собствения капитал.....	23
Бележки към годишен финансов отчет	24

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. Собственост и управление

„Експат Бета“ АДСИЦ 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. „Секюритизация 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 Агенция по вписванията с ВИК 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 с борсов код Е7Р. С основен капитал от 5,14 милиона лева това е шестият по големина фонд за недвижими имоти сред активно търгуваните на БФБ.

Експат Бета АДСИЦ е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. 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
- ✓ Марина Пламенова Тодорова
- ✓ Евгения Арсенова Симеонова

Дружеството не е назначавало прокуристи и търговски пълномощници.

До 31.05. 2018 г. Изпълнителен директор на Дружеството е Андрей Людмилов Брешков. На 31.05. 2018 г. поради настъпила смърт на действащия изпълнителен директор за нов изпълнителен директор е избрана Марина Пламенова Тодорова.

Във връзка с осъществяване на основната си дейност Експат Бета АДСИЦ има сключени договори със следните лица:

- Банка – „Сосиете Женерал Експресбанк“ със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ №73
- Обслужващо дружество – „Експат Капитал“ АД , ВИК 175192462, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Г. С. Раковски № 96А, представлявано от Изпълнителните директори Николай Василев Василев и Никола Симеонов Янков, заедно и поотделно.

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

- Оценители на придобиваните недвижими имоти – „Аванс Адрес Експертни Оценки“ ЕООД, гр. София, бул. „Арсеналски „ № 11, ет. 1
- Независим финансов одит за 2018 г. – На проведеното на 28.06.2018 г. редовно общо събрание на акционерите на „Експат Бета“ АДСИЦ е избран регистриран одитор съгласно изискванията на чл. 146, ал. 3 от Търговския закон за проверка и заверка на

годишния финансов отчет на „Експат Бета“ АДСИЦ за 2018 г. – Калин Апостолов, регистриран одитор, диплома № 657, с одиторско дружество „Ка Одит“ ЕООД.

На 05.02.2019 г. „Експат Бета“ АДСИЦ получи уведомление от Калин Апостолов, регистриран одитор, че не е в състояние да изпълни ангажимента си за одит на финансовия отчет на дружеството към 31.12.2018 г.

При така настъпилите обстоятелства Съветът на директорите на „Експат Бета“ АДСИЦ предприе незабавни мерки за осигуряване на спазването на задълженията на дружеството за одиторска проверка и разкриване на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г. в сроковете и съгласно изискванията на Търговския закон, Закона на дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор, както следва:

- ✓ Влезе в комуникация и преговори с одитори и одиторски дружества с цел незабавно идентифициране на регистриран одитор съгласно изискванията на чл. 146 от Търговския закон за проверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета“ АДСИЦ за 2018 г. и с подходящ капацитет за извършване на проверката в нормативноустановените срокове.
- ✓ Постигна договореност с одиторско дружество „Крестън БулМар Финансов одит“ ООД, Регистрация № 119, за поемане на ангажимент за проверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета“ АДСИЦ за 2018 г. и сключване на договор със същото след избора му от общото събрание на акционерите по нормативноустановения ред.
- ✓ Свика извънредно общо събрание на акционерите в „Експат Бета“ АДСИЦ за 27.03.2019 г. с решение на Съвета на директорите на „Експат Бета“ АДСИЦ от 12.02.2019 г. съгласно Протокол № 74/12.02.2019 г. от заседание на Съвета на директорите с т. 1 от дневния ред – избор и назначаване на регистриран одитор за проверка на годишния финансов отчет на „Експат Бета“ АДСИЦ за 2018 г., и предложение за решение – одиторско дружество „Крестън БулМар Финансов одит“ ООД.

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 офис сгради, 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 секюритизация 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 2018 г. Експат Бета АД СИЦ 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 2018 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти със справедлива /балансирана/ стойност 6 793 хил. лв.

През периода 01.01. 2018 – 31.12. 2018 дружеството:

- не е закупувало или продавало недвижими имоти;
- Увеличило е балансовата стойност на имотите по справедлива стойност със 75 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 6 868 хил. лв.



Към 31.12.2018 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.

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

През 2018 г. Дружеството реализира общо приходи в размер на 123 хил. лв. /2017 г. 234 хил. лева /.

Съгласно изискванията на Закона за дружеството със специална инвестиционна цел независимите експерти от „Аванс Адрес Експресни 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 декември 2018 година инвестиционните имота в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 6 868 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 са в размер на 75 хил. лв.

Разходите за управление и обслужване на Дружеството, съгласно ЗДИСЦ 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 и на персонала, на обслужващите дружество, на регистрирания одитор, оценители и банката-депозитар. Тези разходи за 2018 година в размер на 258 хил. лв. и представляват 3,71% процента от стойността на активите по баланса.

Нетния резултат на Дружеството за периода е загуба в размер на 135 хил. лв.

2. Важни събития, настъпили след 31.12. 2018 г. до датата на изготвяне на отчета

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

3. Перспективи за бъдещо развитие на Дружеството

Пазарът на недвижими имоти отчита ръст в обемите и цените през последните периоди, особено жилищния сегмент. Това обстоятелство има потенциален положителен ефект за Дружеството, доколкото инвестициите му 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 пред вид, 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.

Доколко 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 дружеството със специална инвестиционна цел би могло да доведе до неблагоприятен ефект за Дружеството и перспективите му за развитие, доколкото ще засегнат планове за този тип имоти.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2018 г. Дружеството не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност и няма патенти и лизензи.

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

- 5.1. На основание чл. 187 д 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 до 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките не превишава 5000 лв. в рамките на една календарна година.
- 5.4. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежанието 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 до 31.05.2018 г.

Участия в търговски дружество като неограничено отговорен съдружник – няма;
Акционер в „Исмена 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/;
Участия 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 „Исмена Ви“ АД;
Управител на „Форум БГ“ ООД;
Управител на „Визатон“ ООД.

5.4.2. Марина Пламенова Тодорова, член на съвета на директорите и изпълнителен директор след 31.05. 2018 г.

Участия в търговски дружество 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:

Члена 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 дружество 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.

6. Наличие на клонове. Притежание 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 възвръщаемост 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

Оперативния 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 дейността 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 банката-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, 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, нямащи право да притежават собственост върху земеделска земя.

8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление /чл. 100и, 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 2018 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 2018 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/, Търговски закон /ТЗ/ и наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

Съветът на директорите направи анализ на програма 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 на действия за 2019 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 – Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през октомври 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2010 г. и април 2016 г.

Информация 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 ЗППЦК 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 информация относно своето текущо 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 КФН, регулирания пазар – БФБ 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. 100т, 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 КФН, БФБ АД и Централен Депозитар е обработвана в срок и с грижата на добър стопанин, по начин, който обикновено се счита, че е в интерес на всички акционери на дружеството.

Материалите за свиканите общи събрания са били изпращани и предоставяне 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 – 2018 г. са представени заедно с одитираните финансови отчети в КФН.

Междинни финансови отчети

Междинните финансови отчети за 2018 г. са представени в КФН:

- 1-во тримесечие на 2018 г.
- 2-ро тримесечие на 2018 г.
- 3-то тримесечие на 2018 г.
- 4-то тримесечие на 2018 г.

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

През 2018 г. Съветът на директорите регулярно е провеждал заседания, които са свиквани надлежно, по предварително предоставяни материали и направени предложения. Решения 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 31.12.2018 г. инвестиционните имоти включват:

Имоти с хотелско предназначение – на стойност 5 980 хил. лв.;

Имоти с жилищно предназначение – на стойност 672 хил. лв.;

Селскостопански земи – на стойност 216 хил. лв.,

в които Експат Бета инвестира с приоритет.

- 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 относителния 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 предполага от разпоредбите на чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ – недвижимите имоти, придобиване от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.

Към 31.12. 2018 г. Дружеството отчита 123 хил. лв. приходи, разпределение както следва:
48 хил. лв. – приходи от наем на недвижим имот;
75 хил. лв. – приходи от преценка до справедлива стойност на инвестиционни имоти.

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

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 почване 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 АД в размер на 206 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 2018 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 на 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. Те 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 31.12.2018 г. Дружеството отчита инвестиционни имоти по справедлива /балансова/ стойност 6 868 хил. лв. Придобитите имоти представляват имоти с хотелско предназначение, имоти с жилищно предназначение и земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2018 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 31.12.2018 г. са в размер на 560 хил. лева, които се увеличават спрямо предходната година, когато са в размер на 467 хил. лв.

Към 31.12. 2018 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 22 хил. лв. и текущи вземания /със срок до една година/ в размер на 59 хил. лв.

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

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 съобразен 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 на управление на Дружеството

През 2018 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

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

вътрешно-нормативни документи, с които да се гарантира вярно и честно представяне на информацията във финансовите отчети.

Експат Бета 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 неговата лоялност и своевременно докладване пред акционерите. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективно 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

На основание решение на Общото събрание на Експат Бета АДСИЦ от 27.06.2017 г.

Съветът на директорите е в състав:

Андрей Людмилов Брешков ;

Марина Пламенова Тодорова;

Евгения Арсенова Симеонова.

Към 31. 05. 2018 г. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Андрей Брешков. На 31.05.2018 г. поради настъпила смърт на изпълнителния директор за нов изпълнителен директор е избрана Марина Пламенова Тодорова.

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 2018 г. дружеството е изплатило възнаграждения на ключов управленски персонал както следва: 21 хил. лв. (2 017 – 20 хил. лв.)

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 книжа

Към датата на настоящия доклад членовете на съвета на директорите на Експат Бета АД СИЦ притежават пряко и/или непряко акции на Дружеството както следва:

- ✓ Евгения Арсенова Симеонова – член на съвета на директорите притежава 95 броя акции на дружеството.

Дружеството не е учредявало опции върху свои книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултата на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигаций 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 въсящи 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 е Никола Симеонов Янков.

Адрес за кореспонденция – град София, ул. Г.С. Раковски 96А

Телефон +359 2 980 1881

E-mail: Office@expat.bg

V. 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 ДРУЖЕСТВО И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Структура на капитала на Дружеството

Към 31.12.2018 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 01.01.2018 г. неразпределената печалба е в размер на 538 хил. лв. и е формирана от 194 хил. лв. печалба след разпределяне на дивидент за 2017 г., 125 хил. лева печалба от 2016 г. и 219 хил. лв. натрупани печали към 31.12.2015 г.

Финансовият резултат за 2018 г. е загуба от 135 хил. лв. За 2017 г. резултатът е печалба от 263 хил. лв.

- 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 безналични ценни книжа. Уставът, както и други актове на Експат Бета АДСИЦ не могат да създават ограничения или условия относно прехвърлянето на акциите.

- 3. Информация относно прякото и непрякото притежание 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**

Акциите се притежават пряко, съгласно информация от Централен Депозитар.

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

Към 31.12.2018 т. няма акционери със специални контролни права.

- 5. Система 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 31.12.2018 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 систем, 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. 115 а 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. Разпоредби 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 38

- 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. Правомощия 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 преходното изречение не може да надхвърля 200 000 000 /двеста милиона/ лева, независимо от броя на осеществените 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 установения в този Устав и ЗДСИЦ процент от печалбата на Дружеството да бъде разпределен като дивидент между неговите акционери и при условия, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и в 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 преходното 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 максимални размер на цената на изкупуване.

Решението по преходното 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 трудовит правотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Няма такива.

VI. ИНФОРАЦИЯ 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 секюритизираните активи

Сключен договор за наем на недвижим имот на 01.07.2018 г. в размер на 115 200 лв. с ДДС.

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

През 2018 г. няма 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

Към 31.12.2018 г. има непогасено вземане по договор за наем в размер на 19 хил. лв.

Настоящият доклад е одобрен от Съвета на директорите с решение от 20 март 2019 г.

20.03.2019 г.
София



Изпълнителен директор:.....
/Марина Тодорова/

**Отчет за всеобхватния доход
За годината, приключваща на 31 декември 2018**

В хил. лева	Бележка	2018	2017
Приходи от дейността	3	123	519
Разходи за материали		-	(1)
Възнаграждения на обслужващо дружество	4	(204)	(201)
Разходи за външни услуги	4	(14)	(28)
Разходи за персонала	5	(28)	(23)
Други разходи за дейността	6	(11)	(2)
Общо разходи		(257)	(255)
Финансови разходи		(1)	(1)
Финансови приходи/разходи, нетно		(1)	(1)
Загуба/печалба за годината		(135)	263
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(135)	263

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 27 март 2019 г.

Одобрил:
Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор



Съставител:
Татяна Божанова Лазарова
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад от 31-03-2019
Кръстьн БулМар – финансов одит ООД

Вяра Петрова Кукова
Регистриран одитор



Доника Панайотова Маринова
Прокуррист

Бележките от страница 24 до страница 46 са неразделна част от годишния финансов отчет.

**Отчет за финансовото състояние
Към 31 декември 2018 година**

В хил. лева	Бележка	31 декември 2018	31 декември 2017
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	6 868	6 793
Всичко нетекущи активи		6 868	6 793
Текущи активи			
Търговски вземания	8	6	6
Вземания от свързани лица		44	25
Други вземания и предплащания	9	9	5
Парични средства и еквиваленти	10	22	205
Всичко текущи активи		81	241
ОБЩО АКТИВИ		6 949	7 034
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал		5 143	5 143
Нагрупана печалба		403	538
Общо собствен капитал	11	5 546	5 681
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани лица	12	569	612
Търговски и други задължения	12	274	274
Общо нетекущи задължения		843	886
Текущи задължения			
Задължения за дивиденди	14	-	69
Търговски задължения	13	3	1
Други текущи задължения	14	4	3
Приходи за бъдещи периоди		48	-
Общо текущи задължения		560	467
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 949	7 034

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 27 март 2019 г.

Одобрил:

Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор




Съставител:

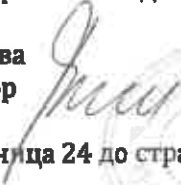
Татяна Божанова Лаварова
Главен счетоводител



31-03-2019

Съгласно независим одиторски доклад от
Крестън БулМар – финансов одит ООД

Вяра Петрова Кукова
Регистриран одитор




Доника Панайотова Маринова
Прокурист



Бележките от страница 24 до страница 46 са неразделна част от годишния финансов отчет.



**Отчет за промените в собствения капитал
За годината, приключваща на 31 декември 2018**

В хил. лева	Бележка	Основен капитал	Натрупана печалба	Общо
Баланс на 1 януари 2017		5 143	344	5 487
Всеобхватен доход		-	263	263
Печалба/загуба за периода		-	(69)	(69)
Разпределен дивидент		-	194	194
Общо всеобхватен доход		-	194	194
Баланс на 31 декември 2017		5 143	538	5 681
Баланс на 1 януари 2018	11	5 143	538	5 681
Всеобхватен доход		-	(135)	(135)
Печалба/загуба за периода		-	(135)	(135)
Общо всеобхватен доход		-	(135)	(135)
Общо вноски от и разпределения към собствениците		-	-	-
Баланс на 31 декември 2018	11	5 143	401	5546

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 27 март 2019 г.

Одобрил:
Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор



Съставител:
Татяна Божанова Лазарова
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад от
Кръстьн БулМар – финансов одит ООД

Вяра Петрова Кукова
Регистриран одитор



Доника Панайотова Маринова
Прокурист

Бележките от страница 24 до страница 46 са неразделна част от годишния финансов отчет.



**Отчет за паричните потоци
За годината, приключваща на 31 декември 2018**

В хил. лева	Бележка	2018	2017
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		96	138
Плащания към доставчици и други контрагенти		(199)	(128)
Плащания към персонала		(28)	(20)
Платени /възстановение данъци		18	-
Други парични потоци от оперативна дейност		(3)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(116)	(10)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от възстановени дивиденди		2	-
Изплатени дивиденди		(69)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		(67)	-
Нетно изменение на парични средства и еквиваленти		(183)	(10)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		205	215
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	10	22	205

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 27 март 2019 г.

Одобрил:
Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор



Съставител:
Гатяна Божанова Лаварова
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад от 31 -03- 2019
Крестън БулМар – финансов одит ООД

Вяра Петрова Кукова
Регистриран одитор



Доника Панайотова Маринова
Прокурист

Бележките от страница 24 до страница 46 са неразделна част от годишния финансов отчет.

Бележки към годишния финансов отчет

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), учредено и регистрирано в България през 2008 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Г. С. Раковски" № 96А, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с БИК 200059488. Дружеството е учредено с капитал 3 000 х.лв., който е увеличен 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 акции му се търгуват свободно на "Българска фондова борса – София" 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 31.12.2018 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	31.12.2018 (хил. лв.)	31.12.2017 (хил. лв.)
Акционерен капитал	5 143	5 143
Брой акции/номинал 1 лев/	5 143 190	5 143 190
Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал	брой акции	% от капитала
ДФ Експат Глобални Облигации	464 392	9,03%
Дир.БГ АД	450 000	8,75%
Експат Капитал АД	390 810	7,60%
ДФ Експат Акции Развити пазари	373 641	7,26%

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Марина 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 31 декември 2018 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (31.12.2017 г.: 1).

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

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

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.

Дружеството прилага следните стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансови отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.

МСС 7 Отчет за паричните потоци

Проектът е част от инициативата относно оповестяванията, измененията изискват предприятията да оповестяват информация, която дава възможност на потребителите да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансовата дейност, включително в резултат на разплащателни и неразплащателни операции.

МСС 12 Данъци върху дохода

Целта на проекта е да се изясни счетоводното отчитане на активи по отсрочени данъци върху нереализирани загуби от дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност.

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, влезли са в сила и се прилагат от Дружеството.

Стандарти и разяснения в сила от 1 януари 2018 г.

Следните стандарти и разяснения в сила от 1 януари 2018 г., нямат въздействие върху годишния финансов отчет на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР. Този стандарт заменя МСС 39 и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридни договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да се извършва на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР. Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди.

Описаните изменения не оказват никакво влияние и не поражат ефект върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността му.



МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции

Измененията налагат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството

МСС 40 Инвестиционни имоти (Изменения): Трансфери на инвестиционен имот МСС 40: Прехвърляне към инвестиционен имот (изменения)

Измененията дават разяснения относно трансфери от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Само промяна в намеренията на ръководството не е достатъчно доказателство за промяна в използването. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

КРМСФО 22 Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута РАЗЯСНЕНИЕ 22 НА КРМСФО: Сделки в чуждестранна валута и авансово възнаграждение

Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутиране на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен актив или непаричен пасив, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута. Възприемането на разясненията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО - Цикъл 2014-2016 година МСС е публикувал **Годишни подобрения в МСФО - цикъл 2014 - 2016 г., които представляват набор от изменения в МСФО.**

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- o МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане;
- o МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност. МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия.

- Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Промени в счетоводните политики и оповестявания

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността,



когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

• **МСФО 16: Лизинг**

МСФО 16 беше публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 Лизинг, КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР-15 Оперативен лизинг-Стимули и ПКР-27 Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17. Стандартът включва две освобождавания от признаване за лизинговите договори - лизинг на активи с 'ниска стойност' (напр. персонални компютри) и краткосрочен лизинг (т.е. лизинг със срок на лизинговия договор до 12 месеца). Към началната дата на лизинга лизингополучателят признава задължение за извършване на лизингови плащания (т.е. лизинговото задължение) и актив, представляващ правото на използване на основния актив в течение на срока на лизинговия договор (т.е. актив за правото на ползване). Лизингополучателите ще бъдат задължени да признават отделно разход за лихви по лизинговото задължение и разход за амортизация на актива за правото на ползване.

Също така, лизингополучателите ще бъдат задължени да оценят отново лизинговото задължение при настъпването на определени събития (напр. промяна на лизинговия срок, промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекса или преоценка, използвани за определянето на тези плащания). По принцип, лизингополучателят ще признава сумата на преоценката на лизинговото задължение като корекция на актива за правото на ползване.

Съгласно МСФО 16, счетоводното отчитане при лизингодателя по същество остава непроменено спрямо това, прилагано към днешна дата съгласно МСС 17. Лизингодателите ще продължат да класифицират лизинговите договори при прилагането на същия принцип на класификация, както е определен в МСС 17, и да правят разграничение между двата вида лизинг: оперативен и финансов лизинг. МСФО 16, който влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019, изисква лизингополучателите и лизингодателите да правят по-разширени оповестявания от тези съгласно МСС 17.

Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет за 2018 година Дружеството все още е в процес на приключване на анализа на ефектите от първоначалното прилагане на МСФО 16 и не очаква съществен ефект.

• **Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие**

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Влизането в сила на това изменение е отложено за неопределено време от БМСС в зависимост от резултатите от неговия проучвателен проект, касаещ отчитане по метода на собствения капитал. Измененията все още не са приети от БС. Дружеството не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността му.



- **МСФО 9: Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения):** Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране / Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране (изменение)

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

- **МСС 28: Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения):** Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия / Дългосрочни участия в асоциирани предприятия или съвместни предприятия (изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

- **КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода**
Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третирания поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- **МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения):** Изменения, съкращения и уреждания на плана / МСС 19: Изменения, съкращения и уреждания на плана (изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Тези



изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- **Концептуална рамка в МСФО**

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансово отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Концептуална рамка за финансово отчитане все още не е приета от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- **Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017** СМСС е публикувал Годишни подобрения в МСФО - цикъл 2015 - 2017 г., които представляват набор от изменения в МСФО. Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Тези годишни подобрения все още не са приети от ЕС.

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- o МСФО 3 Бизнес комбинации и
- o МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- o МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- o МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2015-2017 година все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

- **МСФО 17 Застрахователни договори**

МСФО 17 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2021 година. Ръководството не очаква прилагането на този стандарт да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

- **МСФО 3 Бизнес комбинации**

Измененията в МСФО 3 Бизнес комбинации са в сила за годишни периоди започващи на или след 01 януари 2020 година. Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки**

Тези изменения са в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2020 година. Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в настоящия финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, в качеството си на парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансово състояние, първоначално възникнали в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като "финансови приходи" или "финансови разходи".

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването и, включително като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци /акциз и данък добавена стойност/.

Приходи от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите на получаване суми.

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат и се състоят от лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, а също така и от положителни курсови разлики от валутни операции.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход – за периода, през който възникват.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активни и пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват. Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

2.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при кото наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приходи от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

Плащания във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

2.7. Инвестиционни имоти

Съгласно устава на Дружеството то може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти, както и в изграждането и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на страната, като имотите са условно разделени в следните категории:

- ✓ Имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриали, бизнес и офис сгради, 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 задършени/;
- ✓ 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.

Към 31.12.2018 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва активни в три групи:

- ✓ Имоти с хотелско предназначение;
- ✓ Имоти с жилищно предназначение;
- ✓ Селскостопанска земя.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прихрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответния имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване /себестойност/, която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обект, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и други.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване /себестойността/ на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят в съставя на приходите от дейността.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършените последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния имот.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на инвестиционните имоти се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към другите доходи на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.8. Други дълготрайни материални активи

В състава на другите дълготрайни материални активи /ДМА/ се включват стопански инвентар, оборудване и апаратура. Те се признават като ДМА, когато се очаква да бъдат използвани в дейността на дружеството за период над една година.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване другите ДМА се оценяват по цена на придобиване /себестойност/, която включва покупната цена, и всички преки разходи, необходими за привеждане на активите в състоянието, предвидено от Ръководството.

Последващо оценяване

Дружеството е избрало модела „цена на придобиване“ по МСС 16 за последваща оценка на другите ДМА – цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на другите ДМА. Полезния живот по групи активи е определен съгласно изискванията на Закона за корпоративно подоходно облагане.

Обезценка на активи

Другите ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите им стойности биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

Печалби и загуби от продажба

Другите ДМА се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата и се посочват нетно като други доходи от дейността в отчета за всеобхватния доход.

Към края на отчетния период и представения сравнителен период Дружеството не отчита други ДМА.

2.9. Нематериални активи

Нематериалните активи се представят във финансовия отчет по цена на придобиване /себестойност/, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Цената на придобиване включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката. В техния състав се включват лицензи за ползване.

В Дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот съгласно изискванията на Закона за корпоративно подоходно облагане.

Нематериалните активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовите им стойности биха могли да надвишават възстановимата им стойност. Загубата от обезценка, като разликата до възстановимата стойност, се признава веднага в периода на установяване в отчета за всеобхватния доход.

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от кази група се определят чрез сравняването на приходи от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата и се посочват нетно като други доходи от дейността в отчета за всеобхватния доход.

Към края на отчетния период и представения сравнителен период Држеството не отчита нематериални активи.

2.10. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включва касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

2.11. Капитализиране на разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е този, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да бъде готов за предвижданата от Ръководството употреба или подажба.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността един отговарящ на условията актив се определя чрез коефициент на капитализация. Този коефициент е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив. Разходите по заеми за тях се капитализират пряко.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато се приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията за предвижданата му експлоатация или продажба. Разходите по заеми се намаляват с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми.

2.12. Задължения към персонала и осигурители

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служители се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за съответните фондове и рискове.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове, както и в универсални и професионални пенсионни фондове.

Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване. Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени условията за получаване, се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в съответния период, и като текущо задължение в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

2.13. Разпределение на дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределяне на дивидентите на акционерите:

- ✓ Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното приезчисление, съгласно чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- ✓ Разпределянето на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон включително за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният, съгласно ЗДСИЦ, дивидент се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.14. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят или оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане, като такива са инвестиционните имоти.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива, до които дружеството задължително има достъп. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници като се приема, че те действат в своя максимална икономическа изгода.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи презумпцията е най-доброто и най-фактивно възможно използване на дадения актив от пазарните участници.

Прилагат се различни оценъчни техники, които са подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като стремежът е да се използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация, съответно да се минимизира използването на ненаблюдаема информация. Дружеството допуска използването на трите приети подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често използвания подход е пазарния, чрез метода на пазарните диалози. Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по този начин, се категоризира в следната йерархия на три нива:

Ниво 1 – Използват се котираны /некоригирани/ пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – Прилагат се оценъчни техники, при които се използват входящи данни, различни от директно котираны пазарни цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, включително когато котираните цени са обект на значителни корекции;

Ниво 3 – Прилагат се оценъчни техники, при които най-ниското ниво използвани входящи данни в значителната си част на ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

За тези обекти, които се оценяват периодично по справедлива стойност Дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер между нивта в йерархията на справедливата стойност за даден актив или пасив, в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

2.15. Провизии и условни ангажменти

Провизиите са задължения с неопределена срочност или сума. Провизии се признават във връзка с правни и конструктивни задължения, възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37. Правните и конструктивни задължения, възникват в резултат съответно на договор или нормативни разпоредби, или установена тенденция, приета политика или твърдения в дружеството, които създават очаквания в трети страни.

Провизии се признават в случай, че Дружеството има настоящо задължение /правно или конструктивно/ като резултат от минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси, съдържащ икономически ползи, и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Ако тези условия не са изпълнени, провизия не се признава. В състава на настоящите задължения се разглеждат и задължения по обременяващи договори по силата, на които разходите, направени за покриване на задълженията, превишават очакваните икономически ползи, произтичащи от договора.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждане на настоящото задължение.

Признатите суми на провизии се преразглеждат към всеки край на отчетен период и се произчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка.

Условни ангажменти

За условен пасив се приема възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на

едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието; или настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, същържещи икономически ползи, или сумата на задължението не може да бъде определена достатъчно надеждно.

За условен актив се приема актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Условните ангажименти не се признават, а се оповестяват както е уместно.

2.16. Данъци върху печалбата

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел Експат Бета АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

2.17. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

В настоящия финансов отчет при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите ръководството е направило някои предположения и приблизителни счетоводни оценки. Всички те са направени на основата на най-добрата преценка и информация, с която е разполагало ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Приходи от такси админ. обслужване имоти	-	1
Приходи от наем на имоти	48	-
Приходи от продажба на имоти	-	259
Балансова стойност на продадени имоти	-	(489)
Преоценка на инвестиционни имоти	75	233
Други приходи	-	515
	123	519

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Възнаграждение на обслужващо дружество, съгласно ЗДСИЦ	204	201
Други разходи за външни услуги, в това число:	14	28
Държавни и регулаторни такси	4	5
Местни данъци и такси	5	8
Консултантски и оценителски услуги	1	3
Одиторски услуги	3	3
Застраховки	1	2
Такси и комисионни за посреднически услуги	-	7
	218	229

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	21	20
Текущи възнаграждения на персонала	4	3
Разходи за осигуровки	3	-
	28	23

6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Командировки	-	2
Местни данъци и такси	1	-
Разходи минали години	9	-
Лихви забава	1	-
Общо	11	2



7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През отчетния период няма изменения в инвестиционните имоти, притежавани от дружеството. Към 31.12. 2018 инвестиционните имоти на дружеството включват 16 инвестиционни имота с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби. През отчетния период няма продадени имоти.

Към 31.12.2018 г. съставът на инвестиционните имоти на дружеството включват:

- ✓ 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

В хиляди лева

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с хотелско предназначение	5 980	5 974
Имоти с жилищно предназначение	672	601
Селскостопански имоти	216	218
Общо	6 868	6 793

Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2018г. и 31.12.2017 г. 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.

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е периодична, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40, към датата на всеки годишен финансов отчет. Оценката по справедливата стойност е извършена със съдействието на независими лицензирани оценители.

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.

Методи за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

По-долу представени методите за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи в състава на инвестиционните имоти за 2017 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи Ниво 2	Подходи и методи за оценка	Значими ненаблюдаеми данни
Група имоти с хотелско предназначение; Група имоти с жилищно предназначение;	Пазарен подход, чрез метод на пазарните сравнения – пазарни цени на сходни имоти (основен подход);	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние
Група имоти със селскостопанско предназначение;	Приходен подход, чрез метод на доходите (помощен подход)	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние

Методи за оценка, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи в състава на инвестиционните имоти за 2018 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи Ниво 2	Подходи и методи за оценка	Значими ненаблюдаеми данни
Група имоти с хотелско предназначение; Група имоти с жилищно предназначение;	Пазарен подход, чрез метод на пазарните сравнения – пазарни цени на сходни имоти (основен подход);	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние
Група имоти със селскостопанско предназначение;	Приходен подход, чрез метод на доходите (помощен подход)	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние

8. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

<i>В хиляди лева</i>	31.12.2018	31.12.2017
Вземания от клиенти	6	6
	<u>6</u>	<u>6</u>

9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди лева</i>	31.12.2018	31.12.2017
Данък добавена стойност за възстановяване	6	5
Аванс подотчетно лице	3	-
	<u>9</u>	<u>5</u>

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди лева</i>	31.12.2018	31.12.2017
Парични средства в брой	<u>5</u>	<u>6</u>
- в лева	1	1
- във валута	4	5
Парични средства в банкови сметки	<u>17</u>	<u>199</u>
- в лева	17	170
- във валута	-	29
	<u>22</u>	<u>205</u>

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2018 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 1 януари 2017 година	<u>5 143 190</u>	<u>5 143</u>
Салдо на 31 декември 2017 година	<u>5 143 190</u>	<u>5 143</u>
Салдо на 31 декември 2018 година	<u>5 143 190</u>	<u>5 143</u>

Печалби от текущата година

Дружеството приключва отчетния период със загуба от 135 хил. лв. (01.01.2017-31.12.2017 г.: печалба от 263 хил. лв.).

12. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задълженията към свързани предприятия са към обслужващото дружество, във връзка с доставка на услуги по договора за обслужване и са дължими в срок до 2020 г., като подлежат на преразглеждане от страна на Възложителя до тази дата. Задълженията към доставчици са във връзка с покупка на имоти, с падеж в началото на 2019 г. Задълженията са безлихвени. През текущия период задълженията във връзка с имотите са предоговорени и редуцирани, като са дължими при последваща продажба.

Нетекущите задължения включват:

В хиляди лева

	31.12.2018	31.12.2017
Задължения към обслужващото дружество	569	612
Задължения към доставчици	274	274
	843	886

13. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения към края и на двата периода са към български контрагенти за доставки на услуги и покупка на имоти. Обичайният среден кредитен период за погасяване на текущите задълженията на дружеството е 30 дни, а за закупените имоти, съгласно договорните условия, в зависимост от реализирани резултати от последващи сделки с тях, като за някои през предходни периоди са договаряни и опции за обратно изкупуване, от които една е удължена и неупражнена към края на годината.

Текущите търговски задължения включват:

В хиляди лева

	31.12.2018	31.12.2017
Задължения към обслужващото дружество	505	394
Задължения към доставчици	3	1
	508	395

14. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

В хиляди лева

	31.12.2018	31.12.2017
Задължения към акционерите за дивидент	-	69
Задължения към персонала и социално осигуряване	4	2
Данъчни задължения	-	1
	4	72

15. 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.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, постоянно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите си.

Матурирещ анализ

По-долу са представени финансовите пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матурирещ и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.

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.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост, което се изчислява между нетния дългов капитал към

общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства и задължения към свързани лица, така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансов инструмент чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За такива дружеството приема БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения и банковите депозити, се очаква те да се реализират, чрез тяхното цялостно погасяване. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

16. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ към 31.12.2018 са:

ЕКСПАТ КАПИТАЛ АД – Управляващо 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

Към 31.12.2018 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

		31.12.2018	31.12.2017
		<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Експат Капитал АД	Услуги	1 074	1 006
		1 074	1 006

Към 31.12.2018 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

		31.12.2018	31.12.2017
		<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Исмена Ви АД	Услуги	25	25
		19	-
		44	25

През отчетния период дружеството е получило услуги от свързани лица, както следва:

	Услуги	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Експат Капитал АД		204	201
		204	201

17. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИ 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, когато този финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите



Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор




Татяна Божанова Лазарова
Главен счетоводител