

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за всеобхватния доход.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	2
Отчет за паричните потоци.....	3
Отчет за промените в собствения капитал.....	4
Междинен доклад за дейността.....	5
Бележки към междинен финансов отчет	11

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



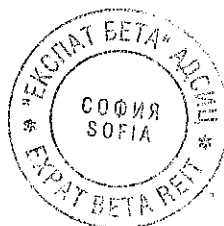
	Приложение	2022 (хил. лв.)	2021 (хил. лв.)
Други доходи от дейността	2	-	293
Възнаграждения на обслужващото дружество	3	-	-
Разходи за външни услуги	4	(5)	(18)
Разходи за персонала	5	(16)	(15)
Други разходи за дейността	6	(7)	(631)
Всичко разходи		(28)	(371)
Загуба за периода		(28)	(371)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(28)	(371)

Приложенията от страници 5 до 21 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Марина Тодорова

Съставител:

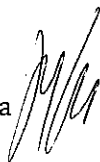
Татяна Лазарова



	Приложение	30.6.2022 (хил. лв.)	31.12.2021 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	6 063	6 063
Всичко нетекущи активи		6 063	6 063
Текущи активи			
Търговски вземания	8	31	31
Вземания от свързани лица	15	46	18
Други вземания и предплащания	9	2	2
Парични средства и еквиваленти	10	-	10
Всичко текущи активи		79	61
ОБЩО АКТИВИ		6 142	6 124
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	11	5 143	5 143
Натрупана печалба		(239)	(211)
Общо собствен капитал		4 904	4 932
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани лица	15	-	-
Търговски задължения	12	-	-
Общо нетекущи задължения		-	-
Текущи задължения			
Задължения към свързани лица	15	1 163	1 163
Търговски задължения	12	53	3
Други текущи задължения	13	22	26
Общо текущи задължения		1 238	1 192
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 142	6 124

Приложенията от страници 5 до 21 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Марина Тодорова




Съставител:

Татяна Лазарова



	2022 <i>(хил. лв.)</i>	2021 <i>(хил. лв.)</i>
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	22	216
Плащания към доставчици	(17)	(138)
Плащания към персонала и социалното осигуряване	(16)	(18)
Платени данъци	1	(29)
Друг паричен поток за оперативна дейност		(2)
Нетен паричен поток за оперативна дейност	(10)	29
Нетно изменение в паричните средства	(10)	29
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	10	-
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	-	29

Приложенията от страници 5 до 21 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Марина Тодорова

Съставител:

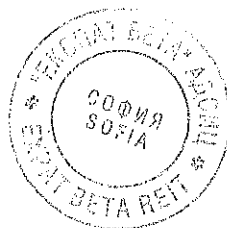
Татяна Лазарова



	Основен акционерен капитал <i>(хил. лв.)</i>	Нагрупани печалби/ загуби <i>(хил. лв.)</i>	Общо <i>(хил. лв.)</i>
Салдо на 1 януари 2021 г.	5 143	206	5 349
Загуба за периода	-	(371)	(371)
Общ всеобхватен доход	-	(371)	(371)
Салдо на 30 юни 2021 г.	5 143	(165)	4 978
Салдо на 1 януари 2022 г.	5 143	(211)	4 932
Загуба за периода	-	(28)	(28)
Общ всеобхватен доход	-	(28)	(28)
Салдо на 30 юни 2022 г.	5 143	(239)	4 904

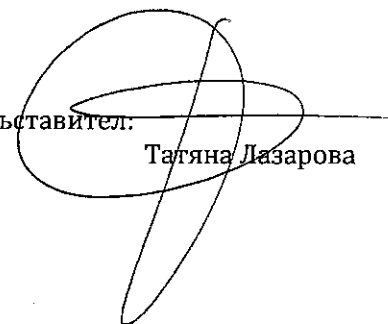
Приложенията от страници 5 до 21 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Марина Тодорова

Съставител:

Татяна Лазарова



Междинен доклад за дейността на „Експат Бета“ АДСИЦ за периода 01 януари 2022 г. - 30 юни 2022 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

Дейността на дружеството не е ограничена със срок.

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

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

1.1. Собственост и управление

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

Към 30.06.2022 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	30.06.2022 <i>(хил. лв.)</i>	31.12.2021 <i>(хил. лв.)</i>
Акционерен капитал	5 143	5 143
Брой акции/номинал 1 лев/	5 143 190	5 143 190

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 30.06.2022 г. е в състав:

- ✓ Марина Пламенова Тодорова,
- ✓ Евгения Арсенова Симеонова;
- ✓ Джулия Сашева Кацарова.

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощници.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Марина Пламенова Тодорова.

1.2. Предмет на дейност

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

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

Към 30 юни 2022 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (30.06.2021г.: 1).

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

1.3. Инвестиционни цели

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

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

2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През 2022 г. Експат Бета АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

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

2.1. Инвестиционен портфейл

Към 01.01.2022 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти със справедлива /балансова/ стойност 6 063 хил. лв.

През периода 01.01.2022 – 30.06.2022 г. Дружеството:

- Не е закупувало недвижими имоти;
- Не е продавало недвижими имоти.

Към 30.06.2022 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 6 063 хил. лв. Съставът на инвестиционните имоти е както следва:

- ✓ Имоти с хотелско предназначение, включващи:
 - Поземлени имоти в к.к. Камчия;
- ✓ Селскостопански имоти, включващи:

- Поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково.

2.2. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

През първото полугодие на 2022 г. Дружеството не е реализирало приходи.

Разходите на Дружеството за периода са в размер на 28 хил. лв. Отчетени са и разходи за възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите и на персонала – 16 хил. лв., както и разходи за външни услуги и други разходи – 12 хил. лв.

Нетния резултат на Дружеството за периода е загуба в размер на 28 хил. лв.

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

Няма такива.

2.4. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През отчетния период няма сключени такива сделки.

2.5. Събития, след датата на отчета

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

2.6. Информация по чл. 20, ал. 2, вр. ал. 1 от Наредба № 2 на КФН

2.6.1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

Няма отдадени за ползване срещу заплащане активи.

2.6.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти:

Няма такива.

2.6.3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

- Спазено е изискването на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. В настоящия случай 100% от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.
- Спазено е изискването на чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС най-малко 70 на сто от брутните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. В настоящия случай дружеството не е реализирало приходи за отчетния шестмесечен период.
- Спазени са изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 от ЗДСИЦДС за допустими инвестиции. През отчетния шестмесечен период дружеството не е извършвало инвестиции.

- Спазени са изискванията на чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС за общи ограничения. През отчетния шестмесечен период дружеството не е обезпечавало чужди задължения, вкл. По банкови кредити; не е предоставяло и получавало заеми от лица, вкл. от банки; не е емитирало дългови ценни книжа; не е вземало банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти; не е вземало банкови кредити в какъвто и да е размер, вкл. за изплащане на лихви по банкови кредити и по емисии дългови ценни книжа.

2.6.4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка:
Няма такива.

2.6.5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:
Няма такива.

2.6.6. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда:
Няма такива.

2.7. Допълнителна информация по чл. 12 от Наредба 2

2.7.1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента
Няма промени в счетоводната политика през отчетния период.

2.7.2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група
Дружеството не участва в група предприятия.

2.7.3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност
Няма извършени организационни промени.

2.7.4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година;
Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

2.7.5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

ДФ Експат Глобални Облигации – пряко	513804	9.99%
ДИР.БГ АД - пряко	450 000	8.75%
Кейо Инвестмънтс ЕООД - пряко	445 790	8.67%
ДФ Експат Акции Развити Пазари - пряко	274929	5.35%

През отчетния период Кейо Инвестмънтс ЕООД е увеличил бройките от 445390 на 445790 или процентно от 8,66% на 8.67%.

2.7.6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и онтролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

- Марина Пламенова Тодорова – не притежава акции, няма промени от началото на текущата финансова година;
- Джулия Сашева Кацарова – не притежава акции, няма промени от началото на текущата финансова година;
- Евгения Аресонова Симеонова – притежава 95 бр., няма промени от началото на текущата финансова година.

2.7.7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно
Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

2.7.8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата насключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Няма отпуснати от емитента заеми, няма предоставени обезпечения, няма поети задължения.

2.7.9. Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период;

Няма такива.

2.7.10. Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма такива.

2.7.11 Друга информация

- Дружеството не е обезпечавало чужди задължения.
- Дружеството не е предоставяло заеми.
- Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.
- Дружеството не е вземало банкови кредити.
- Дружеството не е инвестирало в капитала на обслужващо дружество.
- Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества в дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, или в други дружества.
- Дружество не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на специализирани дружества.

Бележки към междинния финансов отчет към 30.06.2022 г.

1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ

1.1. Изявление за съответствие

Този междинен съкратен финансов отчет за периода, завършващ на 30 юни 2022 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация и оповестявания, изисквани в годишните финансови отчети, и трябва да се чете заедно с финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2021 г.

1.2. База за измерване

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

Принцип на действащо предприятие

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

1.3. Функционална валута и валута на представяне

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

1.4. Използване на приблизителни оценки и преценки

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

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

Несигурност в допусканията и оценките

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

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

Оценка на справедливи стойности

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

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

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

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

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

1.5. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Дружеството прилага следните стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансови отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г.

Нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 01 януари 2021 г.

Към датата на този финансов отчет са публикувани и влезли в сила за годишни отчетни периоди, започващи на 01.01.2021, следните изменения на стандарти:

- Изменение на МСФО 4 – Удължаване на срока на прилагане на временното освобождаване от МСФО 9 (Прието за приложение в ЕС).

С изменението на МСФО 4 *Застрахователни договори* се променя фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 от прилагането на МСФО 9 *Финансови инструменти* (като вместо МСФО 9 прилагат МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*), така че предприятията, които предимно извършват застрахователни дейности, възползвали се от тази възможност, ще прилагат МСФО 9 за годишни периоди,

започващи на или след 01.01.2023 г. заедно с новия МСФО 17 *Застрахователни договори*. Изменението на МСФО 4 не засяга финансовия отчет на Дружеството.

- Изменение на МСФО 16 *Лизинг* – Отстъпки по наем в контекста на COVID-19 след 30 юни 2021 г. (Прието за приложение в ЕС).

През май 2020 г. СМСС направи изменение на МСФО 16 (според регламента на ЕК в сила от 01.01.2020 г.) относно отстъпки по наем в контекста на COVID-19, в т.ч. опрощаване или отсрочване на лизингови вноски, с което се предоставя практически целесъобразна мярка на лизингополучателите за отчитане на отстъпки по наем, възникнали като пряка последица от COVID-19. Тази практически целесъобразна мярка беше приложима по отношение на отстъпки по наем, при които е направено намаление на лизинговите плащания, първоначално дължими на или преди 30.06.2021 г.

През март 2021 г. СМСС издаде ново изменение на МСФО 16 относно отстъпки по наем, свързани с COVID-19, след 30 юни 2021 г. (Изменение на МСФО 16), с което се удължава практически целесъобразната мярка, за да се прилага за намаления на лизинговите плащания, първоначално дължими на или преди 30.06.2022 г. (а не само за тези, дължими на или преди 30.06.2021 г.). Практически целесъобразната мярка позволява на лизингополучателя да избере да не оценява дали свързаната с COVID-19 отстъпка по наем е изменение на лизинговия договор. Лизингополучател, който направи този избор, трябва да отчете всяка промяна на лизинговите плащания, произтичаща от свързани с COVID-19 отстъпки по наем, прилагайки МСФО 16, сякаш промяната не е изменение на лизинговия договор. Практически целесъобразната мярка се прилага само за отстъпки по наем, възникнали като пряка последица от COVID-19 и ако са спазени всички от следните условия:

- Промяната в лизинговите плащания води до преразгледано възнаграждение по лизинга, което е по същество същото или по-малко от възнаграждението по лизинга, непосредствено предхождащо промяната;
- Всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30.06.2022 г. (отстъпка за наем отговаря на това условие, ако води до намалени лизингови плащания на или преди 30.06.2022 г. и увеличени лизингови плащания, които продължават след 30.06.2022 г.);
- Няма съществени промени в другите условия на лизинговия договор.

Предприятията, прилагащи практически целесъобразната мярка, трябва да оповестят този факт, както и дали мярката е била приложена към всички отговарящи на условията отстъпки по наем или, ако не, информация за естеството на договорите, към които е приложена, както и сумата, призната в печалбата или загубата, произтичаща от отстъпките по наем.

В резултат на новото изменение на МСФО 16 от 2021 г., ако лизингополучателят вече е приложил първоначалната практически целесъобразна мярка, той трябва да продължи да я прилага последователно към всички лизингови договори със сходни характеристики и при сходни обстоятелства, като използва последващото изменение на МСФО 16. Ако лизингополучателят не е приложил първоначалната практически целесъобразна мярка по отношение на допустими отстъпки по наем, му е забранено да прилага практически целесъобразната мярка в изменението на МСФО 16 от 2021 г.

Въпреки това, ако лизингополучателят все още не е определил счетоводна политика за прилагане (или не) на практически целесъобразната мярка по отношение на отговарящи на условията отстъпки по наем, той може да реши да го направи.

Изменението на МСФО 4 не е оказало влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

- Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг – Реформа на базовите лихвени

проценти - Фаза 2 (Приети за приложение в ЕС). Измененията се отнасят до въпроси, които могат да засегнат финансовото отчитане *след* реформата на референтните лихвени проценти, включително замяната им с алтернативни лихвени проценти.

През септември 2019 г. СМСС публикува свързано изменение на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 в резултат на фаза 1 от проекта, отнасящо се за облекчения по отношение на счетоводното отчитане на хеджирането. Измененията от фаза 1 не засягат Дружеството, тъй като то не прилага счетоводно отчитане на хеджирането.

Реформата на базовите лихвени проценти може да доведе до промяна на базата за определяне на договорните парични потоци по сключени договори. С изменението на МСФО 9 *Финансови инструменти* от фаза 2 се предоставя като практически целесъобразна мярка при замяната на съществуващ базов лихвен процент с алтернативен базов лихвен процент по отношение на финансов актив или финансов пасив не следва да се признава незабавна печалба или загуба. Вместо това от предприятията се изисква да актуализират ефективния лихвен процент по същия начин, по който биха отчели промените в пазарните лихвени проценти по отношение на финансови инструменти с плаващ лихвен процент съгласно пар. Б5.4.5 от МСФО 9.

Практически целесъобразната мярка се прилага при спазване и на двете условия: (а) промяната е необходима като пряка последица от реформата на базовия лихвен процент; и (б) новата база за определяне на договорните парични потоци е еквивалентна от икономическа гледна точка на предишната база (базата непосредствено преди промяната). Ако не са спазени тези две условия, трябва да се прецени дали промените налагат отписване на първоначалния финансов инструмент или модификация без отписване.

МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестяване* също е променен, като се изискват допълнителни оповестявания, които позволяват на потребителите да разберат естеството и степента на рисковете, произтичащи от реформата на базовите лихвени проценти, на които е изложено предприятието, и как предприятието управлява тези рискове.

Лизингополучателите, като практически целесъобразна мярка, прилагат пар. 42(б) на МСФО 16 *Лизинг*, отчитайки промяната в референтния лихвен процент по отношение на променливи лизингови плащания като преоценка на пасива по лизинга с използване на дисконтов процент, който отразява промяната в референтния лихвен процент.

Изменението на МСФО 4 не е оказало влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС. Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

2. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Приходи от продажба на имоти	-	293
Приходи от наем на имоти	-	-
	<u>-</u>	<u>293</u>

3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Държавни и регулаторни такси	5	2
Консултантски и оценителски услуги	-	16
	<u>5</u>	<u>18</u>

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	13	12
Възнаграждения на персонала	1	1
Разходи за осигуровки	2	2
	16	15

6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

<i>В хиляди лева</i>	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Местни данъци и такси	6	-
Наказателно постановление	-	3
Балансова стойност на недвижим имот	-	575
Разходи за обезценка	-	53
Други разходи	1	
	7	631

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Дружеството притежава инвестиционни имоти с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби. Няма новопридобити имоти. Няма продадени имоти.

Към 30.06.2022 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включват:

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

Група активи

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2022	31.12.2021
Имоти с хотелско предназначение	5 850	5 850
Селскостопански имоти	213	213
	6 063	6 063

Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

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

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

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

Инвестиционните имоти в междинния финансов отчет са представени по тяхната справедлива стойност въз основа на оценка, извършена със съдействието на независими лицензирани оценители към 31.12.2021 г. за всички имоти .

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

8. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2022	31.12.2021
Вземания от клиенти и доставчици	31	31
	<u>31</u>	<u>31</u>

9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2022	31.12.2021
Неотчетен аванс	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2022	31.12.2021
Парични средства в брой	-	-
- в лева	-	-
- във валута	-	-
Парични средства в банкови сметки	-	10
- в лева	-	10
- във валута	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 30.06.2022 г. акционерният капитал на ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е съставен от общо 5,143,190 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.

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

	акции брой	Основен капитал (хил. лв.)
Салдо на 30 юни 2021 година	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2021 година	5 143 190	5 143
Салдо на 30 юни 2022 година	5 143 190	5 143

Печалби от текущата година

Дружеството приключва шестмесечния отчетен период със загуба от 28 х. лв. (01.01.2021-30.06.2021 г.: загуба от 371 х. лв.).

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

Текущите търговски задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2022	31.12.2021
Задължения към доставчици и клиенти	53	3
	53	3

13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2022	31.12.2021
Задължения към персонала и социално осигуряване	3	3
Данъчни задължения	18	13
Други задължения	1	10
	22	26

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Кредитен риск

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

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Ликвиден риск

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

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

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Периодично се прави преглед на пазарните цени, по които дружеството предлага услугите и имотите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат съответните корекции.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Лихвен риск

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

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

15.СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 30.06.2022 г. свързани лица на дружеството са:

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

Към 30.06.2022 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		30.06.2022	31.12.2021
Експат Капитал АД	Услуги	46	18
		46	18

Към 30.06.2022 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		30.06.2022	31.12.2021
Експат Капитал АД	Услуги	1 163	1 163
		1 163	1 163

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

<i>В хиляди лева</i>		01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Експат Капитал АД	Услуги	-	-
		-	-

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

	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал	13	12
	13	12

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

16.1. COVID-19 Глобална Пандемия

За целите на междинния финансов отчет за първото полугодие на 2022 година, ръководството оценява ефекта на COVID-19 като съществено некоригиращо събитие, настъпило през отчетния период, както и след датата на баланса.

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

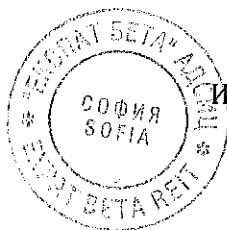
Ръководството на дружеството не счита, че има индикации или съмнения за съществена несигурност, относно принципа – предположение за действащо предприятие.

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

17. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

28.07.2022 г.



Изпълнителен директор:

Марина Тодорова

