

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

НА „ЕКСПАТ БЕТА” АДСИЦ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 ГОДИНА

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

София, 20 март 2018 г.



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 („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и 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, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и 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 Дружеството 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 независимия 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 изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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.

“КА ОДИТ” ЕООД

гр. София 1000, бул. „Княз Ал. Дондуков“ № 54
тел: 02 / 483 2444; факс: 02 / 426 2333;
email: office@kaaudit.bg; website: www.kaaudit.bg





Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Инвестиционни имоти – Оценяване на справедлива стойност (6 793 хил. лв. към 31.12.2017 г.)

Приложение 11 към финансовия отчет.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, собственост на Дружеството, към 31 декември 2017 г е 6 793 хил. лв., а отчетеният резултат, в нетната печалба за годината, от преоценката им до справедлива стойност, е в размер на 233 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 преоценката им резултати са съществени за финансовия отчет като цяло, ние определихме оценяването на справедливата им стойност като ключов одиторски въпрос.

Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории, като прилага подходящи за този вид активи подходи – пазарен и приходен.

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.

В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- Оценка на компетентността, независимостта и обективността на ангажирания от Дружеството външен оценител. Обсъждане с ръководството обхвата на работата и условията на ангажимента му;
- Използване на наши експерти, с цел да потвърдим ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и ползваните модели за оценка и съществените предположения;
- Сравняване на данните с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки;
- 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;
- Проверка на адекватността и пълнотата на оповестяванията към финансовия отчет на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти, включени в Приложение 11 от финансовия отчет.



Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 16 и т. 17 от Приложенията към финансовия отчет относно условия по сключени договори с обслужващото дружество и контрагенти във връзка с покупки на недвижими имоти.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

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 и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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 определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско 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 неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания 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, биха могли да 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 неправилни отчитания 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 база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, 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 Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;



- достигаем 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 основополагащите за него 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 и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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 формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното 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, ал. 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. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, 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, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 21 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 2017 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 на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 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 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.



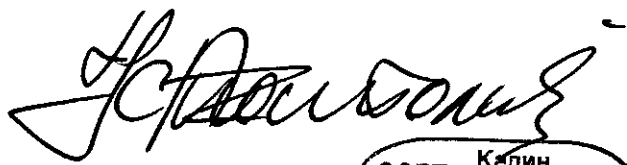
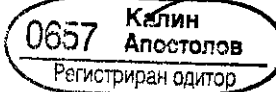
Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

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.

- Ние сме назначени за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2017 г., за период от една година;
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 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 извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството, включително такива, които да бъдат посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Регистриран одитор

Калин Апостолов

20 март 2018 г.

гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|--|---|
| Отчет за всеобхватния доход..... | 1 |
| Отчет за финансовото състояние..... | 2 |
| Отчет за паричните потоци..... | 3 |
| Отчет за промените в собствения капитал..... | 4 |

Приложения към финансовия отчет

| | |
|--|----|
| 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО | 5 |
| 1.1. Собственост и управление..... | 5 |
| 1.2. Предмет на дейност..... | 6 |
| 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО | 6 |
| 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет | 6 |
| 2.2. Сравнителни данни | 9 |
| 2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики | 9 |
| 2.4. Приходи..... | 9 |
| 2.5. Разходи | 10 |
| 2.6. Оперативен лизинг..... | 10 |
| 2.7. Инвестиционни имоти..... | 10 |
| 2.8. Други дълготрайни материални активи | 11 |
| 2.9. Нематериални активи..... | 12 |
| 2.10. Парични средства и парични еквиваленти | 12 |
| 2.11. Капитализиране на разходи по заеми..... | 13 |
| 2.12. Задължения към персонала и осигурители | 13 |
| 2.13. Акционерен капитал и резерви..... | 14 |
| 2.14. Доходи на акция..... | 14 |
| 2.15. Разпределение за дивиденди | 14 |
| 2.16. Сегментно отчитане | 14 |
| 2.17. Финансови инструменти | 16 |
| 2.17.1. Финансови активи..... | 16 |
| 2.17.2. Финансови пасиви..... | 16 |
| 2.18. Оценяване по справедлива стойност | 17 |
| 2.19. Провизии и условни ангажименти..... | 18 |
| 2.20. Данъци върху печалбата..... | 18 |
| 2.21. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност..... | 18 |
| 3. ПРИХОДИ..... | 19 |
| 4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА..... | 19 |
| 5. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО..... | 20 |
| 6. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ..... | 20 |
| 7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ | 20 |
| 8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА..... | 20 |
| 9. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА..... | 21 |
| 10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ..... | 21 |
| 11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ..... | 21 |
| 12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ..... | 23 |
| 13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ | 24 |
| 14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 24 |
| 15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 24 |
| 16. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | 25 |
| 17. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | 25 |
| 18. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ..... | 26 |
| 19. ОТЧИТАНЕ ПО СЕГМЕНТИ | 26 |
| 20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК..... | 27 |
| 21. СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ И НЕУРЕДЕНИ САЛДА | 32 |
| 22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТ..... | 33 |

ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината завършваща на 31 декември 2017 година



| | Приложение | 2017 (хил. лв.) | 2016 (хил. лв.) |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Приходи | | | |
| Приходи от обслужване на имоти | 3 | 1 | 1 |
| Преоценка на инвестиционни имоти | 11 | 233 | 450 |
| Всичко приходи | | 234 | 451 |
| Разходи | | | |
| Други приходи от дейността | 4 | 285 | 86 |
| Възнаграждения на обслужващото дружество | 5 | (201) | (203) |
| Разходи за материали | 6 | (1) | (3) |
| Разходи за външни услуги | 7 | (28) | (15) |
| Разходи за персонала | 8 | (23) | (17) |
| Други разходи за дейността | 9 | (2) | (173) |
| Всичко разходи | | 30 | (325) |
| Финансови разходи | 10 | (1) | (1) |
| Финансови приходи/разходи, нетно | | (1) | (1) |
| Загуба/печалба за годината | | 263 | 125 |
| Друг всеобхватен доход | | - | - |
| Общ всеобхватен доход за годината | | 263 | 125 |
| Доход на акция | | 0,05 | 0,02 |

Приложенията от страници 5 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

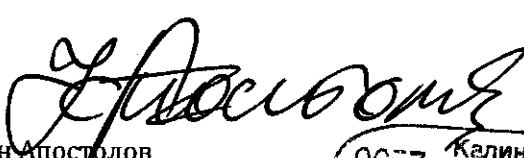
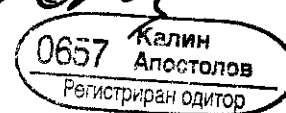
Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 20.03.2018 г.



Изпълнителен директор:
 Андрей Брешков

Съставител:
 Гертана Андонова

Одитор:
 Калин Апостолов
 Д.Е.С., Регистриран одитор

ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2017 година



| | Приложение | 31.12.2017 (хил. лв.) | 31.12.2016 (хил. лв.) |
|---------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| АКТИВИ | | | |
| Нетекущи активи | | | |
| Инвестиционни имоти | 11 | 6 793 | 7 049 |
| Всичко нетекущи активи | | 6 793 | 7 049 |
| Текущи активи | | | |
| Търговски вземания | 12 | 6 | 6 |
| Вземания от свързани лица | 20 | 25 | - |
| Други текущи вземания | 13 | 5 | 30 |
| Парични средства и еквиваленти | 14 | 205 | 215 |
| Всичко текущи активи | | 241 | 251 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 7 034 | 7 300 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | | |
| Собствен капитал | | | |
| Основен акционерен капитал | | 5 143 | 5 143 |
| Натрупана печалба/загуба | | 538 | 344 |
| Общо собствен капитал | 15 | 5 681 | 5 487 |
| Нетекущи задължения | | | |
| Задължения към свързани лица | 20 | 612 | 556 |
| Търговски задължения | 16 | 274 | 616 |
| Общо нетекущи задължения | | 886 | 1 172 |
| Текущи задължения | | | |
| Задължения към свързани лица | 20 | 394 | 320 |
| Задължения за дивиденди | 15 | 69 | - |
| Търговски задължения | 17 | 1 | 148 |
| Други текущи задължения | 18 | 3 | 173 |
| Общо текущи задължения | | 467 | 641 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | 7 034 | 7 300 |

Приложенията от страниците 5 до 33 представляват неразделна част от финансовия от
 Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 20.03.2018.



Изпълнителен директор:

Андрей Брешков

Съставител:

Гергана Андонов

Одитор:

Калин Апостолов
 Д.Е.С., Регистриран одитор



ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

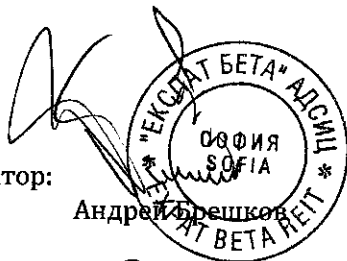
за годината завършваща на 31 декември 2017 година

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ | | |
| Постъпления от клиенти | 138 | - |
| Плащания към доставчици | (128) | (31) |
| Плащания към персонала и социалното осигуряване | (20) | (17) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | (10) | (48) |
| Нетно изменение в паричните средства | (10) | (48) |
| Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината | 215 | 263 |
| Парични средства и парични еквиваленти в края на годината | 205 | 215 |

Приложенията от страници 5 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 20.03.2018 г.

Изпълнителен директор:

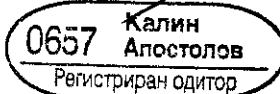


Андрей Брешков

Съставител:

Тергана Андонова

Одитор:

 Калин Апостолов
 Д.Е.С., Регистриран одитор


ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за годината завършваща на 31 декември 2017 година

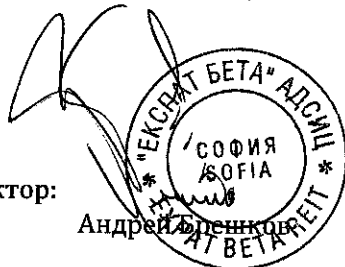


| | Основен акционерен капитал (хил. лв.) | Натрупани печалби/ загуби (хил. лв.) | Общо (хил. лв.) |
|------------------------------|--|---|--------------------|
| Салдо на 31 декември 2015 г. | 5 143 | 219 | 5 362 |
| Печалба за годината | | 125 | 125 |
| Общ всеобхватен доход | | 125 | 125 |
| Салдо на 31 декември 2016 г. | 5 143 | 344 | 5 487 |
| Печалба за годината | | 263 | 263 |
| Общ всеобхватен доход | | 263 | 263 |
| Дивиденди | | (69) | (69) |
| Салдо на 31 декември 2017 г. | 5 143 | 538 | 5 681 |

Приложенията от страници 5 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 20.03.2018 г.

Изпълнителен директор:



Андрей Б. Денков

Съставител:

Гергана Андонова

Одитор:

 Калин Апостолов
 Д.Е.С., Регистриран одитор

 0657 Калин
 Апостолов
 Регистриран одитор

1. 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 хлв., 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 31.12.2017 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

| | 31.12.2017 <i>(хил. лв.)</i> | 31.12.2016 <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 |
| Експат Капитал АД | 670000 | 13,03% |
| ДФ Експат Бондс | 509000 | 9,90% |
| Експат Асет Мениджмънт ЕАД | 305966 | 5,95% |
| ДФ Експат Глобул Екуитис | 408517 | 7,94% |
| Дир.БГ АД | 450000 | 8,75% |

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:.

- Андрей Людмилов Брешков - Председател
- Марина Пламенова Тодорова - Член
- Евгения Арсенова Симеонова – Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Андрей Брешков.

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 2017 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (2016 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

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти и от Разяснения, предоставени от Комитета за Разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за Разясненията (ПКР), които ефективно са в сила за 2017 г., и които са приети от Европейската комисия (Комисията).

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

МСС 7 Отчет за парични потоци (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2017)

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

МСС 12 Данъци върху дохода в сила (за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2017)

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

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

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Със стандарта се цели да се подобри отчитането на финансовите инструменти, чрез преодоляване на проблемите, които възникнаха в тази област по време на финансовата криза. По-специално МСФО 9 е разработен и приет в отговор на призивите за възприемане на ориентиран в по-голяма степен в бъдещето модел за признаване на очаквани загуби по финансови активи.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

С разработването и приемането на този стандарт се цели да се подобри финансовото отчитане на приходите и съпоставимостта им във финансовите отчети в световен мащаб.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Целта на проекта е да се изяснят насоките в стандарта по отношение на въпроси, възниквали при обсъждането му.

МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

Целта на проекта е да се разработи нов стандарт по отношение на лизинговите договори, така че и двете страни по него – лизингодателя и лизингополучателя да представят релевантна информация, която отразява достоверно сделките по между им.

МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Целта на проекта е да се обърне внимание временните последици от различните ефективни дати на прилагане на МСФО 9 и МСФО 4, като са предвидени изключения за застрахователи.

Годишни подобрения и стандарти, които са в сила за следващи периоди и все още не са приети от ЕС:

МСФО 9 Финансови инструменти в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

Промените позволяват определени финансови активи да бъдат оценявани по амортизирана стойност.

МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2021)

Целта на проекта да се създаде единен стандарт, включващ всички принципите, така че той да е приложим към всички застрахователни и презастрахователни договори, с което да се подобри съпоставимостта между компаниите, юрисдикциите и пазарите.

КРМСФО 23 Несигурности при данъчното облагане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

Разяснението съдържа изисквания, чрез които да се подобри уместността и прозрачността при отчитане на несигурни данъчни ефекти и да се улесни оценката и сравнимостта на финансовата информация.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

Целта на проекта е да се изяснят изключенията в МСФО 9 относно прилагането на метода на собствения капитал по отношение на инвестициите в асоциирани и съвместни предприятия.

Годишни подобрения 2015 - 2017

МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

С промените се изясняват изискванията за оценка при придобиване на контрол върху предприятие, което преди това е било съвместно.

МСФО 11 Съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

С промените се изясняват изискванията за оценка при придобиване на съвместен контрол върху предприятие, което преди това е било съвместно.

МСС 12 Данъци върху дохода в сила (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

С промените се изясняват отчитането на данъци, свързани с дивиденди.

МСС 23 Разходи по заеми (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

С промените се изясняват изискванията за момента на преустановяване на капитализацията на разходи по заеми, когато активът, с който са свързани е в предвиденото състояние.

Годишни подобрения 2014 - 2016:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Проектът е част от цикъла на подобрения 2014-2016 и има за цел премахване на някои от краткосрочните изключенията в стандарта, които са изпълнили предназначението си.

МСФО 12 Оповестяване на дялове и участия в други предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2017)

Проектът е част от цикъла на подобрения 2014-2016 и има за цел да изясни изискванията на стандарта за оповестяване относно интересите на предприятието, отчетени като държани за продажба или преустановени дейности в съответствие с МСФО 5.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Проектът е част от цикъла на подобрения 2014-2016 и има за цел да изясни предвиденото изключение, при изискването за прилагане на единна счетоводна политика, касаещо инвестициите, притежавани от инвестиционно дружество.

Други промени и разяснения:

МСФО 2 Плащане на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Проектът за изменение на стандарта обединява три инициативи за изменения, касаещи плащане на база на акции при непазарни условия и отчитане на промяна в споразумение, при която се превръща от уреждано с плащане в уреждано с инструменти на собствения капитал.

МСС 40 Инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Проектът има за цел да изяснят изискванията на стандарта относно прехвърлянията от и към категорията на инвестиционните имоти.

КРМСФО 22 Валутни операции и отчитане на авансите (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Разяснението определя изисквания какъв обменен курс да се използва, при отчитане на получени авансови плащания в чуждестранна валута.

2.2. Сравнителни данни

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

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

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

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

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

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа 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 за приключването ѝ, вкл. 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 за 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, 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 или 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.

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

Плащанията 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 Дружеството може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти, както и в изграждането и въвеждането 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 31.12.2017 г. Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва активи в три групи:

- ✓ имоти с хотелско предназначение;
- ✓ имоти с жилищно предназначение;

и

- ✓ 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 съответният 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 обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

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, в случай че има такива.

Последващо оценяване

След първоначално 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. Извършени 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 актив /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 се включват стопански инвентар, оборудване и апаратура. Те се признават като дълготрайни материални активи, когато се очаква да бъдат използвани в дейността на дружеството за период над една година.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване другите дълготрайни материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи, необходими за привеждане на им в състоянието, предвидено от Ръководството.

Последващо оценяване

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

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на другите дълготрайни материални активи. Полезният живот по групи активи е определен както следва:

- ✓ Оборудване и апаратура – от 2 до 4 г.;
- ✓ Стопански инвентар – от 3 до 5 г.

Обезценка на активи

Другите дълготрайни материални активи 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 дълготрайни материални 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 на 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 дълготрайни материални активи.

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 на програмни продукти.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот от 2-5 г.

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 разлика 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 на 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 нематериални активи.

2.10. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- ✓ паричните постъпления и плащания от и към контрагенти са представени брутно, с включен ДДС (20%);

- ✓ лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити с инвестиционна цел се третираат като инвестиционна дейност.
- ✓ краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти.

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 на един отговарящ на условията актив, се определя чрез коефициент на капитализация. Коефициентът на капитализация 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 са 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 служителите 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.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и

разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.13. Акционерен капитал и резерви

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Основният капитал на този тип дружества не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само чрез парични вноски, което е изпълнено от Дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от тях се открие производство за несъстоятелност.

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

2.14. Доходи на акция

Основният доход на акция се изчислява като се раздели нетната печалба или загуба за периода, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.15. Разпределение за дивиденди

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

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

2.16. Сегментно отчитане

Дружеството идентифицира своите отчетни сегменти и оповестява информация по сегменти в съответствие с организационната и отчетна структура, използвана от ръководството. Оперативните сегменти са компоненти на бизнеса, които се оценяват редовно от членовете на ръководството, вземащи оперативните решения - като се

използва финансова и оперативна информация, изготвена конкретно за сегмента, за целите на текущото наблюдение и оценяване на резултатите от дейността и разпределението на ресурсите на дружеството. Финансовата сегментна информация в публичните отчети се оповестява на основа, идентична на използваната за вътрешни цели, което позволява на инвеститорите да видят дружеството от позицията на ръководството.

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. Същите включват шест типа обекти в зависимост от същността им и способността да генерират парични потоци:

- ✓ 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.

Информация по оперативни сегменти

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ използва като основен измерител на резултатите на оперативните сегменти – брутен марж. Тя се определя като разлика между сегментните приходи и сегментните разходи, пряко съотнесими към съответния сегмент. Определението на дружеството за този показател може да се различава от това на други дружества. Ръководството използва редовно този измерител при оценяването на резултатите в оперативните сегменти и за разпределянето на ресурси между оперативните сегменти. Сегментните активи, пасиви, респ. приходи, разходи и резултати включват тези, които са и могат да бъдат директно отнесени към съответния сегмент, както и такива, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Обичайно това са: приходите от наеми, печалбите и загубите от преоценки до справедлива стойност, разходите за поддръжка на имотите, активите включват самите инвестиционни имоти и вземания от продажби и наеми, а пасивите – задълженията по получени кредити, в случай че има, и към доставчици за покупки на имоти или услуги по поддръжката и експлоатацията на имотите.

Дружеството управлява задължения по привлечени финансови средства на ниво предприятие и те не се разпределят на сегментно ниво, освен ако няма пряко обвързани с финансирането на определен сегмент, както и задълженията свързани с дивиденди, данъци и персонал.

В дружеството няма практика да се извършват продажби и трансфери между сегментите. Прехвърлянето на активи в рамките на или между сегментите не се разглеждат като продажби между тях, като се отчитат без да се признават печалби или загуби. Резултатите от дейности, които се считат за случайни спрямо основните типове дейности на дружеството, както и неразпределяемите разходи, пасиви и активи, се отчитат на ниво предприятие. Тези суми по принцип включват лихвените приходи и разходи, освен ако не са пряко свързани с определен сегмент, разходите и разчетите, свързани с общото управление и администриране на дружеството, данъците и дивидентите.

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категории „финансови активи, отчитани по справедлива стойност“, „инвестиции, държани до падеж“, „кредити и вземания“ или „финансови активи, на разположение за продажба“, както това е уместно. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване.

Първоначално всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията, с изключение на финансови активи, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата.

За редовните сделки, обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на „датата на търгуване“ - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи на фонда към края на отчетния период включват парични средства и депозити, търговски и други вземания, определени като „кредити и вземания“

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Последващо те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност, при използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Лихвените доходи по „кредитите и вземанията“ се признават на база ефективния лихвен процент, освен при краткосрочните вземания, при които признаването на такава доход е неуместно и несъществено в рамките на обичайните кредитни условия. Доходите се представят в състава на финансовите приходи в отчета за всеобхватния доход.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго лице. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, свързани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение за получените средства.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на компонентите на „кредити и вземания“.

Финансовите активи включват търговски и други вземания, извън паричните средства.

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това. Изписването става за сметка на формирания коректив. Обезценката на вземанията се признава като други разходи за дейността на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, или като кредити и вземания, както това е уместно. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите пасиви към датата на тяхното придобиване.

Финансовите пасиви на дружеството към края на отчетния период са определени като „кредити и вземания“.

Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, с изключение на финансови пасиви, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата.

След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми.

Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансово състояние. Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.18. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само 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 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 използваният е пазарният, чрез метода на пазарните аналози.

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 котирувани (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 котирувани пазарни цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

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

2.19. 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 конструктивните задължения, възникват в резултат, съответно на договор или нормативни разпоредби, или установена тенденция, приета политика или твърдения в дружеството, които създават очаквания в трети страни.

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

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

Признатите суми на провизии се преразглеждат към всеки край на отчетен период и се преизчисляват с цел 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.

2.20. Данъци върху печалбата

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане.

2.21. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

В настоящи финансов отчет при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите ръководството е направило някои предположения и приблизителни счетоводни оценки. Всички те са направени на основата на най-добрата преценка и информация, с която е разполагало ръководството към края на отчетния

период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Справедлива стойност

Инвестиционните имоти да оценени по справедлива стойност от независими лицензирани оценители на база на пазарен и/или приходен подход, съответно чрез методите на пазарните аналози и/или приходите.

Обезценка на вземания

Към края на всеки отчетен период ръководството извършва преглед на приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания.

Обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. За такива доказателства ръководството приема: установяването на значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация.

За част от клиентите, с които Дружеството поддържа дългосрочно търговско сътрудничество се допуска по-дълъг период. След изтичане на обичайният или конкретно договорен период, ръководството прави преглед на цялата експозиция на клиента и преценява наличието на условия за обезценка. Тези обстоятелства се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка.

3. ПРИХОДИ

Приходите включват:

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Приходи от такси за административно обслужване на имоти | 1 | 1 |
| Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност | 233 | 450 |
| Общо | 234 | 451 |

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Приходи от продажба на имоти | 259 | - |
| Балансова стойност на продадени имоти | (489) | - |
| Усвоена провизия по опция | 173 | - |
| Отписани задължения | 342 | 86 |
| Общо | 285 | 86 |

5. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ | 201 | 203 |
| Общо | 201 | 203 |

6. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Консумативи | 1 | 3 |
| Общо | 1 | 3 |

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Местни данъци и такси | 8 | 4 |
| Такси и комисионни за посреднически услуги | 7 | - |
| Държавни и регулаторни такси | 5 | 5 |
| Консултантски и оценителски услуги | 3 | 1 |
| Одиторски услуги | 3 | 2 |
| Застраховки | 2 | 2 |
| Правни услуги | - | 1 |
| Общо | 28 | 15 |

Начислените разходи за годината за одит по закон и други свързани с одита услуги са в размер на 3 х. лв. (2016 г.: 2 х. лв.).

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите | 20 | 14 |
| Текущи възнаграждения на персонала | 3 | 3 |
| Общо | 23 | 17 |

9. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Провизии за потенциални задължения | - | 173 |
| Командировки | 2 | - |
| Общо | 2 | 173 |

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Финансовите приходи и разходи включват:

| | 2017 <i>(хил. лв.)</i> | 2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Други финансови разходи | 1 | 1 |
| Общо | 1 | 1 |

11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | 31.12.2017 <i>(хил. лв.)</i> | 31.12.2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|---|--|--|
| Салдо в началото на периода | 7 049 | 6 590 |
| Придобити през годината имоти | - | 9 |
| Отписани имоти и специфични инсталации на имоти през годината | (489) | |
| Преоценка на имоти | 233 | 450 |
| Салдо в края на отчетния период | 6 793 | 7 049 |

Инвестиционните имоти на дружеството включват 16 инвестиционни имота с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби (2016 г.: 25 имота). През годината няма продадени имоти. Придобита е сграда в с. Паничерово, община Гурково, област Стара Загора

Към 31.12.2017 г. съставът на инвестиционните имоти на дружеството включват:

- ✓ имоти с хотелско предназначение, включващи:
 - поземлени имоти в к.к. Камчия;
- ✓ имоти с жилищно предназначение, включващи:
 - поземлен имот и къща в гр. Варна;
- ✓ селскостопански имоти, включващи:
 - поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково

| Група активи | 31.12.2017 <i>(хил. лв.)</i> | 31.12.2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|---------------------------------|--|--|
| Имоти с хотелско предназначение | 5 974 | 6 127 |
| Имоти с жилищно предназначение | 601 | 726 |
| Селскостопански имоти | 218 | 196 |
| Общо | 6 793 | 7 049 |

Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2017 г. и 31.12.2016 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.

Равнение на справедливата стойност

2017 година

| | Ниво 2 <i>(хил. лв.)</i> | Общо <i>(хил. лв.)</i> |
|--|------------------------------------|----------------------------------|
| Начално салдо на 1 януари | 7 049 | 7 049 |
| Продажби | (259) | (259) |
| Печалби / (загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината | 3 | 3 |
| Крайно салдо на 31 декември | 6 793 | 6 793 |

Нереализирани печалби / (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")

| | |
|-----|-----|
| 233 | 233 |
|-----|-----|

Равнение на справедливата стойност

2016 година

| | Ниво 2 <i>(хил. лв.)</i> | Общо <i>(хил. лв.)</i> |
|--|------------------------------------|----------------------------------|
| Начално салдо на 1 януари | 6 590 | 6 590 |
| Придобити през годината имоти | 9 | 9 |
| Печалби / (загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината | 450 | 450 |
| Крайно салдо на 31 декември | 7 049 | 7 049 |

Нереализирани печалби / (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")

| | |
|-----|-----|
| 450 | 450 |
|-----|-----|

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

Методи за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

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

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

Методи за оценка, използвани при определянето на справедливата стойностна отделните групи в състава на инвестиционните имоти за 2016 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

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

12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

Търговските вземания са възникнали във връзка с префактурирани консумативи по имоти. Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

| | 31.12.2017 (хил. лв.) | 31.12.2016 (хил. лв.) |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Вземания от клиенти и доставчици | 6 | 6 |
| Общо | 6 | 6 |

Възрастовата структура на търговските вземания е както следва:

| | 31.12.2017 (хил. лв.) | 31.12.2016 (хил. лв.) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| от 31 до 60 дни | | |
| от 61 до 120 дни | | |
| от 121 до 360 дни | 1 | 1 |
| над 360 дни | 5 | 5 |
| Общо | 6 | 6 |

13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ

Другите вземания включват:

| | 31.12.2017 <i>(хил. лв.)</i> | 31.12.2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|---|--|--|
| Данък добавена стойност за възстановяване | 5 | 28 |
| Неотчетен аванс | | 2 |
| Други | | |
| Общо | 5 | 30 |

14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | 31.12.2017 <i>(хил. лв.)</i> | 31.12.2016 <i>(хил. лв.)</i> |
|-----------------------------------|--|--|
| Парични средства в брой | 6 | 11 |
| - в лева | 1 | 6 |
| - във валута | 5 | 5 |
| Парични средства в банкови сметки | 199 | 204 |
| - в лева | 170 | 175 |
| - във валута | 29 | 29 |
| Общо | 205 | 215 |

Наличните парични средства към края на отчетния период са по сметки на дружеството в SG Експресбанк и Първа инвестиционна банка АД, в размер съответно 170 х.лв. и 15 х.евро, и 1 х.лв. (31.12.2016 : 174 х.лв. и 15 х.евро, и 1 х.лв.)

15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2017 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 (31.12.2016 г.: 5 143 190 бр.).

Регистрираните акции са обикновени, поименни, безналични с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял.

| | акции брой | Основен капитал <i>(хил. лв.)</i> |
|--|----------------------|---|
| Салдо на 1 януари 2016 година | 5 143 190 | 5 143 |
| Салдо на 31 декември 2016 година, в т.ч. | 5 143 190 | 5 143 |
| Салдо на 31 декември 2017 година | 5 143 190 | 5 143 |

Печалби от текущата година

Дружеството приключва 2017 г. като отчита печалба в размер на 263 х. лв. (2016 г.: 125 х. лв.). Остатъчната печалба за годината е в намален размер 194 х.лв., доколкото дружеството е задължено да начисли дивидент. През 2016 г. не е следвало да начислява дивидент.

Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен на база нетната печалба за периода и на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода – 5 143 190 бр. акции (2016 г.: 5 143 190 бр.).

| Доход на акция | 31.12.2017 (хил. лв.) | 31.12.2016 (хил. лв.) |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Средно-претеглен брой акции | 5 143 190 | 5 143 190 |
| Печалба за годината (хил.лв.) | 263 | 125 |
| Доход на акция (BGN) | 0,0511356 | 0,0243040 |

Дивиденди

След преобразуване на финансовия резултат за 2017 г., в съответствие със ЗДСИЦ, Дружеството следва да начисли и разпредели дивидент в размер на 69 х.лв., който е отразен за сметка на текущия резултат. През 2016 г. Дружеството не дължи дивидент.

| Доход на акция след задължителен дивидент | 31.12.2017 (хил. лв.) | 31.12.2016 (хил. лв.) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Средно-претеглен брой акции | 5 143 190 | 5 143 190 |
| Печалба за годината (хил.лв.) | 194 | 125 |
| Доход на акция (BGN) | 0,0377198 | 0,0243040 |

16. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

Нетекущите задължения включват:

| | 31.12.2017 (хил. лв.) | 31.12.2016 (хил. лв.) |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Задължения към обслужващото дружество | 612 | 556 |
| Задължения към доставчици | 274 | 616 |
| Общо | 886 | 1 172 |

17. 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,

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2017

съгласно договорните условия, в зависимост от реализирани резултати от последващи сделки с тях, като за някои през предходни периоди са договоряни и опции за обратно изкупуване, от които една е удължена и неупражнена към началото на периода, като е упражнена през годината.

Текущите търговски задължения включват:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Задължения към обслужващото дружество | 394 | 320 |
| Задължения към доставчици | 1 | 148 |
| Общо | 395 | 468 |

18. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Получени депозити от наематели - трети лица | | |
| Задължения към персонала и социално осигуряване | 2 | |
| Данъчни задължения | 1 | |
| Провизии за потенциални задължения | | 173 |
| Общо | 3 | 173 |

19. ОТЧИТАНЕ ПО СЕГМЕНТИ

Приходите, разходите, активите и пасивите на оперативните сегменти на ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ са представени по-долу.

В нетекущите активи по сегменти са отчетени всички инвестиционни имоти. В сегментните пасиви са представени задълженията по доставки във връзка с получени услуги и закупени имоти, за които плащането е дължимо съгласно условия и/или е отложено.

Сегментните приходи и разходи включват операции, които могат да се отнесат конкретно към съответните сегменти, като общите са представени на ниво предприятие.

| Оперативни сегменти | имоти с хотелско предназначение | имоти с жилищно предназначение | селското пански земи | ниво предприятие | Общо |
|---|--|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------|
| Към 31 декември 2017 г. | | | | | |
| Приходи от административно обслужване на имоти | | | | 1 | 1 |
| Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност | 164 | 48 | 21 | | 233 |
| Други приходи от дейността | 342 | (57) | | | 285 |
| Възнаграждения на обслужващото дружество | | | | (201) | (201) |
| Разходи за материали | (1) | | | | (1) |
| Разходи за външни услуги | (8) | (11) | (1) | (8) | (28) |
| Разходи за персонала | | | | (23) | (23) |
| Други разходи за дейността | (2) | | | | (2) |
| Финансови приходи/разходи, нетно | | | | (1) | (1) |

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2017

| | | | | | |
|---------------------------|-------|------|-----|-------|-------|
| Печалба / Загуба | 495 | (20) | 20 | (232) | 263 |
| Сегментни нетекущи активи | 5 974 | 601 | 218 | | 6 793 |
| Сегментни текущи активи | 25 | | | 216 | 241 |
| Сегментни нетекущи пасиви | 274 | | | 612 | 886 |
| Сегментни текущи пасиви | | | | 467 | 467 |

| Оперативни сегменти | имоти с хотелско предназначе ние | имоти с жилищно предназна чение | селското пански земи | ниво предприя тие | Общо |
|--|---|--|----------------------------|-------------------------|------------|
| Към 31 декември 2016 г. | | | | | |
| Приходи от административно обслужване на имоти | | | | 1 | 1 |
| Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност | 296 | 64 | 90 | | 450 |
| Други приходи от дейността | | 86 | | | 86 |
| Възнаграждения на обслужващото дружество | | | | (203) | (203) |
| Разходи за материали | (3) | | | | (3) |
| Разходи за външни услуги | (3) | (2) | (1) | (9) | (15) |
| Разходи за персонала | | | | (17) | (17) |
| Други разходи за дейността | (173) | | | | (173) |
| Финансови приходи/разходи, нетно | | | | (1) | (1) |
| Печалба / Загуба | 117 | 148 | 89 | (229) | 125 |
| Сегментни нетекущи активи | 6 127 | 726 | 196 | | 7 049 |
| Сегментни текущи активи | | | | 251 | 251 |
| Сегментни нетекущи пасиви | 616 | | | 556 | 1 172 |
| Сегментни текущи пасиви | 320 | | | 321 | 641 |

20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Кредитен риск

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

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

| 31.12.2017 г. | Просрочени | | С ненастъпил падеж | | С предоговорен падеж, който не е настъпил | | Общ о |
|--|----------------|----------------------|--------------------|----------------------|---|----------------------|-----------|
| | обезцене ни | не обезцене ни | обезцене ни | не обезцене ни | обезцене ни | не обезцене ни | |
| | Текущи активи | - | 5 | 26 | - | - | |
| Текущи търговски и други вземания от свързани лица | | | 25 | | | | 25 |
| Текущи търговски и други вземания | | 5 | 1 | | | | 6 |
| Общо финансови активи | - | 5 | 26 | - | - | - | 31 |

| 31.12.2016 г. | Просрочени | | С ненастъпил падеж | | С предоговорен падеж, който не е настъпил | | Общ о |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|----------------------|---|----------------------|----------|
| | обезцене ни | не обезцене ни | обезцене ни | не обезцене ни | обезцене ни | не обезцене ни | |
| | Текущи активи | - | 6 | - | - | - | |
| Текущи търговски и други вземания | - | 6 | - | - | - | - | 6 |
| Общо финансови активи | - | 6 | - | - | - | - | 6 |

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 матуритетните граници на активите и пасивите си.

Матуритетен анализ

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

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2017

| 31.12.2017 г. | на виждан е | до 1 м. | 2-3 м. | 1-2 г. | без матурит ет | Общо |
|---|-------------------|---------|--------|--------|----------------------|---------|
| Нетекущи пасиви | - | - | - | 612 | 274 | 886 |
| Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица | | | | 612 | | 612 |
| Нетекущи търговски и други задължения | | | | | 274 | 274 |
| Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен | - | - | - | (612) | (274) | (886) |
| Кумулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен | - | - | - | (612) | (886) | (886) |
| Текущи активи | 205 | 31 | - | - | - | 236 |
| Текущи търговски и други вземания от свързани лица | | 25 | | | | 25 |
| Текущи търговски и други вземания | | 6 | | | | 6 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 205 | | | | | 205 |
| Текущи пасиви | - | 395 | 69 | - | - | 464 |
| Текущи търговски и други задължения към свързани лица | | 394 | | | | 394 |
| Текущи търговски и други задължения | | 1 | 69 | | | 70 |
| Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен | 205 | (364) | (69) | - | - | (228) |
| Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен | 205 | (159) | (228) | (228) | (228) | (228) |
| Общо финансови активи | 205 | 31 | - | - | - | 236 |
| Общо финансови пасиви | - | 395 | 69 | 612 | 274 | 1 350 |
| Общо Нетен ликвиден дисбаланс | 205 | (364) | (69) | (612) | (274) | (1 114) |
| Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс | 205 | (159) | (228) | (840) | (1 114) | (1 114) |

| 31.12.2016 г. | на виждане | до 1 м. | 1-2 г. | Общо |
|---|---------------|------------|---------|---------|
| Нетекущи пасиви | - | - | 1 172 | 1 172 |
| Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица | | | 556 | 556 |
| Нетекущи търговски и други задължения | - | - | 616 | 616 |
| Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен | - | - | (1 172) | (1 172) |
| Кумулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен | - | - | (1 172) | (1 172) |
| Текущи активи | 215 | 6 | - | 221 |
| Текущи търговски и други вземания | | 6 | - | 6 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 215 | | - | 215 |
| Текущи пасиви | - | 469 | - | 469 |
| Текущи търговски и други задължения към свързани лица | | 320 | - | 320 |
| Текущи търговски и други задължения | | 149 | - | 149 |
| Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен | 215 | (463) | - | (248) |
| Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен | 215 | (248) | (248) | (248) |
| Общо финансови активи | 215 | 6 | - | 221 |
| Общо финансови пасиви | - | 469 | 1 172 | 1 641 |
| Общо Нетен ликвиден дисбаланс | 215 | (463) | (1 172) | (1 420) |
| Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс | 215 | (248) | (1 420) | (1 420) |

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.

| | 31.12.2017 г. | в EUR | в BGN | Общо |
|---|---------------|-------|---------|---------|
| Нетекущи пасиви | | - | 886 | 886 |
| Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица | | | 612 | 612 |
| Нетекущи търговски и други задължения | | | 274 | 274 |
| Излагане на дългосрочен риск | | - | (886) | (886) |
| Текущи активи | | 34 | 202 | 236 |
| Текущи търговски и други вземания от свързани лица | | | 25 | 25 |
| Текущи търговски и други вземания | | | 6 | 6 |
| Парични средства и парични еквиваленти | | 34 | 171 | 205 |
| Текущи пасиви | | - | 464 | 464 |
| Текущи търговски и други задължения към свързани лица | | | 394 | 394 |
| Текущи търговски и други задължения | | | 70 | 70 |
| Излагане на краткосрочен риск | | 34 | (262) | (228) |
| Общо финансови активи | | 34 | 202 | 236 |
| Общо финансови пасиви | | - | 1 350 | 1 350 |
| Общо излагане на валутен риск | | 34 | (1 148) | (1 114) |

| | 31.12.2016 г. | в EUR | в BGN | Общо |
|---|---------------|-------|---------|---------|
| Нетекущи пасиви | | - | 1 172 | 1 172 |
| Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица | | - | 556 | 556 |
| Нетекущи търговски и други задължения | | - | 616 | 616 |
| Излагане на дългосрочен риск | | - | (1 172) | (1 172) |
| Текущи активи | | 34 | 187 | 221 |
| Текущи търговски и други вземания | | | 6 | 6 |
| Парични средства и парични еквиваленти | | 34 | 181 | 215 |
| Текущи пасиви | | - | 469 | 469 |
| Текущи търговски и други задължения към свързани лица | | - | 320 | 320 |
| Текущи търговски и други задължения | | - | 149 | 149 |
| Излагане на краткосрочен риск | | 34 | (282) | (248) |
| Общо финансови активи | | 34 | 187 | 221 |
| Общо финансови пасиви | | - | 1 641 | 1 641 |
| Общо излагане на валутен риск | | 34 | (1 454) | (1 420) |

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, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. 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.

| 31.12.2017 г. | безлихвени | с плаващ лихвен % | Общо |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| Нетекущи пасиви | 886 | - | 886 |
| Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица | 612 | | 612 |
| Нетекущи търговски и други задължения | 274 | | 274 |
| Излагане на дългосрочен риск | (886) | - | (886) |
| Текущи активи | 37 | 199 | 236 |
| Текущи търговски и други вземания от свързани лица | 25 | | 25 |
| Текущи търговски и други вземания | 6 | | 6 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 6 | 199 | 205 |
| Текущи пасиви | 464 | - | 464 |
| Текущи търговски и други задължения към свързани лица | 394 | | 394 |
| Текущи търговски и други задължения | 70 | | 70 |
| Излагане на краткосрочен риск | (427) | 199 | (228) |
| Общо финансови активи | 37 | 199 | 236 |
| Общо финансови пасиви | 1 350 | - | 1 350 |
| Общо излагане на лихвен риск | (1 313) | 199 | (1 114) |

| 31.12.2016 г. | безлихвени | с плаващ лихвен % | Общо |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| Нетекущи пасиви | 1 172 | - | 1 172 |
| Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица | 556 | | 556 |
| Нетекущи търговски и други задължения | 616 | | 616 |
| Излагане на дългосрочен риск | (1 172) | - | (1 172) |
| Текущи активи | 17 | 204 | 221 |
| Текущи търговски и други вземания | 6 | | 6 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 11 | 204 | 215 |
| Текущи пасиви | 469 | - | 469 |
| Текущи търговски и други задължения към свързани лица | 320 | | 320 |
| Текущи търговски и други задължения | 149 | | 149 |
| Излагане на краткосрочен риск | (452) | 204 | (248) |
| Общо финансови активи | 17 | 204 | 221 |
| Общо финансови пасиви | 1 641 | - | 1 641 |
| Общо излагане на лихвен риск | (1 624) | 204 | (1 420) |

Потенциалния ефект от промяна в лихвените нива с 0,5% е в рамките на 1 х.лв.

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.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

| Вид | 31.12.2017 г. | 31.12.2016 г. |
|--|----------------------|----------------------|
| Общо дългов капитал, т.ч.: | 1 280 | 1 492 |
| Финансови пасиви свързани лица | 1 006 | 876 |
| Финансови пасиви несвързани лица | 274 | 616 |
| Намален с: паричните средства и парични еквиваленти | (205) | (215) |
| Нетен дългов капитал | 1 075 | 1 277 |
| Общо собствен капитал | 5 681 | 5 487 |
| Общо капитал | 6 756 | 6 764 |
| Съотношение на задлъжнялост | 0,16 | 0,19 |

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансов инструменти 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.

21. СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ И НЕУРЕДЕНИ САЛДА

Свързани лица на ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ към 31.12.2017 и 31.12.2016 г. са:

ЕКСПАТ КАПИТАЛ АД – Управляващо дружество, притежаващо значително влияние, формирано от пряко и косвено участие в дружеството

ИСМЕНА ВИ АД – по линия на управление

Андрей Людмилов Брешков – Председател на Съвета на директорите и Изп. Директор

Марина Пламенова Тодорова – Член на Съвета на директорите

Евгения Арсенова Симеонова – Член на Съвета на директорите

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2017

Към 31.12.2017 г. вземанията на дружеството от свързани лица са както следва:

| | | 31.12.2017 | 31.12.2017 |
|--------------|--------|-------------------|-------------------|
| | | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Исмена ВИ АД | Услуги | 25 | |
| Общо | | 25 | - |

Към 31.12.2017 г. задълженията на дружеството към свързани лица са както следва:

| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------|--------|-------------------|-------------------|
| | | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Експат Капитал АД | Услуги | 1 006 | 876 |
| Общо | | 1 006 | 876 |

През 2017 г. дружеството е продало услуги и стоки на свързани лица както следва:

| | | 2017 | 2016 |
|--------------|-------|-------------------|-------------------|
| | | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Исмена ВИ АД | Имоти | 144 | - |
| Общо | | 144 | - |

През 2017 г. дружеството е получило услуги и стоки от свързани лица както следва:

| | | 2017 | 2016 |
|-------------------|--------|-------------------|-------------------|
| | | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Експат Капитал АД | Услуги | 201 | 203 |
| Общо | | 201 | 203 |

През 2017 г. дружеството е начислило възнаграждения на ключов управленски състав както следва:

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал | 18 | 14 |
| Общо | 18 | 14 |

22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТ

Между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване – 20.03.2018 г., не са настъпили събития, които да изискват допълнителни оповестявания или корекции в представената информация.