

**СЪДЪРЖАНИЕ**

**Междинен доклад за дейността**

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

	Приложение	2019 (хил. лв.)	2018 (хил. лв.)
Други доходи от дейността	3	48	-
Възнаграждения на обслужващото дружество	4	(103)	(102)
Разходи за външни услуги	5	(13)	(9)
Разходи за персонала	6	(15)	(14)
Други разходи за дейността	7	(4)	(1)
<b>Всичко разходи</b>		<b>(87)</b>	<b>(126)</b>
<b>Загуба за периода</b>		<b>(87)</b>	<b>(126)</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>(87)</b>	<b>(126)</b>

Приложенията от страници 5 до 17 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 29.07.2019 г.

Изпълнителен директор:  
Марина Тодорова

Съставител:  
Татяна Даварова



	Приложение	30.6.2019 (хил. лв.)	31.12.2018 (хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	8	6 868	6 868
<b>Всичко нетекущи активи</b>		<b>6 868</b>	<b>6 868</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски вземания	9	6	6
Вземания от свързани лица	17	31	44
Други вземания и предплащания	10	8	9
Парични средства и еквиваленти	11	6	22
<b>Всичко текущи активи</b>		<b>51</b>	<b>81</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>6 919</b>	<b>6 949</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен акционерен капитал		5 143	5 143
Натрупана печалба		316	403
<b>Общо собствен капитал</b>	12	<b>5 459</b>	<b>5 546</b>
<b>Нетекущи задължения</b>			
Задължения към свързани лица	17	680	569
Търговски задължения	13	268	274
<b>Общо нетекущи задължения</b>		<b>948</b>	<b>843</b>
<b>Текущи задължения</b>			
Задължения към свързани лица	17	505	505
Търговски задължения	14	7	7
Други текущи задължения	15	-	48
<b>Общо текущи задължения</b>		<b>512</b>	<b>560</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>6 919</b>	<b>6 949</b>

Приложенията от страници 5 до 17 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 29.07.2019 г.

Исполнителен директор:  
 Марина Тодорова




Съставител:

  
 Татяна Лазарова

	2019 <i>(хил. лв.)</i>	2018 <i>(хил. лв.)</i>
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>		
Постъпления от клиенти	16	-
Плащания към доставчици	(13)	(182)
Плащания към персонала и социалното осигуряване	(16)	(12)
Друг паричен поток за оперативна дейност	(3)	(11)
<b>Нетен паричен поток за оперативна дейност</b>	<b>(16)</b>	<b>(205)</b>
<b>Нетно изменение в паричните средства</b>	<b>(16)</b>	<b>(205)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>22</b>	<b>205</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>6</b>	<b>-</b>

Приложенията от страници 5 до 17 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 29.07.2019 г.

Изпълнителен директор:

Марина Теодорова



Съставител:

Татяна Лазарова




	Основен акционерен капитал <i>(хил. лв.)</i>	Натрупани печалби/ загуби <i>(хил. лв.)</i>	Общо <i>(хил. лв.)</i>
Салдо на 1 януари 2018 г.	5 143	538	5 681
Загуба за периода	-	(126)	(126)
<i>Общ всеобхватен доход</i>	-	<i>(126)</i>	<i>(126)</i>
Салдо на 30 юни 2018 г.	5 143	412	5 555
Салдо на 1 януари 2019 г.	5 143	403	5 546
Загуба за периода	-	(87)	(87)
<i>Общ всеобхватен доход</i>	-	<i>(87)</i>	<i>(87)</i>
Салдо на 30 юни 2019 г.	5 143	316	5 459

Приложенията от страници 5 до 17 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 29.07.2019 г.

Изпълнителен директор:  
Марина Тодорова




Съставител:



Татяна Лазарова

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ („Дружеството“) 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 ЕИК 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. Акции на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми. Прехвърлянето на тези ценни книжа има действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар.

Към 30.06.2019 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	30.06.2019 (хил. лв.)	31.12.2019 (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	<b>брой акции</b>	<b>% от капитала</b>
ДФ Експат Глобални облигации	466 394	9,07%
ДФ Експат Акции Развити Пазари	373 641	7,26%
Дир.БГ АД	450 000	8,75%

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. С решение на Съвета на директорите от 31.05.2018 год. за Изпълнителен директор на Дружеството е избрана Марина Пламенова Тодорова. Дружеството се представлява и управлява от своя Изпълнителния директор.

## **1.2. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

Към 30 юни 2019 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (30.06.2018 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. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ**

### **2.1. Изявление за съответствие**

Този междинен съкратен финансов отчет за периода, завършващ на 30 юни 2019 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация и оповестявания, изисквани в годишните финансови отчети, и трябва да се чете заедно с финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2018 г.

### **2.2. База за измерване**

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

### **2.3. Функционална валута и валута на представяне**

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

### **2.4. Използване на приблизителни оценки и преценки**

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

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

## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 2.4. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)

#### *Несигурност в допусканията и оценките*

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

- Бележка 8 Инвестиционни имоти – определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;

#### *Оценка на справедливи стойности*

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

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

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

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

Информация за значителни позиции, които са засегнати от приблизителните оценки и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите, признати в настоящите финансови отчети е описана в Бележка 8 Инвестиционни имоти.

### 2.5. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Счетоводните политики, приети при изготвянето на междинния съкратен финансов отчет, са в съответствие с прилаганите при изготвянето на годишния финансов отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018 г., с изключение на приемането на нови стандарти, в сила от 1 януари 2019 г. Дружеството не е възприел по-рано други стандарти, тълкувания или поправки, които са публикувани, но все още не са в сила.



## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 2.5. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

#### 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.

Стандартът няма ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Фонда.

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 ЕС. Измененията не оказват влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 2.5. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

#### МСФО 9: Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения):

Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. 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. Измененията не оказват влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

#### МСС 28: Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения):

Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия. 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. Измененията не оказват влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

#### МСС 19: Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

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. Измененията не оказват влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

#### Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017

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

МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;

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;

## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 2.5. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Измененията, описани по-горе не оказват влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Фонда.

### 2.6. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

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 междинен 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.

#### 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 финансовото 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. Фонда ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;

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;

МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Дружеството прилага за пръв път МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 15 Приходи от договори с клиенти. Следните други нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 2018 г., нямат съществено въздействие върху междинния финансов отчет на Дружеството.

- МСФО 15: Приходи по договори с клиенти (разяснения)
- МСФО 2: Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции (изменения)
- МСС 40: Прехвърляне към инвестиционен имот (изменения)
- РАЗЯСНЕНИЕ 22 НА КРМСФО: Сделки в чуждестранна валута и авансово възнаграждение

**2.6. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)**

- СМСС е публикувал Годишни подобрения в МСФО - цикъл 2014 - 2016 г., които представляват набор от изменения в МСФО. Това са подобрения в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия.

**3. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

Другите доходи от дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Приходи от продажба на имоти	-	-
Балансова стойност на продадени имоти	-	-
Отписани задължения	-	-
Приходи от наем на имоти	48	-
	<u>48</u>	<u>-</u>

**4. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ	103	102
	<u>103</u>	<u>102</u>

**5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

Разходите за външни услуги включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Държавни и регулаторни такси	3	3
Консултантски и оценителски услуги	9	1
Застраховки	-	1
Други външни услуги	1	4
	<u>13</u>	<u>9</u>

**6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

Разходите за персонала включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	14	13
Възнаграждения на персонала	1	1
	<u>15</u>	<u>14</u>

## 7. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>
Местни данъци и такси	4	1
	<u>4</u>	<u>1</u>

## 8. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Дружеството притежава инвестиционни имота с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби. През отчетния период няма продадени или придобити имоти.

Към 30.06.2019 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

<i>В хиляди лева</i>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Имоти с хотелско предназначение	5 980	5 980
Имоти с жилищно предназначение	672	672
Селскостопански имоти	216	216
	<u>6 868</u>	<u>6 868</u>

### Оценки по справедлива стойност

#### *Йерархия на справедливите стойности*

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

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

Дружеството извършва преценка на инвестиционните си имоти до справедлива стойност периодично, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40, към датата на всеки годишен финансов отчет. Оценката по справедливата стойност се извършва със съдействието на независими лицензирани оценители.

Инвестиционните имоти в междинния финансов отчет са представени по тяхната справедлива стойност въз основа на оценка, извършена със съдействието на независими лицензирани оценители към 31.12.2018 год. Ръководството на Дружеството счита, че от датата на последната оценка не са настъпили съществени промени в пазара на недвижимите имоти, които биха довели до съществени корекции в представените стойности.

## 8. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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.

## 9. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2019	31.12.2018
Вземания от клиенти и доставчици	6	6
	<u>6</u>	<u>6</u>

## 10. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2019	31.12.2018
Данък добавена стойност за възстановяване	5	6
Неотчетен аванс	3	3
	<u>8</u>	<u>9</u>

## 11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2019	31.12.2018
Парични средства в брой	6	5
- в лева	1	1
- във валута	5	4
Парични средства в банкови сметки	-	17
- в лева	-	17
- във валута	-	-
	<u>6</u>	<u>22</u>

Към края на отчетния период Дружеството разполага с парични средства в размер на 6 хил. лева.

## 12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

### Основен акционерен капитал

Към 30.06.2019 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.

**12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

	акции брой	Основен капитал (хил. лв.)
Салдо на 30 юни 2018 година	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2018 година	<b>5 143 190</b>	<b>5 143</b>
Салдо на 30 юни 2019 година	<b>5 143 190</b>	<b>5 143</b>

**Печалби от текущата година**

Дружеството приключва шестмесечния отчетен период със загуба от 87 х. лв. (01.01.2018-30.06.2018 г.: загуба от 126 х. лв.).

**13. 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. и са дължими при последваща продажба. Задълженията са безлихвени.

Нетекущите задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2019	31.12.2018
Задължения към обслужващото дружество	680	569
Задължения към доставчици	268	274
	<b>948</b>	<b>843</b>

**14. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Търговските задължения към края и на двата периода са към български контрагенти за доставки на услуги и покупка на имоти.

Текущите търговски задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2019	31.12.2018
Задължения към обслужващото дружество	505	505
Задължения към доставчици	-	3
	<b>505</b>	<b>508</b>

**15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Другите текущи задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2019	31.12.2018
Задължения към персонала и социално осигуряване	4	4
Други задължения	3	-
	<b>7</b>	<b>4</b>

## 16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

### Кредитен риск

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

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

### Ликвиден риск

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

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

Към края на отчетния период Дружеството не разполага с парични средства. След края на отчетното шестмесечие Дружеството пристъпи към сключването на договор за отдаване под наем на един от притежаваните недвижими имоти (поземлен имот и къща в гр. Варна), което ще осигури постъпване на парични средства в Дружеството и ще му позволи да покрива своите задължения съгласно техния падеж и постигнатите договорености със страните.

### 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.



## 16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 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 АД СИЦ 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.

## 17. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 30.06.2019 г. свързани лица на дружеството са:

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

Към 30.06.2019 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

		30.06.2019	31.12.2018
<i>В хиляди лева</i>			
Експат Капитал АД	Услуги	1 185	1 074
		<u>1 185</u>	<u>1 074</u>

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

		01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
<i>В хиляди лева</i>			
Експат Капитал АД	Услуги	103	102
		<u>103</u>	<u>102</u>

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

		01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
<i>В хиляди лева</i>			
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал		14	13
		<u>14</u>	<u>13</u>

## 18. 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.

**19. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ**

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

29.07.2019 г.



Изпълнителен директор:

Марина Тодорова