

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за всеобхватния доход.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	2
Отчет за паричните потоци.....	3
Отчет за промените в собствения капитал.....	4
Междинен доклад за дейността.....	5
Бележки към междинен финансов отчет	10

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за периода завършващ на 30 юни



	Приложение	2021 <i>(хил. лв.)</i>	2020 <i>(хил. лв.)</i>
Други доходи от дейността	2	293	48
Възнаграждения на обслужващото дружество	3	-	(102)
Разходи за външни услуги	4	(18)	(3)
Разходи за персонала	5	(15)	(15)
Други разходи за дейността	6	(631)	(1)
Всичко разходи		(371)	(73)
Загуба за периода		(371)	(73)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(371)	(73)

Приложенията от страници 5 до 19 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Марина Тодорова

Съставител:

Татяна Лазарова



	Приложение	30.6.2021 (хил. лв.)	31.12.2020 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	6 072	6 700
Всичко нетекущи активи		6 072	6 700
Текущи активи			
Търговски вземания	8	31	31
Вземания от свързани лица	16	18	39
Други вземания и предплащания	9	2	2
Парични средства и еквиваленти	10	29	-
Всичко текущи активи		80	72
ОБЩО АКТИВИ		6 152	6 772
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	11	5 143	5 143
Натрупана печалба		(165)	206
Общо собствен капитал		4 978	5 349
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани лица	15	876	876
Търговски задължения	12	-	-
Общо нетекущи задължения		876	876
Текущи задължения			
Задължения към свързани лица	15	287	395
Търговски задължения	12		123
Други текущи задължения	13	11	29
Общо текущи задължения		298	547
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 152	6 772

Приложенията от страници 5 до 19 представляват неразделна част от финансовия отчет

Изпълнителен директор:
Марина Тодорова




Съставител:

Татяна Лазарова



	2021 <i>(хил. лв.)</i>	2020 <i>(хил. лв.)</i>
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	216	37
Плащания към доставчици	(138)	(14)
Плащания към персонала и социалното осигуряване	(18)	(16)
Платени данъци	(29)	-
Друг паричен поток за оперативна дейност	(2)	(9)
Нетен паричен поток за оперативна дейност	29	(2)
Нетно изменение в паричните средства	29	(2)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	-	2
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	29	-

Приложенията от страници 5 до 19 представляват неразделна част от финансовия отчет.

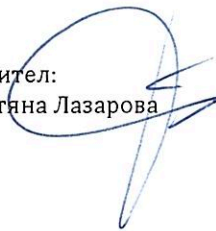
Изпълнителен директор:

Марина Тодорова




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 2020 г.	5 143	415	5 558
Загуба за периода	-	(73)	(73)
Общ всеобхватен доход	-	(73)	(73)
Салдо на 30 юни 2020 г.	5 143	342	5 485
Салдо на 1 януари 2021 г.	5 143	206	5 349
Загуба за периода	-	(371)	(371)
Общ всеобхватен доход	-	(371)	(371)
Салдо на 30 юни 2021 г.	5 143	(165)	4 978

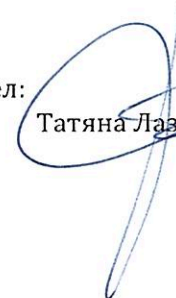
Приложенията от страници 5 до 19 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Марина Тодорова




Съставител:

Татяна Лазарова



Междинен доклад за дейността на „Експат Бета“ АДСИЦ за периода 01 януари 2021 г. - 30 юни 2021 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

Дейността на дружеството не е ограничена със срок.

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

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

1.1. Собственост и управление

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

Към 30.06.2021 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	30.06.2021 <i>(хил. лв.)</i>	31.12.2020 <i>(хил. лв.)</i>
Акционерен капитал	5 143	5 143
Брой акции/номинал 1 лев/	5 143 190	5 143 190

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 30.06.2021 г. е в състав:

- ✓ Марина Пламенова Тодорова,
- ✓ Евгения Арсенова Симеонова;
- ✓ Жасмина Ангелова Иванова.

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощници.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Марина Пламенова Тодорова.

1.2. Предмет на дейност

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

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

Към 30 юни 2021 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (30.06.2020г.: 1).

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

1.3. Инвестиционни цели

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид инвестиционните цели на Дружеството са:

- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- Осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- Реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
- Осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През 2021 г. Експат Бета АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- Търсене на възможности за покупко-продажба на привлекателни за Дружеството имоти;
- Търсене на възможности за инвестиции в други имоти на атрактивни цени и в привлекателни райони, както и за продажби и отдаване под наем на притежаваните недвижими имоти.

2.1. Инвестиционен портфейл

Към 01.01.2021 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти със справедлива /балансова/ стойност 6 700 хил. лв.

През периода 01.01.2021 – 30.06.2021 г. Дружеството:

- Не е закупувало недвижими имоти;
- Продадо е недвижим имот с жилищно предназначение находящ се в град Варна, който включва поземлен имот ведно с изградената в него четириетажна сграда . Балансовата стойност на имота преди продажбата му е 575 хил. лв. /по оценка от лицензирани оценители/.

Към 30.06.2021 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 6 072 хил. лв. Съставът на инвестиционните имоти е както следва:

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

2.2. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

През първото полугодие на 2021 г. Дружеството реализира общо приходи от 293 хил. лв.

Разходите на Дружеството за периода са в размер на 664 хил. лв. Основна тежест в състава им представлява балансовата стойност на продадения инвестиционен имот – 575 хил. лв. Отчетени са и разходи за възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите и на персонала – 15 хил. лв., както и разходи за външни услуги и други разходи – 74 хил. лв./от които разходи за обезценка на инвестиционен имот – 53 хил. лв./

Нетния резултат на Дружеството за периода е загуба в размер на 371 хил. лв.

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

С договор за покупко-продажба на недвижим имот във формата на нотариален акт „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ продаде през отчетния период следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. Варна, община Варна, област Варна, район Приморски, кв. Виница, с площ по кадастрална скица 438.00 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, ведно с построената в същия СГРАДА със застроена площ по кадастрална скица 171.00 кв.м., брой етажи: 4 и предназначение: Жилищна сграда. Описаната продажба е извършена с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 02.04.2021 г.

Съгласно подписания Нотариален акт общата продажна цена на имота е 174 000 (сто седемдесет и четири хиляди) евро с включен ДДС или легова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 340 314.42 лв. Оценката на недвижимия имот по чл. 22, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) е в размер на 574 620 лева. Съгласно чл. 22, ал. 6 от ЗДСИЦДС ако цените, по които дружеството продава недвижими имоти са занижени с повече от 5 на сто от оценката по чл. 22, ал. 1, членовете на Съвета на директорите трябва да обяснят действията си в отчета за съответния период. В настоящия случай Съветът на директорите на дружеството е приел решение за продажба на имота по цена, занижена с повече от 5 на сто от оценката по чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС, тъй като дружеството не е успяло да продаде имота за изключително дълъг период от време въпреки положените усилия. В продължение на близо 10 години (имотът е закупен от дружеството през 2011 г.) дружеството се е опитвало да продаде конкретния имот, ангажирайки над 10 брокерски фирми, като за този период не е имало нито една оферта. Поетапно офертната цена е била понижавана от страна на дружеството, като въпреки това не е имало други оферти за покупка на имота. В същото време местният пазар (Варна) е пренаситен с имоти от подобно естество, а притежаваният от дружеството имот не е уникален. Отделно от това, офертата за покупка на имота от страна на купувачите, сключването на предварителния договор и подписването на нотариалния акт за продажбата на имота са реализирани в период на пандемия, когато пазарът и икономиката като цяло са в сериозна криза. Поради тези обстоятелства Съветът на директорите на дружеството е направил преценката, че е в интерес на дружеството имотът да бъде продаден на тази цена, вместо да продължават да се генерират разходи за имота и да не бъде продаван. Поради тези причини Съветът на директорите е приел решение за продажба на имота на тази цена – с Протокол № 82 от 28.09.2020 г. (за сключване на предварителен договор за продажбата на имота) и с

Протокол № 85 от 29.03.2021 г. (за сключване на окончателен договор във формата на нотариален акт за продажбата на имота).

2.4. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През отчетния период няма сключени такива сделки.

2.5. Събития, след датата на отчета

На проведено на 29.06.2021 г. редовно Общо събрание на „Експат Бета“ АДСИЦ беше взето решение за освобождаване на Жасмина Ангелова Иванова като член на Съвета на директорите, въз основа на искане по чл. 233, ал. 5 от Търговския закон. Общото събрание на акционерите избра Джулия Сашева Кацарова за член на Съвета на директорите. Промяната е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 09.07.2021 г.

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

2.6. Информация по чл. 41, ал. 3, вр. ал. 2, т. 5, вр. ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 на КФН

2.6.1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи:

Няма отдадени за ползване срещу заплащане активи.

2.6.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет

С договор за покупко-продажба на недвижим имот във формата на нотариален акт „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ продаде през отчетния период следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. Варна, община Варна, област Варна, район Приморски, кв. Винаца, с площ по кадастрална скица 438.00 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, ведно с построената в същия СГРАДА със застроена площ по кадастрална скица 171.00 кв.м., брой етажи: 4 и предназначение: Жилищна сграда. Описаната продажба е извършена с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 02.04.2021 г.

2.6.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:

Няма такива.

2.6.4. 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:

Няма такива.

2.7. Информация по чл. 25, ал. 1 от ЗДСИЦ

2.7.1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи:

Няма такива.

2.7.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи:

С договор за покупко-продажба на недвижим имот във формата на нотариален акт „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ продаде през отчетния период следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. Варна, община Варна, област Варна, район Приморски, кв. Виница, с площ по кадастрална скица 438.00 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, ведно с построената в същия СГРАДА със застроена площ по кадастрална скица 171.00 кв.м., брой етажи: 4 и предназначение: Жилищна сграда. Описаната продажба е извършена с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 02.04.2021 г.

2.8. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 и 8, чл. 21 и 22а:

2.8.1. Спазено е изискването на чл. 4, ал. 7 от ЗДСИЦ най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2.

В настоящия случай 100% от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

2.8.2. Спазено е изискването на чл. 4, ал. 8 от ЗДСИЦ най-малко 70 на сто от брутните приходи за съответния отчетен период на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2.

В настоящия случай 100% от брутните приходи за отчетния период са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

2.8.3. Спазени са изискванията на чл. 21 от ЗДСИЦ. Дружеството не е обезпечавало чужди задължения. Дружеството не е предоставяло заеми. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа. Дружеството не е вземало банкови кредити. Дружеството не е инвестирало в капитала на обслужващо дружество. Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, в дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, или в други дружества.

2.8.4. Спазени са изискванията на чл. 22а от ЗДСИЦ. Дружество не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Бележки към междинния финансов отчет към 30.06.2021 г.**1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ****1.1. Изявление за съответствие**

Този междинен съкратен финансов отчет за периода, завършващ на 30 юни 2021 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 2020 г.

1.2. База за измерване

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

Принцип на действащо предприятие

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

1.3. Функционална валута и валута на представяне

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

1.4. Използване на приблизителни оценки и преценки

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

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

Несигурност в допусканията и оценките

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

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

Оценка на справедливи стойности

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

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

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

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

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

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

1.5. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Дружеството прилага стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г.

Стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г.

МСС 1 и МСС 8 /изменени/ Дефиниция за същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на МСФО и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- Неясното представяне на съществената информация с несъществена има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното и представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена Концептуална рамка, която влиза в сила незабавно за Съвета в дейностите му, свързани с разработването на нови счетоводни стандарти. Тази рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки

това, предприятията, които разчитат на Концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработена рамка от 01 януари 2020 г. Тези предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената Концептуална рамка. Основните промени са:

- За да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите;
- Отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията;
- Дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието;
- Преразглеждат се определенията за актив и пасив;
- При признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване;
- Дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази; и
- Печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

МСФО 3/изменен/ - Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така, че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

Изменения на МСФО 16 Отстъпки в лизинговите договори, свързани с COVID 19, в сила от 1 юни 2020 г., приети от ЕС

Лизингополучателя може да реши да не оценява дали свързаната с COVID 19 отстъпка за наем е модификация на лизинг. Лизингополучател, който прилага практическото улеснение, отчита отстъпките за наем, свързани с COVID 19, сякаш не се модифицира лизинга.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранната дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г.;
- Годишните подобрения 2018 -2020 г., в сила от 1 януари 2022 г.;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели – Фаза 2, в сила от 1 януари 2020 г.

2. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Приходи от продажба на имоти	293	-
Приходи от наем на имоти	-	48
	293	48

3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ	-	102
	-	102

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Държавни и регулаторни такси	2	3
Консултантски и оценителски услуги	16	-
	18	3

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	12	12
Възнаграждения на персонала	1	1
Разходи за осигуровки	2	2
	15	15

6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Местни данъци и такси	-	1
Наказателно постановление	3	-
Балансова стойност на недвижим имот	575	-
Разходи за обезценка	53	-
	631	1

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Дружеството притежава инвестиционни имоти с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби. През отчетния период е продаден имот с жилищно предназначение, включващ: поземлен имот и къща в гр. Варна . Справедливата стойност на имота към 31.12.2020 г. е 628 хил. лв., а към 01.04.2021 г. преди продажбата е 575 хил. лв. Получената разлика е отчетена като разход за обезценка. Няма новопридобити имоти.

Към 30.06.2021 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включват:

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

Група активи

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2021	31.12.2020
Имоти с хотелско предназначение	5 859	5 859
Имоти с жилищно предназначение	-	628
Селскостопански имоти	213	213
	6 072	6 700

Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

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

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

Дружеството извършва преоценка на инвестиционните си имоти до справедлива стойност периодично, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40, към датата на всеки годишен финансов отчет, както и преди покупка или продажба на недвижим имот. Оценката по справедливата стойност се извършва със съдействието на независими лицензирани оценители.

Инвестиционните имоти в междинния финансов отчет са представени по тяхната справедлива стойност въз основа на оценка, извършена със съдействието на независими

лицензирани оценители към 31.12.2020 г. за всички останали имоти и към 01.04.2021 г., за продадения имот в град Варна .

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

8. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2021	31.12.2020
Вземания от клиенти и доставчици	31	31
	<u>31</u>	<u>31</u>

9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2021	31.12.2020
Неотчетен аванс	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2021	31.12.2020
Парични средства в брой	-	-
- в лева	-	-
- във валута	-	-
Парични средства в банкови сметки	29	0
- в лева	29	-
- във валута	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 30.06.2021 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	Основен капитал
брой	(хил. лв.)
	<u> </u>

Салдо на 30 юни 2020 година	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2020 година	5 143 190	5 143
Салдо на 30 юни 2021 година	5 143 190	5 143

Печалби от текущата година

Дружеството приключва шестмесечния отчетен период със загуба от 371 х. лв. (01.01.2020-30.06.2020 г.: загуба от 73 х. лв.).

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

Текущите търговски задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2021	31.12.2020
Задължения към доставчици	-	123
	-	123

13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2021	31.12.2020
Задължения към персонала и социално осигуряване	2	4
Данъчни задължения	9	17
Други задължения	-	8
	11	29

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на

дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Ликвиден риск

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

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

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.

Лихвен риск

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

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

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 30.06.2021 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

✓ Жасмина Ангелова Иванова – Член на Съвета на директорите

Към 30.06.2021 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		30.06.2021	31.12.2020
Експат Капитал АД	Услуги	18	39
		18	39

Към 30.06.2021 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		30.06.2021	31.12.2020
Експат Капитал АД	Услуги	1 163	1 271
		1 163	1 271

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

<i>В хиляди лева</i>		01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Експат Капитал АД	Услуги	-	102
		-	102

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

		01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал		12	12
		12	12

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

16.1. COVID-19 Глобална Пандемия

За целите на междинния финансов отчет за първото полугодие на 2021 година, ръководството оценява ефекта на COVID-19 като съществено некоригиращо събитие, настъпило през отчетния период, както и след датата на баланса.

Представянето на Дружеството се влияе директно от условията на пазара на недвижими имоти. В този смисъл ако световната икономическа криза, предизвикана от мерките срещу COVID-19, повлияе негативно на пазарите това ще се отрази негативно и на представянето на Дружеството. Отделно от това ситуацията на пандемия води до намален интерес към инвестиционните имоти и допълнително затруднява реализирането на продажби на имоти от Дружеството. Това е изцяло пазарен риск, който не е от оперативен или извънреден характер. Времевата рамка и дълбочината на финансовата криза, породена от мерките срещу COVID-19, не могат да бъдат прогнозирани. Може да се прогнозира, че пазарният риск, измерен като

волатилност в цените на световните финансови пазари, ще се повиши. Извън повишаването на пазарния риск ситуацията с COVID-19 не се очаква да има друго отражение върху операциите и резултатите на Дружеството.

Ръководството на дружеството не счита, че има индикации или съмнения за съществена несигурност, относно принципа – предположение за действащо предприятие.

16.2. Смяна на член на Съвета на директорите

На проведено на 29.06.2021 г. редовно Общо събрание на „Експат Бета“ АДСИЦ беше взето решение за освобождаване на Жасмина Ангелова Иванова като член на Съвета на директорите, въз основа на искане по чл. 233, ал. 5 от Търговския закон. Общото събрание на акционерите избра Джулия Сашева Кацарова за член на Съвета на директорите. Промяната е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 09.07.2021 г.

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

17. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

28.07.2021 г.

Изпълнителен директор:

Марина Тодорова

