



**Годишен доклад за дейността**

**и**

**Годишен финансов отчет**

**на ЕКСПАТ Бета АДСИЦ**

**за 2019 година**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>Годишен доклад за дейността.....</b>	<b>3</b>
<b>Отчет за всеобхватния доход.....</b>	<b>21</b>
<b>Отчет за финансовото състояние.....</b>	<b>22</b>
<b>Отчет за промените в собствения капитал.....</b>	<b>23</b>
<b>Отчет за паричните потоци.....</b>	<b>24</b>
<b>Бележки към годишен финансов отчет .....</b>	<b>25</b>

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ

### I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

#### 1. Собственост и управление

„Еспат 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 ЕИК 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.

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:

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

Дружеството не е назначавало прокуристи и търговски пълномощници.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Марина Пламенова Тодорова.

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

- **Банка** – „Първа Инвестиционна Банка“ АД със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Драган Цанков“ №37
- **Обслужващо дружество** – „Експат Капитал“ АД , ЕИК 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 самостоятелно, 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 2019 г.** – одиторско дружество „Крестън БулМар Финансов одит“ ООД, Регистрация № 119 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Нишка № 172, представлявано от Доника Панайотова Маринова.

## 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 2019 г. Експат Бета АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- Търсене на възможности за 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. 2019 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти със справедлива /балансова/ стойност 6 868 хил. лв.

През периода 01.01. 2019 – 31.12. 2019 дружеството:

- не е закупувало или продавало недвижими имоти;
- намалило е балансовата стойност на имотите по справедлива стойност със 88 хил. лв. / по оценка от лицензирани оценители/

Към 31.12.2019 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 6 780 хил. лв.

Към 31.12.2019 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. Паничерево, 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 2019 г. Дружеството реализира общо приходи в размер на 370 хил. лв., от които приходи от продажба на услуги в размер на 96 хил. лв. /2018 г. 123 хил. лева / и 274 хил. лв. приходи от отписване на задължения.

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 2019 година инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 6 780 хил. лв. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използван моделът на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Разходите в

резултат от промяната в справедливата им стойност през периода са в размер на 88 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 2019 година са в размер на 206 хил. лв. и представляват 3,00% от стойността на активите по баланса.

Нетния резултат на Дружеството за периода е печалба в размер на 12 хил. лв.

## **2. Важни събития, настъпили след 31.12. 2019 г. до датата на изготвяне на отчета**

### ***COVID-19 Глобална Пандемия***

Експат Бета АДСИЦ ползва отдавна информационни системи и ресурси, базирани на „облаци“ в интернет. Това включва системата Бизнес Навигатор за регистриране на операции, облачните услуги на Microsoft за корпоративна електронна комуникация (е-мейл, чатрум-ове, онлайн конферентни разговори, споделяне на файлове), облачни файлови сървъри, както и онлайн платформи за електронно подписване на документи. Всички служители и управляващите Дружеството разполагат с лични електронни подписи, издадени от Evrotrust, с които могат да подписват документи по всяко време от лаптопи, мобилни телефони или таблети. Всички служители на Дружеството разполагат със „смарт“ мобилни телефони, на които има инсталирани корпоративен е-мейл, системата за споделяне на файлове на Microsoft OneDrive, чат и видеоконферентните програми Viber и Skype, и апликацията за електронно подписване на Evrotrust.

От обявяването на извънредно положение в България Дружеството работи с намален персонал в офиса. Служителите работят без проблем дистанционно от домовете си, като това не е довело по никакъв начин до спиране на работата и не е нарушена по никакъв начин комуникацията с клиенти и контрагенти. Ограничени са срещите с външни лица в офиса. Създадена е процедура за дистанционно електронно събиране на необходимата информация и документация. Наблюдението от гледна точка на управление на риска върху всички процеси и резултати при управлението на Дружеството продължава без прекъсване.

Експат Бета АДСИЦ не очаква директно значително въздействие на епидемията от COVID-19 върху своите операции и финансово състояние. Ако епидемията доведе до дълбока и продължителна световна рецесия, водеща до значителен спад на финансовите пазари, това може да влоши перспективите за приходите и печалбите на Дружеството – както и на всяко друго Дружество в този сектор – в средносрочен план.

За целите на годишният финансов отчет за 2019 година, ръководството оценява ефекта на COVID-19 като съществено некоригиращо събитие, настъпило 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. 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.

### **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 плановете за този тип имоти.

### **4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

През 2019 г. Дружеството не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

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

- 5.1. На основание чл. 187д 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. Марина Пламенова Тодорова, член на съвета на директорите и изпълнителен директор:

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:

Член 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.

5.4.2. 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.

5.4.3. Жасмина Ангелова Иванова, 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. Поради това ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск може да бъде сериозно и в случай на необходимост Дружеството може да не 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. 100н, 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 2019 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 2019 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 2020 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 регламентирания срок.

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](http://www.investor.bg).

Своевременно е осигурено публикуването на задължителната информация на дружествения сайт [www.expat.bg](http://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 – 2019 г. са представени заедно с одитираните финансови отчети в КФН.

### **Междинни финансови отчети**

Междинните финансови отчети за 2019 г. са представени в КФН:

- 1-во тримесечие на 2019 г.
- 2-ро тримесечие на 2019 г.
- 3-то тримесечие на 2019 г.
- 4-то тримесечие на 2019 г.

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

През 2019 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 31.12.2019 г. инвестиционните имоти включват:  
Имоти с хотелско предназначение – на стойност 5 936 хил. лв.;  
Имоти с жилищно предназначение – на стойност 628 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 предпоставя 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. 2019 г. Дружеството отчита 370 хил. лв. приходи, разпределение както следва: 96 хил. лв. – приходи от наем на недвижим имот и 274 хил. лв. приходи от отписани задължения.

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 2019 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 31.12.2019 г. Дружеството отчита инвестиционни имоти по справедлива /балансова/ стойност 6 780 хил. лв. Придобитите имоти представляват имоти с хотелско предназначение, имоти с жилищно предназначение и земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2019 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 31.12.2019 г. са в размер на 524 хил. лева, които се намалява спрямо предходната година, когато са в размер на 560 хил. лв.

Към 31.12. 2019 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 2 хил. лв. и текущи вземания /със срок до една година/ в размер на 75 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 2019 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.

На проведено редовно общо събрание през 2018 г. за членове на Одитния комитет са избрани :

- ✓ Марина Пламенова Тодорова;
- ✓ Теодора Иванова Стойкова;
- ✓ Мария Димитрова Бойчинова.

На проведено извънредно общо събрание през 2019 г. с пет годишен мандат е избран Одитен комитет в състав:

- ✓ Евгения Арсенова Симеонова;
- ✓ Мария Тодорова Атанасова;
- ✓ Радка Георгиева Филипова.

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**

Съветът на директорите е в състав:

Марина Пламенова Тодорова;  
Евгения Арсенова Симеонова;  
Жасмина Ангелова Иванова.

## **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, регламентираща максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

През 2019 г. дружеството е изплатило възнаграждения на ключов управленски персонал както следва: 23 хил. лв. (2 018 – 21 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 АДСИЦ 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 облигации 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 висящи 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](mailto: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 31.12.2019 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 31.12.2019 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 печалби към 31.12.2015 г.

Финансовият резултат за 2019 г. е печалба от 12 хил. лв. За 2018 г. резултатът е загуба от 135 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 31.12.2019 г. няма акционери със специални контролни права.

5. Система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Към 31.12.2019 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 система, 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 осъществените 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 преходното 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 трудовите правоотношения 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 за първата година и месечна цена от 9,600 хил. лв. с ДДС след нея.

**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 2019 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 31.12.2019 г. има непогасено вземане по договор за наем в размер на 30 хил. лв.

Настоящият доклад е одобрен от Съвета на директорите с решение от 29 април 2020 г.

29.04.2020 г.  
София

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

**Отчет за всеобхватния доход  
За годината, приключваща на 31 декември 2019**

В хил. лева	Бележка	2019	2018
<b>Приходи от дейността</b>	3	370	123
Възнаграждения на обслужващо дружество	4	(206)	(204)
Разходи за външни услуги	4	(14)	(14)
Разходи за персонала	5	(31)	(28)
Други разходи за дейността	6	(107)	(11)
<b>Общо разходи</b>		<u>(358)</u>	<u>(257)</u>
Финансови разходи		-	(1)
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>		<u>-</u>	<u>(1)</u>
Загуба/печалба за годината		12	(135)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		<u>12</u>	<u>(135)</u>

**Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 29 април 2020 г.**

Одобрил:  
Марина Пламенова Тодорова  
Изпълнителен директор

Съставител:  
Татяна Божанова Лазарова  
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад от .....  
Крестън БулМар – финансов одит ООД

Вяра Петрова Кукова  
Регистриран одитор

Доника Панайотова Маринова  
Прокурист

Бележките от страница 25 до страница 44 са неразделна част от годишния финансов отчет.

**Отчет за финансовото състояние  
Към 31 декември 2019 година**

В хил. лева	Бележка	31 декември 2019	31 декември 2018
<b>Активи</b>			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	6 780	6 868
<b>Всичко нетекущи активи</b>		<b>6 780</b>	<b>6 868</b>
Текущи активи			
Търговски вземания	8	6	6
Вземания от свързани лица	16	66	44
Други вземания и предплащания	9	3	9
Парични средства и еквиваленти	10	2	22
<b>Всичко текущи активи</b>		<b>77</b>	<b>81</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>6 857</b>	<b>6 949</b>
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал		5 143	5 143
Натрупана печалба		415	403
<b>Общо собствен капитал</b>	11	<b>5 558</b>	<b>5 546</b>
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани лица	12	775	569
Търговски и други задължения	12	-	274
<b>Общо нетекущи задължения</b>		<b>775</b>	<b>843</b>
Текущи задължения	13	505	505
Задължения за дивиденди	14	-	-
Търговски задължения	13	3	3
Други текущи задължения	14	16	4
Приходи за бъдещи периоди		-	48
<b>Общо текущи задължения</b>		<b>524</b>	<b>560</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>6 857</b>	<b>6 949</b>

**Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 29 април 2020 г.**

Одобрил:

Марина Пламенова Тодорова  
Изпълнителен директор

Съставител:

Татяна Божанова Лазарова  
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад от .....

Крестън БулМар – финансов одит ООД

Вяра Петрова Кукова  
Регистриран одитор

Доника Панайотова Маринова  
Прокурист

Бележките от страница 25 до страница 44 са неразделна част от годишния финансов отчет.

**Отчет за промените в собствения капитал  
За годината, приключваща на 31 декември 2019**

В хил. лева	Бележка	Основен капитал	Натрупана печалба	Общо
<b>Баланс на 1 януари 2018</b>	11	5 143	538	5 681
Всеобхватен доход				
Печалба/загуба за периода		-	(135)	(135)
Общо всеобхватен доход		-	(135)	(135)
Общо вноски от и разпределения към собствениците		-	-	-
<b>Баланс на 31 декември 2018</b>	11	5 143	403	5 546
<b>Баланс на 1 януари 2019</b>	11	5 143	403	5 546
Всеобхватен доход				
Печалба/загуба за периода		-	12	12
Общо всеобхватен доход		-	12	12
Общо вноски от и разпределения към собствениците		-	-	-
<b>Баланс на 31 декември 2019</b>	11	5 143	415	5 558

**Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 29 април 2020 г.**

Одобрил:  
Марина Пламенова Тодорова  
Изпълнителен директор

Съставител:  
Татяна Божанова Лазарова  
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад от .....  
Крестън БулМар – финансов одит ООД

Вяра Петрова Кукова  
Регистриран одитор

Доника Панайотова Маринова  
Прокурист

Бележките от страница 25 до страница 44 са неразделна част от годишния финансов отчет.

**Отчет за паричните потоци**  
**За годината, приключваща на 31 декември 2019**

В хил. лева	Бележка	2019	2018
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		36	96
Плащания към доставчици и други контрагенти		(16)	(199)
Плащания към персонала		(30)	(28)
Платени /възстановение данъци		(4)	18
Други парични потоци от оперативна дейност		(6)	(3)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(20)</b>	<b>(116)</b>
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от възстановени дивиденди		-	2
Изплатени дивиденди		-	(69)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>		<b>-</b>	<b>(67)</b>
<b>Нетно изменение на парични средства и еквиваленти</b>		<b>(20)</b>	<b>(183)</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 1 януари</b>		<b>22</b>	<b>205</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	10	<b>2</b>	<b>22</b>

**Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 29 април 2020 г.**

Одобрил:  
 Марина Пламенова Тодорова  
 Изпълнителен директор

Съставител:  
 Татяна Божанова Лазарова  
 Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад от .....  
 Крестън БулМар – финансов одит ООД

Вяра Петрова Кукова  
 Регистриран одитор

Доника Панайотова Маринова  
 Прокурис

Бележките от страница 25 до страница 44 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 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. 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 31.12.2019 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	<b>31.12.2019</b> <i>(хил. лв.)</i>	<b>31.12.2018</b> <i>(хил. лв.)</i>
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 2019 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (31.12.2018 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. 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 отчетяване, 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.

#### 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.

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 2019 г.

**МСФО 16 „Лизинг“ – приет от ЕС на 31 октомври 2017 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.);**

При определяне дали даден договор представлява или съдържа лизинг, ръководството на Дружеството прави редица важни преценки, като: налице ли е договор за лизинг, в т. ч. налице ли е идентифициран базов актив, договора включва ли нелизингови компоненти и избор на подход за разпределяне цената на договора между идентифицираните активи и другите компоненти на договора, определяне срока на лизинга и определяне на диференциран лихвен процент, заложен в договорите за лизинг.

При идентифициране на договорите за лизинг и идентифициране на базовите активи с право на ползване, ръководството е взело решение да приложи критерия „възможност за контрол на ползването“ на активите през целия срок на договора. За целта то е направило преценка и е стигнало до заключение, че към 01.01.2019 г. няма активни

договори за лизинг и не следва да признае актив с право на ползване. През 2019 г. не са сключвани договори за лизинг и също няма признати активи с право на ползване към 31.12.2019 г.

#### **Приблизителни оценки до 31 декември 2018 година**

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговите договори за машини, оборудване и транспортни средства като финансов лизинг. В някои случаи лизинговата транзакция е комплексна и ръководството преценява приоритетните критерии и същностното съдържание на сделката. При определянето на договор като финансов лизинг е необходимо всички съществени рискове и ползи от собствеността на даден актив да се прехвърлят на лизингополучателя.

#### **Изменения в МСС 19 „Доходи на наети лица“ – Изменение, съкращаване или уреждане на плана – (в сила за годишни периоди от 01 януари 2019 г. не е приет от ЕК)**

Изменението изисква 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.

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респективно активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки или транзакции:

#### **Изменение в МСФО 9 „Финансови инструменти“ Предплащания с негативна компенсация – (приет от ЕС на 22 март 2018 г., в сила за годишни периоди от 01 януари 2019 г.);**

Променят се съществуващите изисквания на МСФО по отношение на права за прекратяване за да се позволи оценяне по амортизирана стойност (или, в зависимост от бизнес модела, по справедлива стойност през ДВД), дори в случай на плащане на негативна компенсация.

#### **Изменение в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и в съвместно контролирани предприятия“ – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2021 г. не е приет от ЕК)**

Уточнява се, че предприятие прилага МСФО 9 при отчитане на дългосрочна инвестиция в асоциирано или в съвместно контролирано предприятие, която е част от нетната инвестиция в това асоциирано или съвместно контролирано предприятие и към която, обаче не се прилага метода на собствения капитал.

#### **Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2015 – 2017)“ – в сила за годишни периоди от 01 януари 2019 г., не е приет от ЕК;**

#### **Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2020 г. не е приет от ЕК)**

Представянето на финансов отчет, съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добър приблизителни оценки, начисления и разумна обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към края на отчетния период.

**Изменения в МСФО 3 “Бизнес комбинации” – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. не е приет от ЕК);**

**МСФО 17 „Застрахователни договори” – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. не е приет от ЕК);**

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 Застрахователни договори (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на предприятията, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка). Ще се прилагат малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел на застрахователните договори, който е полезен и последователен за застрахователите.

**КРМСФО 23 „Несигурност, свързана с данъчни третираня на данъци върху дохода” – (приет от ЕС на 23 октомври 2018 г., в сила за годишни периоди от 1 януари 2019 г.);**

Дават се насоки за прилагане на изискванията за признаване и оценяване на МСС 12 „Данъци върху дохода“, когато съществува несигурност, свързана с данъчни третираня на данъци върху дохода (т.е. несигурност дали избраното от предприятието данъчно третиране ще бъде прието от данъчните власти съгласно данъчното законодателство). Когато съществува несигурност, предприятието признава и оценява текущи или отсрочени данъчни пасиви или активи съгласно МСС 12 като определя облагаеми печалби, данъчни загуби, данъчни основи и ставки;

## **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 третираат 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 активи 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 който 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, 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.

Към 31.12.2019 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва активи 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 прикрепени 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 третират и представят в състава 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

Дружество 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 тази 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 Дружеството 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 продажба.

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 разпреди като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление, 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-ефективно 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 котираныте 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 нивата 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 ангажименти

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 резултата 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 преизчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка.

#### Условни ангажименти

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, съдържащи 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 резултата биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

### 3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
Приходи от наем на имоти	96	48
Преоценка на инвестиционни имоти	-	75
Отписани задължения	274	-
	<b><u>370</u></b>	<b><u>123</u></b>

### 4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
Възнаграждение на обслужващо дружество, съгласно ЗДСИЦ	206	204
Други разходи за външни услуги, в това число:	14	14
Държавни и регулаторни такси	3	4
Местни данъци и такси	-	5
Консултантски и оценителски услуги	2	1
Одиторски услуги	8	3
Застраховки	1	1
	<b><u>220</u></b>	<b><u>218</u></b>

### 5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	23	21
Текущи възнаграждения на персонала	3	4
Разходи за осигуровки	5	3
	<b><u>31</u></b>	<b><u>28</u></b>

## 6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
Местни данъци и такси	5	1
Разходи минали години	8	9
Лихви забава	-	1
Разходи за преоценка на недвижими имоти	88	-
Отписани вземания	6	-
<b>Общо</b>	<b>107</b>	<b>11</b>

## 7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През отчетния период няма изменения в инвестиционните имоти, притежавани от дружеството. Към 31.12. 2019 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 31.12.2019 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. Паничерево, общ. Гурково

### Група активи

<i>В хиляди лева</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Имоти с хотелско предназначение	5 936	5 980
Имоти с жилищно предназначение	628	672
Селскостопански имоти	216	216
<b>Общо</b>	<b>6 780</b>	<b>6 868</b>

### Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2019г. и 31.12.2018 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 2018 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

<b>Групи активи Ниво 2</b>	<b>Подходи и методи за оценка</b>	<b>Значими ненаблюдаеми данни</b>
Група имоти с хотелско предназначение; Група имоти с жилищно предназначение; Група имоти със селскостопанско предназначение;	<b>Пазарен подход, чрез метод на пазарните сравнения</b> – пазарни цени на сходни имоти (основен подход);	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние
	<b>Приходен подход, чрез метод на доходите</b> (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 2019 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

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

## 8. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

<i>В хиляди лева</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Вземания от клиенти	<u>6</u>	<u>6</u>
	<b><u>6</u></b>	<b><u>6</u></b>

## 9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди лева</i>	31.12.2019	31.12.2018
Данък добавена стойност за възстановяване	1	6
Аванс подотчетно лице	2	3
	<u>3</u>	<u>9</u>

## 10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди лева</i>	31.12.2019	31.12.2018
Парични средства в брой	-	5
- в лева	-	1
- във валута	-	4
Парични средства в банкови сметки	2	17
- в лева	2	17
- във валута	-	-
	<u>2</u>	<u>22</u>

## 11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

### Основен акционерен капитал

Към 31.12.2019 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.

	акции брой	Основен капитал (хил. лв.)
Салдо на 1 януари 2018 година	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2018 година	<u>5 143 190</u>	<u>5 143</u>
Салдо на 31 декември 2019 година	<u>5 143 190</u>	<u>5 143</u>

### Печалби от текущата година

Дружеството приключва отчетния период с печалба от 12 хил. лв. (01.01.2018-31.12.2018 г.: загуба от 135 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 2021 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 2020 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:

<i>В хиляди лева</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Задължения към обслужващото дружество	775	569
Задължения към доставчици	-	274
	<b>775</b>	<b>843</b>

## 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:

<i>В хиляди лева</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Задължения към обслужващото дружество	505	505
Задължения към доставчици	3	3
	<b>508</b>	<b>508</b>

## 14. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Задължения към персонала и социално осигуряване	4	4
Данъчни задължения	4	-
Други задължения	8	
	<b>16</b>	<b>4</b>

## 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 АДСИЦ към 31.12.2019 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;  
 Жасмина Ангелова Иванова – Член на Съвета на директорите.

Към 31.12.2019 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
		<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Експат Капитал АД	Услуги	1 280	1 074
		<b>1 280</b>	<b>1 074</b>

Към 31.12.2019 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

		<b>31.12.2019</b> <i>(хил. лв.)</i>	<b>31.12.2018</b> <i>(хил. лв.)</i>
Исмена Ви АД	Услуги	25	25
Експат Капитал АД		41	19
		<b>66</b>	<b>44</b>

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

		<b>01.01.2019- 31.12.2019</b> <i>(хил. лв.)</i>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b> <i>(хил. лв.)</i>
Експат Капитал АД	Услуги	206	204
		<b>206</b>	<b>204</b>

## 17. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТ

### *COVID-19 Глобална Пандемия*

Експат Бета АДСИЦ ползва отдавна информационни системи и ресурси, базирани на „облаци“ в интернет. Това включва системата Бизнес Навигатор за регистриране на операции, облачните услуги на Microsoft за корпоративна електронна комуникация (е-мейл, чатрум-ове, онлайн конферентни разговори, споделяне на файлове), облачни файлови сървъри, както и онлайн платформи за електронно подписване на документи. Всички служители и управляващите Дружеството разполагат с лични електронни подписи, издадени от Evrotrust, с които могат да подписват документи по всяко време от лаптопи, мобилни телефони или планшети. Всички служители на Дружеството разполагат със „смарт“ мобилни телефони, на които има инсталирани корпоративен е-мейл, системата за споделяне на файлове на Microsoft OneDrive, чат и видеоконферентните програми Viber и Skype, и апликацията за електронно подписване на Evrotrust.

От обявяването на извънредно положение в България Дружеството работи с намален персонал в офиса. Служителите работят без проблем дистанционно от домовете си, като това не е довело по никакъв начин до спиране на работата и не е нарушена по никакъв начин комуникацията с клиенти и контрагенти. Ограничени са срещите с външни лица в офиса. Създадена е процедура за дистанционно електронно събиране на необходимата информация и документация. Наблюдението от гледна точка на управление на риска върху всички процеси и резултати при управлението на Дружеството продължава без прекъсване.

Експат Бета АДСИЦ не очаква директно значително въздействие на епидемията от COVID-19 върху своите операции и финансово състояние. Ако епидемията доведе до дълбока и продължителна световна рецесия, водеща до значителен спад на финансовите пазари, това може да влоши перспективите за приходите и печалбите на Дружеството – както и на всяко друго Дружество в този сектор – в средносрочен план.

За целите на годишният финансов отчет за 2019 година, ръководството оценява ефекта на COVID-19 като съществено некоригиращо събитие, настъпило 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. 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.

Няма други събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или допълнително оповестяване в годишния 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



## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите

на „ЕКСПАТ БЕТА“ АД СИЦ

## **ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

### **Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЕКСПАТ БЕТА“ АД СИЦ, състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г., отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на компанията към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от компанията в съответствие с *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС и ЗНФО. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### **Обръщане на внимание**

Обръщаме внимание на Пояснително приложение № 17 Събития след отчетната дата към годишния финансов отчет, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ, в частност върху стойността на притежаваните Инвестиционни имоти. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект от пандемията. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

## Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b>
<p><i>Инвестиционни имоти – Оценяване на справедлива стойност (6 780 хил. лв. към 31.12.2019г.)</i></p> <p><i>Приложение 7 към финансовия отчет.</i></p> <p><i>Балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са собственост на дружеството към 31.12.2019 г. е 6 780 хил. лв., а отчетения резултат в нетната печалба от обезценката им до справедлива стойност е в размер на 88 хил. лв. Последващото им оценяване е по модела на справедливата стойност, при който се изискват съществени преценки от страна на ръководството. Поради това и доколкото инвестиционните имоти и свързаните с обезценката им резултати са съществени за финансовия отчет като цяло, ние определихме оценяването на справедливата стойност като ключов въпрос.</i></p> <p><i>Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти, като прилага подходящи за този вид активи подходи – пазарен и приходен.</i></p> <p><i>Предположенията и входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти, включват прогнози за бъдещи парични потоци, норма на дисконтиране и пазарна информация за цени на сходни имоти.</i></p>	<p><i>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Оценка на компетентността, независимостта и обективността на ангажирания от дружеството външен оценител. Обсъждане с ръководството обхвата на работата и условията на ангажимента му.</i></li> <li>➤ <i>Използване на наши експерти, с цел да потвърдим ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и ползваните модели на оценка и съществените предположения.</i></li> <li>➤ <i>Сравняване на данните с пазарните и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки.</i></li> <li>➤ <i>Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, включително прогнозни приходи от наем и пазарна информация за цени на сходни имоти, за оценка на тяхната точност, надеждност и пълнота.</i></li> <li>➤ <i>Проверка на адекватността и пълнотата на оповестяванията към финансовия отчет на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти, включени в приложение 7 от финансовия отчет.</i></li> </ul>

## Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от Доклад за дейността и Декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет на нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Ние нямаме нищо за докладване по този въпрос.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за осигуряване изготвянето на финансовия отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на компанията да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване,



фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на компанията.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ**

**Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративното управление и нефинансовата декларация ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публично предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8 т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

### **Становище във връзка с чл. 37, чл. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- в) В Декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100(н), ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

### **Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на Декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, несъдържат случаи на съществено неправилно докладване.

### **Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл.100н, чл. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

#### ***Изявление във връзка с чл. 100(н), ал.3, т.3, б. ”б” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в бележка 16 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица”. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.



***Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т.3, б. "в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- „Крестън БулМар – финансов одит” ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството от общо събрание на акционерите, проведено на 20 юни 2019 г. за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

**Крестън БулМар – финансов одит ООД**  
**Регистрирано специализирано одиторско предприятие**

**ДЕС Вяра Кукова**  
**Регистриран одитор, отговорен за одита**

**Доника Маринова**  
**Прокурис**

**ул. Нишка № 172**  
**гр. София 1309, България**

**30 април 2020 год.**



ДО

АКЦИОНЕРИТЕ

НА „ЕКСПЕРТ БЕТА“ АДСИЦ

## ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3*

*От Закона за публично предлагане на ценни книжа*

Долуподписаната:

Вяра Петрова Кукова, в качеството ми на Управител на одиторското дружество **Крестън БулМар – финансов одит ООД**, с ЕИК 130857562, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1309, ул. . Нишка 172, ет.3 **декларирам, че:**

Крестън БулМар – финансов одит ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ за 2019 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР за Закона на счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит издадохме одиторски доклад на 30 април 2020 г.

***С настоящето УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ за 2019 година, издаден на 30 април 2020 година:***

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация относно сделките със свързани лица:*** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 16 към финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, съгласно изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето

мнение относено финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица;

3. **Чл. 100н., ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одит на финансов отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществени сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансов отчет за годината, завършващ на 31 декември 2019 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

*Удостоверенията направени с настоящата декларация, следва да се разгледат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишен финансов отчет на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2019 г., с дата 30 април 2020 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са посочени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 април 2020 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.*

За Крестън „БулМар-Финансов одит“ ООД

---

Вяра Кукова  
Управител

Дата: 30 април 2020  
гр. София

## **ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ОТГОВОРНИТЕ ЛИЦА**

**в рамките на емитента „Експат Бета“ АДСИЦ  
за 2019 г.**

Долуподписаните, Марина Пламенова Тодорова, в качеството ми на Изпълнителен директор на „Експат Бета“ АДСИЦ, и Татяна Божанова Лазарова, в качеството ми на съставител на финансовия отчет, декларираме, че доколкото ни е известно:

а) комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

б) годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на важните събития, настъпили през годината, на тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през финансовата година, на сключените големи сделки между свързани лица.

Гр. София  
29.04.2020 г.

Декларатори:

1. Марина Тодорова:

2. Татяна Лазарова:

**ДЕКЛАРАЦИЯ  
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ  
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК**

„ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, се ръководи в дейността си от принципите за добро корпоративно управление за повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността му, и счита, че прилагането на добрите практики за корпоративно управление допринасят за дългосрочните цели на Дружеството, за установяване на прозрачни и честни взаимоотношения с всички заинтересовани страни и за постигане на устойчив растеж.

**I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

„ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

**II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК**

**1. Корпоративно ръководство**

„ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ има едностепенна система на управление, поради което не спазва разпоредбите на НККУ по отношение двустепенната система на управление.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

През 2019 година Съветът на директорите е провеждал заседания, които са свиквани надлежно, по предварително предоставяни материали и направени предложения. Решенията 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.

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ се състои от три физически лица, като възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на дружеството на един от своите членове (изпълнителен член/директор), който е независимо лице.



**Декларация за корпоративно управление за 2019 г.**

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добър стопанин, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение, определено, съобразено с чл. 9 от Устава на Дружеството. Освен месечното възнаграждение, членовете на Съвета на директорите могат да получават, по решение на Общото събрание и при наличие на добри финансови резултати за Дружеството, допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната от печалба за съответната година.

Съветът на директорите се ръководи в дейността си от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, без да е приел Етичен кодекс.

**2. Одит и вътрешен контрол**

Одитът на годишния финансов отчет на “ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ се извършва от независим одитор, избран на общо събрание на акционерите в изпълнение на закона за независимия финансов одит и международните счетоводни стандарти.

**3. Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети**

Одиторските доклади към одитирани годишни финансови отчети за периода 2008 г. – 2018 г. са представени заедно с одитираните финансови отчети в Комисията за финансов надзор.

**4. Междинни финансови отчети**

Междинните финансови отчети за 2019 г. са представени в Комисията за финансов надзор:

- I-во тримесечие на 2019 г.
- II-ро тримесечие на 2019 г.
- III-то тримесечие на 2019 г.
- IV-то тримесечие на 2019 г.

**5. Одитен комитет**

На проведеното общо събрание през 2019 г. статутът на Одитния комитет е приведен в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и е в състав:

- ✓ Евгения Арсенова Симеонова;
- ✓ Мария Тодорова Атанасова;
- ✓ Радка Георгиева Филипова.

## 6. Защита правата на акционерите

Корпоративното ръководство гарантира равнопоставено третиране на всички акционери. Дружеството осигурява необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и гарантира целостта на информацията.

Поканата за ОСА съдържа всички предлагани решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното обявяване. Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание се предоставят на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването или изпращането на поканата за свикване на Общо събрание. Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

При провеждане на Общото събрание акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

В изпълнение на задълженията, произтичащи от чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, "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 текущото финансово и икономическо състояние, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон, в качеството си на акционери или инвеститори.

## 7. Разкриване на информация

"ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ, спазвайки разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК); Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПЗФИ) разкрива следната информация:

- ✓ периодичната информация (годишни и междинни финансови отчети);
- ✓ вътрешната информация съгласно чл. 4 от ЗПЗФИ;
- ✓ друга регулирана информация по смисъла на ЗППЦК;
- ✓ покани за ОСА и материалите към тях, както и протоколи от проведените ОСА;
- ✓ размера на дивидента, условията и реда за неговото изплащане, ако такъв се дължи;

"ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ разкрива регулирана информация относно дружеството посредством системата Е-Регистър, като информацията може да бъде намерена на електронните страници на КФН - [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg), и електронната медия Инвестор.БГ - [www.investor.bg](http://www.investor.bg). Регулираната информация, оповестявана от дружеството до КФН, БФБ-София АД и обществеността е публикувана и на електронната страница на "ЕКСПАТ БЕТА" АДСИЦ - [www.expatsbg.com](http://www.expatsbg.com)

## **8. Заинтересовани лица**

Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите страни. „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ. За такива се приемат всички лица, които не са акционери и които имат интерес от дружеството – контрагенти, доставчици и обществеността. Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица, като за целта е назначен Директор за връзка с инвеститорите, който осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството, акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, каквато и всяка друга информация, на която те имат право в качеството им на акционери, или инвеститори.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, ръководството се съобразява със законовите изисквания.

Материалите за свиканите общи събрания са били изпращани и предоставяни своевременно на всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

По отношение на контрагентите си Съветът на директорите провежда политика за задържане и пълна удовлетвореност на клиентите чрез създаване на преференциални условия за лоялни клиенти.

## **III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:**

Съгласно българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава ярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Отговорността на ръководството включва и изграждане на система за вътрешен контрол, каквато то определи за необходима за предотвратяването, разкриването и коригирането на пропуски и отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

„ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ има едностепенна система на управление с управителен орган съвет на директорите в състав от три физически лица.

„ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ е приело програма за добро корпоративно управление . Целта на програмата е да гарантира:

- ✓ Защита на правата на акционерите;
- ✓ Обезпечаване на равнопоставеното им третиране, включително на миноритарните акционери;
- ✓ Осигуряване на запазване и нарастване на стойността на инвестициите;
- ✓ Повишаване на прозрачността и публичността на дейността на Дружеството и управителните органи;
- ✓ Подобряване на нивото на информационна обезпеченост на акционерите;

**Декларация за корпоративно управление за 2019 г.**

- ✓ Подобряване на процесите, свързани с разкриване на информация от Дружеството, в изпълнение на нормите на действащото законодателство;
- ✓ 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 неговите лоялност и своевременно докладване пред акционерите. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното 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.

**IV. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чб. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК**

Към датата на съставяне на Годишния финансов отчет не са публикувани предложения за поглъщане или покупка на ценни книжа към акционерите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ, с които да се цели придобиване на контрол върху дружеството. (Член 1, параграф 1 и Член 10 от Директива 2004/25/ЕО).

„ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ няма участия в капитала на други търговски дружества.

Дружеството няма акции, които да дават специални права на контрол.

Не са налице ограничения върху правата на глас.

Правилата за избор на членове на Съвета на директорите са уредени в Устава на дружеството. Съгласно Устава, назначаването и смяната на членовете се осъществява от Общото събрание на акционерите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на дружеството. Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на ОСА.

**V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК****СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ****1. Функции и задължения**

Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание на акционерите на равностойността на тримесечното им брутно възнаграждение.

Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание. Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ е установил и следва политиката на Дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета е изградена и функционира системата за управление на риска.

Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетите Правила за работа.

Съветът на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация.

По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

## **2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ, съобразно закона и устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

## **3. Структура и компетентност**

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, които участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

**Декларация за корпоративно управление за 2019 г.**

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устава и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ АД имат подходящи образование, знания и опит, за ефективно изпълнение на своите задължения.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания.

Съгласно Устава на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

**4. Възнаграждение**

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ, приет от Общото събрание на Дружеството.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ отчитат:

- ✓ Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета в дейността и резултатите на Дружеството;
- ✓ Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- ✓ Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.
- ✓ Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ се представя в годишния отчет на Дружеството, в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството.

**5. Конфликт на интереси**

Членовете на Съвета на директорите в изпълнение на своите отговорности не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Членовете на Съвета на директорите проявяват лоялност към Дружеството, като предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес.

**Декларация за корпоративно управление за 2019 г.**

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в Устава на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.

**6. Одитен комитет**

Одитният комитет се осъществяват от трима членове, като структурата, дейността и съставът са съобразени с нормативните изисквания в това отношение, на проведеното Общо събрание на дружеството през 2019 г.

**VI. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК**

*Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т.6 от ЗППЦК, „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.*

Настоящата декларация е одобрена от Съвета на директорите с решение от 20.03.2019 г.

29.04.2020 г.

гр. София

Изпълнителен директор:

Марина Пламенова Тодорова



Приложение № 11 към

Наредба № 2 на КФН

## ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО

„Експат Бета“ АДСИЦ

Към 31.12.2019 г.

- 1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.*

**Структура на капитала.** Капиталът на Дружеството е 5 143 190 /пет милиона сто четиридесет и три хиляди сто и деветдесет / български лева, изцяло внесен и разпределен в 5 143 190 /петмилиона сто четиридесет и три хиляди сто и деветдесет/ броя обикновени поименни безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас.

Съгласно чл. 11 от Устава акциите на Дружеството са поименни белналични свободно прехвърляеми, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналични акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането /прехвърлянето/ с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които са емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществуват режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на Общото събрание на акционерите /това може да бъде и един от акционерите-съсобственици/. Упълномощаването по предходното изречение се извършва по редан на чл. 32 от Устава на Дружеството.

Дружеството не може да издава привилегирани акции, които дават право на повече от 1 /един/ глас в Общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял.

**Право на дивидент.** Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и чл. 62 от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 62, ал. 2 от Устава, дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания от Общото събрание дивидент в срок до 12

/дванадесет/ месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент.

Право да получа дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивиденти, съразмерно с номиналната и стойност.

**Право на глас.** Всяка обикновена акция или привилегирована акция с право на глас дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на Общото събрание на акционерите /това може да бъде и един от акционерите-съсобственици/.

**Право на ликвидационен дял.** Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната и стойност.

Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

- 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.*

Няма.

- 3. Информацията относно прякото и непрякото притежаване 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.*

Към 31.12.2019 г.

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%

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

Няма.

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.*

Няма.

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 системи, при които със сътрудничеството на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаване на акциите.*

Няма.

7. *Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.*

Няма.

8. *Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.*

Решенията, с които Общото събрание на акционерите на Дружеството изменя и допълва Устава, прекратява Дружеството, увеличава и намалява капитала на Дружеството се вземат с мнозинство от 2/3 /две трети/ от представените на събранието акции с право на глас. За приемане на решения за преобразуване на Дружеството, избиране и освобождаване на членове на Съвета на директорите, придобиване или разпореждане с дълготрайни активи от Съвета на директорите, са изисква мнозинство не по-малко от  $\frac{3}{4}$  /три четвърти/ от представения капитал.

Всички останали решения се приемат с обикновено мнозинство /петдесет процента плюс една акция/ от представените на събранието акции.

9. *Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството.*

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите:

1. След одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото /ите дружество/а и с банката -депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство;
2. Контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката-депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава на Дружеството;

3. Избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поема и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;
4. Избира и освобождава изпълнителен директор, председател и заместник-председател на съвета на директорите;
5. Възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на УУстава и ЗДСИЦ;
6. Взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореджане с недвижим имот при спазване предвидените в Устава и в действащото законодателство ограничения;
7. Взема решение за сключване на договор за заем /банков кредит/, както и за преоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в Устава и в действащото законодателство;
8. Приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;
9. В предвидените от закона случаи и/или, по преценка на Съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
10. Назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
11. Взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството;
12. Приема проспектите за публично предлагане на ценни книжа;
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 предходното изречение, не може да надхвърля 200 000 000 /двеста милиона/ лева, независимо от броя на осъществените 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;
14. Взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на Устава и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;
15. Избира прокурист на Дружеството;
16. Приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на КФН;
17. При спазване изискването по чл. 204, ал. 1 от ТЗ, в продължение на 5 /пет/ години, считано от датата на възникване на Дружеството Съветът на директорите може да взема решения за емитиране на облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение, не може да надхвърля 200 000 000 /двеста милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството, чиято обща номинална стойност надхвърля 200 000 000 /двеста милиона/ лева, е необходимо решение на общото събрание на акционерите. При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации, Общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от

Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

18. Взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на Общото събрание от разпоредба на закона или Устава.

Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя или изпълнителния директор. Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Решенията на Света на директорите се взимат с обикновено мнозинство, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения. Решения за извършване на сделки по чл. 236 , ал. 2 от ТЗ се вземат с единодушие.

- 10. Съществени договори на дружеството, които пораждаат 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.

- 11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основания или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.*

Няма.

29.04.2020 г.

Представляващ „Експат Бета“ АДСИЦ

Марина Тодрова

Изпълнителен директор

**ПРОГРАМА**  
**ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ**  
**ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**  
**НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**  
**„ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ**

Настоящата *Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление* е разработена и приета от „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ /наричано по-долу „дружеството“/ на основание чл. 100н, ал. 4, т. 3 ЗППЦК и в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от Комисията за финансов надзор, Принципите за корпоративно управление, приети от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, нормите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и всички приложими Наредби на Комисията за финансов надзор на Република България

**I. ЦЕЛИ**

1. Основни цели на настоящата програма са:
  - 1.1. Гарантиране правата на всички акционери;
  - 1.2. Обезпечаване равнопоставеното третиране на всички акционери, както мажоритарни, така и миноритарни;
  - 1.3. Осигуряване на запазване и нарастване стойността на инвестициите;
  - 1.4. Повишаване на прозрачността и публичността на дейността на дружеството и управителните органи;
  - 1.5. Подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите;
  - 1.6. Подобряване на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството в изпълнение нормите на действащото законодателство;
  - 1.7. Осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на дружеството и управителните органи от страна на Комисията за финансов надзор и Заместник-председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

**II. ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ**

2. Основни права на акционерите съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление са:

- 2.1. Право на съответната част от имуществото на дружеството;
  - 2.2. Право на прехвърляне на акции;
  - 2.3. Право на редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството;
  - 2.4. Право на участие и глас в общото събрание на акционерите;
  - 2.5. Право на избор на членовете на управителните органи;
  - 2.6. Право на участие в разпределението на печалбата на дружеството.
3. Съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление акционерите има право да участват и да получават информация при вземането на решения, свързани с:
    - 3.1. Изменения на устава;
    - 3.2. Вземане на решение за издаване на допълнителни акции;
    - 3.3. Съществени за дружеството сделки, които фактически водят до продажба на дружеството.
  4. Съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление акционерите има право да участват ефективно и да гласуват на общото събрание на акционерите, както и да получават информация за процедурата, по която се провежда общото събрание на акционерите, включително и за реда за упражняване правото на глас, като имат следните права:
    - 4.1. Да получават достатъчна и своевременна информация за датата, мястото и дневния ред на общото събрание, както и пълна и своевременна информация за въпросите, които ще се решават на събранието;
    - 4.2. Да имат възможност да задават въпроси към съвета и да поставят точки в дневния ред на общото събрание;
    - 4.3. Да могат да гласуват лично или неприсъствено, като гласовете са равнозначни, независимо дали са дадени лично или неприсъствено.
  5. С цел защита и гарантиране на правата на акционерите дружеството и управителните му органи изпълняват задълженията си за разкриване на информация, уредени в Раздел втори , Глава шеста „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и във всички останали приложими разпоредби на Наредбите на Комисията за финансов надзор и действащото законодателство.

### III. РАВНОПОСТАВЕНО ТРЕТИРАНЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

6. Всички акционери от един клас следва да бъдат третирани еднакво, като дружеството спазва следните международно признати стандарти за добро корпоративно управление:
  - 6.1. В рамките на даден клас всички акционери имат еднакво право на глас;
  - 6.2. Всички инвеститори могат да получават информация за правото на глас, което носят всички класове акции, преди покупка;



- 6.3. Правилата на Устава на дружеството за провеждане на общото събрание на акционерите осигуряват справедливо отношение към акционерите и не затрудняват гласуването.
7. Дружеството забранява злоупотребите с вътрешна информация и със сделки със свързани лица.
  8. Дружеството, управителните му органи и техните членове изпълняват задълженията си за разкриване на информация и на сделки и интереси в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, приложимите Наредби на Комисията за финансов надзор и действащото законодателство.
  9. Дружеството осигурява спазването на законните права на заинтересуваните лица съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, при спазване разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, приложимите Наредби на Комисията за финансов надзор и действащото законодателство.

#### IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ И ПРОЗРАЧНОСТ

10. Съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление дружеството чрез разпоредбите на Устава и компетентните си органи осигурява своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството.
11. Информацията по т. 10 се изготвя, одитира и разкрива съгласно международно признатите стандартни за добро корпоративно управление.
12. Годишният одит в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление се извършва от независим одитор, за да се осигури външно и обективно мнение за начина, по който са изготвени и представени финансовите отчети.
13. Разкриването на информация се извършва от дружеството чрез компетентните му органи при спазване специалните разпоредби на Глава шеста „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и всички останали приложими разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредбите на Комисията за финансов надзор и действащото законодателство.
14. Дружеството разпространява информация в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по начин, който обезпечава справедлив, своевременен и икономичен достъп на потребителите до съответната информация.

V. ОТГОВОРНОСТИ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ. ПРИЛАГАНЕ НА ПРОГРАМАТА ОТ  
УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ

15. Действията на членовете на управителните органи трябва да са напълно обосновани, добросъвестни, да се извършват с грижата на добър търговец и да са в интерес на дружеството и акционерите.
16. Действията на членовете на управителните органи трябва да осигуряват справедливо и равнопоставено отношение към всички акционери.
17. Управителният орган на дружеството /Съвет на директорите/ осигурява спазването на приложимото законодателство и защитата на интересите на заинтересуваните лица.
18. Управителният орган на дружеството /Съвет на директорите/ прилага и осигурява изпълнението на настоящата Програма, като осъществява следните функции:
  - 18.1. Ръководи и следи за спазването на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и на настоящата програма за прилагането им;
  - 18.2. Ръководи и следи дейността на дружеството, годишния бюджет и бизнес плановете, целите, свързани с дейността на дружеството, осъществяването целите на дружеството, основните разходи на дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление;
  - 18.3. Избира, определя възнаграждението и при необходимост контролира изпълнителните директори, членовете на съвета и ключови служители на дружеството или лица, сключили договори с дружеството;
  - 18.4. Следи и осигурява в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително и независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол по спазването на закона;
  - 18.5. Следи ефективността на режима на корпоративно управление, с оглед спазването на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление , и при необходимост извършва нужните промени;
  - 18.6. Осигурява и контролира процесите на разкриване на информация;
  - 18.7. Възлага на достатъчен брой служители, които са независими и могат да си съставят обективно преценка, задачи, при които е възможен конфликт на интереси.

VI. МЕРКИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО  
КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

**ВЪЗЛАГАНЕ ПРИЛАГАНЕТО НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО  
КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

19. Прилагането на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление се възлага на Съвета на директорите на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ. Съветът на директорите организира и контролира изпълнението на настоящата Програма за прилагането на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

**ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

20. Съветът на директорите назначава Директор за връзки с инвеститорите. Директорът за връзки с инвеститорите:
- 20.1. Осъществява ефективно връзка между дружеството и акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на дружеството, като им представя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
  - 20.2. Отговаря за оповестяване в законоустановения срок и по предвидения ред на материалите за свикано общо събрание и за предоставянето им на всички акционери поискали да се запознаят с тях;
  - 20.3. Води и съхранява протоколи от заседанията на Съвета на директорите на дружеството;
  - 20.4. Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството и Централния депозитар;
  - 20.5. Следи за спазване на правата на всички акционери и за информирането им по всички въпроси относно дейността на дружеството;
  - 20.6. Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си през акционерите на годишното общо събрание като изготвя отчет за дейността си.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

21. Дружеството чрез управителния си орган и упълномощени от него лица представя в Комисията за финансов надзор тримесечни и годишни финансови отчети с нормативно установени съдържание.

22. Дружеството чрез управителния си орган и упълномощени от него лица разкрива информация и за всички, определени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредбите на Комисията за финансов надзор обстоятелства при тяхното настъпване, като промени в състава на Съвета на директорите, промяна на регистрирания одитор, информация за образувани съдебни дела и др.
23. Прозрачността на управлението на дружеството, както и контролът върху управлението по отношение на Съвета на директорите от страна на неговите акционери, се гарантира от Устава на дружеството.
24. Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите, както и отчет за управлението, който е част от Годишния финансов отчет и подлежи на обявяване в Комисията за финансов надзор.
25. Членовете на Съвета на директорите притежават нужната квалификация и опит за осъществяване на своята дейност в дружеството.
26. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнагражденията им, одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на дружеството.

Представяващ „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ;

.....

Марина Тодорова

Изпълнителен директор