



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Феникс Капитал Холдинг АД

30 юни 2022 г.

Съдържание

Страница

Междинен консолидиран доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30 юни 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	9	51	51
Имоти, машини и съоръжения	10	6	43
Нематериални активи	11	5	5
Предоставени аванси за дълготрайни активи	12	-	102
Инвестиционни имоти	13	44 151	43 791
Инвестиции в съвместни предприятия	14	77	77
Вземания от свързани лица	32	-	1 077
Отсрочени данъчни активи	22	33	36
Нетекущи активи		44 323	45 182
Текущи активи			
Финансови активи	15	24 860	15 519
Търговски и други вземания	16	581	742
Предоставени заеми	17	564	550
Вземания от свързани лица	32	1 665	265
Пари и парични еквиваленти	18	509	9 579
Текущи активи		28 179	26 655
Общо активи		72 502	71 837

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Гюляй Рахман/

Дата: 26 август 2022 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	30 юни 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19	1 200	1 200
Резерви	20	9 148	9 148
Неразпределена печалба		10 570	10 351
Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		20 918	20 699
Неконтролиращо участие		6 968	6 700
Общо собствен капитал		27 886	27 399
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	21	21 294	26 942
Търговски и други задължения	23	490	477
Отсрочени данъчни пасиви	22	386	350
Нетекущи пасиви		22 170	27 769
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	21	18 435	12 565
Търговски и други задължения	23	3 830	3 936
Задължения към свързани лица	32	181	168
Текущи пасиви		22 446	16 669
Общо пасиви		44 616	44 438
Общо собствен капитал и пасиви		72 502	71 837

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Гюляй Рахман/

Дата: 26 август 2022 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 юни

	Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Приходи от продажби	31.3	1 016	175
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	13	360	-
Разходи за материали		(3)	(4)
Разходи за външни услуги	24	(121)	(86)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	10, 11	(37)	(2)
Разходи за персонала	25	(147)	(151)
Други разходи	26	(30)	(89)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		1 038	(157)
Финансови приходи	26	42	57
Финансови разходи	26	(700)	(829)
Други финансови позиции	28	195	431
Печалба/ (Загуба) преди данъци		575	(498)
Разходи за данъци върху дохода	29	(48)	(1)
Печалба/ (Загуба) за периода		527	(499)
Печалба/ (Загуба) за периода, отнасяща се до:			
Неконтролираното участие		310	11
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		217	(510)
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода		527	(499)
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		310	11
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		217	(510)
Доход/ (Загуба) на акция (лв.):	30	18,08	(510,00)

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Гюляй Рахман/

Дата: 26 август 2022 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена Печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 200	9 148	10 351	20 699	6 700	27 399
Промяна в участия в дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	2	2	(42)	(40)
Сделки със собствениците	-	-	2	2	(42)	(40)
Печалба за периода	-	-	217	217	310	507
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	217	217	310	507
Салдо към 30 юни 2022 г.	1 200	9 148	10 570	20 918	6 968	27 866

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Гюляй Рахман/

Дата: 26 август 2022 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен Капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	100	276	10 264	10 640	16	10 656
Загуба за периода	-	-	(510)	(510)	11	(499)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(510)	(510)	11	(499)
Салдо към 30 юни 2021 г.	100	276	9 754	10 130	27	10 157

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Гюляй Рахман/

Дата: 26 август 2022 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 356	524
Плащания към доставчици	(326)	(134)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(130)	(145)
Плащания, свързани с покупка на финансови инструменти	(8 963)	-
Постъпления от продажба на финансови инструменти	238	282
Възстановени/(Плетени) данъци	(331)	(47)
Други парични потоци от оперативна дейност	(7)	(12)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(8 163)	468
Инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с придобиване на дъщерни предприятия	(40)	-
Придобиване на финансови активи	(200)	(35)
Парични потоци от продажба на финансови активи	267	890
Предоставени заеми	(92)	(894)
Постъпления от предоставени заеми	-	782
Получени лихви	-	62
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(65)	805
Финансова дейност		
Получени заеми	2 868	800
Плащания по получени заеми	(3 460)	(1 173)
Плащания на лихви	(244)	(899)
Други парични потоци от финансова дейност	(6)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(842)	(1 272)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(9 070)	1
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	9 579	11
Пари и парични еквиваленти в края на периода	509	12

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Гюляй Рахман/

Дата: 23 август 2022 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в придобиване на недвижими имоти, тяхното управление (включително отдаване под наем и извършване на строителни дейности и подобрения) и последваща продажба на имотите с цел реализиране на печалба.

Предприятието-майка „Феникс Капитал Холдинг“ АД (Дружеството-майка) е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115.

Предметът на дейност на Дружеството-майка е холдингова дейност и включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиции в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Информацията относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в Пояснение 8.1.

Основният капитал на Групата е в размер на 1 200 000 лв., разпределени в 12 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 100,00 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството-майка. Акциите на Дружеството-майка се търгуват на Българска фондова борса с борсов код РСН.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството-майка са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

Дружеството-майка се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

Собственик на Дружеството-майка с над 50% участие е Лоррейн Маркетинг Сървисиз (84,01% от капитала).

Към 30 юни 2022 г. Дружеството-майка има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2022 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане, но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Промяна в референтни лихвени проценти (Фаза 2) в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане съгласно МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., прието от ЕС.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата и не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“: Класификация на задълженията като нетекущи и текущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 3 „Бизнес комбинации“, МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“, годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и Практическо приложение по МСФО 2 „Оповестяване на счетоводни оценки“, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводни оценки и грешки“: Дефиниция за счетоводни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“: Споразумения по лизингови договори във връзка с Covid-19 след 30.06.2021, в сила от 1 април 2021 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода“: Отсрочени данъци за активи и пасиви, възникващи при еднократни транзакции, в сила от 1 януари 2023, все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинния консолидиран финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинния съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г., с изключение на изчисленията на очакваните кредитни загуби.

5. Значими събития и сделки през периода

През 2022 г. Дружеството е извършило покупка на акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, като Групата е придобила допълнителни 0,30% от капитала на дъщерното предприятие. В резултат на сделката, неконтролиращото участие се е намалило с 42 хил. лв., а неразпределената печалба на Групата се е увеличила с 2 хил. лв. Повече информация относно осъществената сделка е представена в Пояснение 8.2.

В края на м. февруари 2022 г. редица държави (включително САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария, Япония и ЕС) наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия поради официалното признаване от нейна страна на два отделили се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република, и започналите на 24 февруари 2022 г. военни операции на територията на Украйна. Допълнително бяха направени съобщения и за допълнителни санкции, вкл. към руската държава. Възможна е енергийна криза и ръст на цените на горива и енергия, както и на някои строителни материали, като желязо, тъй като сериозен дял от вноса им е от Русия и Украйна. Има данни за нарушени вериги на доставки, които могат да повлияят върху различни икономически субекти. Групата няма преки търговски отношения с контрагенти от Русия и Украйна. Към датата на одобрение на междинния съкратен консолидиран финансов отчет не може да се даде точна оценка за ефекти върху икономиката на България и в частност върху дружеството.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

7. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2022 участие	31 декември 2021 участие
„Бизнес Имот Консулт“ ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД	България	Посредническа дейност	79,99%	79,99%
„Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД	България	Предоставяне на кредити	100,00%	100,00%
„Топинс.БГ Брокер“ ЕООД	България	Застрахователни услуги	100,00%	100,00%
„Mamferay Holdings“ Ltd	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
„Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
„Феникс Имобилен“ ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
„Ексклузив Пропърти: АДСИЦ	България	Недвижими имоти	51,41%	51,11%

Обобщена информация от индивидуалния отчет на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, преди групови елиминации, е представена, както следва:

	30 юни 2022 ‘000 лв.
Активи	
Нетекущи активи	22 569
Текущи активи	354
Общо активи	22 923
Нетекущи пасиви	6 091
Текущи пасиви	2 686
Общо пасиви	8 777
Собствен капитал, относим към:	
- собствениците на Дружеството-майка	7 306
- неконтролиращо участие	6 907
	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Приходи от продажба на услуги	841
Разходи за външни услуги	(50)
Разходи за амортизации	(35)
Разходи за персонала	(28)
Печалба от оперативна дейност	728
Финансови разходи	(121)
Печалба за периода	607
Печалба за периода, относима към:	
- собствениците на Дружеството-майка	312
- неконтролиращо участие	295

За 6 месеца
към
30 юни
2022

‘000 лв.

Нетен паричен поток от оперативна дейност	776
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(697)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	79

8.2. Промяна в участието на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

През 2022 г. Групата е извършила покупка на акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, като е придобила допълнителни 0,30% от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, с което участието на Групата в дъщерното предприятие се е увеличило от 51,11% до 51,41%.

В резултат на сделката, неконтролиращо участие е намаляло с 42 хил. лв. за сметка на неразпределената печалба на акционерите на Дружеството-майка, която се е увеличила с 2 хил. лв.

9. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	30 юни 2022	31 декември 2021
	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 1 януари	51	-
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	-	84
Обезценка на репутацията	-	(33)
Балансова стойност към края на периода	51	51

10. Имоти, машини и съоръжения

	Комп. оборуд- ване ‘000 лв.	Трансп. средства ‘000 лв.	Машини и съоръже- ния ‘000 лв.	Стоп. инвен- тар ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2022 г.	14	6	456	5	2	483
Салдо към 30 юни 2022 г.	14	6	456	5	2	483
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2022 г.	(11)	(4)	(422)	(2)	(1)	(440)
Амортизация	(2)	(1)	(34)	-	-	(37)
Салдо към 30 юни 2022 г.	(13)	(5)	(456)	(2)	(1)	(477)
Балансова стойност към 30 юни 2022 г.	1	1	-	3	1	6

	Комп. оборуд- ване '000 лв.	Трансп. средства '000 лв.	Машини и съоръже- ния '000 лв.	Стоп. инвен- тар '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2021 г.	14	6	-	-	-	20
Придобити чрез бизнес комбинации		-	456	5	2	463
Салдо към 31 декември 2021 г.	14	6	456	5	2	483
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2021 г.	(9)	(3)	-	-	-	(12)
Амортизация	(2)	(1)	(11)	-	-	(14)
Придобити чрез бизнес комбинации	-	-	(411)	(2)	(1)	(414)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(11)	(4)	(422)	(2)	(1)	(440)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	3	3	34	3	1	43

През 2021 г. Групата е придобила активи е резултат на бизнес комбинация (придобиване на контрол над Ексклузив Пропърти АДСИЦ), като за 2021 г. е признат разход за амортизация по тези активи в размер на 11 хил. лв.

Групата не е предоставяла имоти, машини имоти и съоръжения, като обезпечение на свои задължения.

11. Нематериални активи

Към 30 юни 2022 г. Групата притежава нематериални активи с неограничен полезен живот, представляващи:

- лиценз в размер на 4 хил. лв. (31.12.2021 г.: 4 хил. лв.), придобит чрез бизнес комбинация;
- уеб сайт с балансова стойност в размер на 1 хил. лв. (31.12.2021 г. 1 хил. лв.), придобит чрез бизнес комбинация.

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 30 юни 2022 г. и 31 декември 2021 г.

Групата не е заложила нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

12. Предоставени аванси за покупка на дълготрайни активи

Към 31 декември 2021 г. Групата отчита предоставени аванси за покупка на дълготрайни активи, в размер на 102 хил. лв., възникнали по договор от 28 юли 2021 г., като към 30 юни 2022 г. същите са краткосрочни и са представени на ред „Търговски други вземания“ от междинния съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние. Активите, които ще бъдат придобити, по своята същност представляват поземлени имоти.

13. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се намират в гр. София, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2022 г.	43 791
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	360
Балансова стойност към 30 юни 2022 г.	44 151

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2021 г.	20 327
Придобити чрез бизнес комбинация	22 550
Придобити чрез покупка	15
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	899
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	43 791

Към 30 юни 2022 г. Групата има заложен инвестиционни имоти в размер на 31 091 хил. лв. (31 декември 2021: 30 731 хил.лв.) като обезпечение по заеми, представени в Пояснение 21.

Към 30 юни 2022 г., справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от лицензиран оценител е 44 136 хил. лв. (31 декември 2021 г. : 43 776 хил. лв.).

През 2021 г. стойността на инвестиционните имоти е увеличена с 15 хил. лв., представляващи инвестиционни имоти, чиито процес на придобиване все още не е завършен и са в процес на изграждане.

За 2022 г. са отчетени 841 хил. лв. приходи от наеми на инвестиционните имоти (2021 г.: 0 хил. лв.).

През 2021 и 2022 г. не са признавани преки оперативни разходи.

14. Инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал

Групата отчита инвестиции в две съвместни предприятия към 30 юни 2022 г.

През 2019 г. Групата е придобила 50% от правата и капитала в съвместното предприятие „Си Резиденс“ ООД при цена на придобиване от 10 хил. лв. През 2019 Групата е признала загуба в размер на 10 хил. лв. и инвестицията е с балансова стойност от 0 лв.

През м. Декември 2021 г. Групата придобива съвместно предприятие чрез бизнес комбинация – „Ексклузив Сървисиз“ АД. Стойността на инвестицията в съвместното предприятие към 30 юни 2022 г. е 77 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 77 хил. лв.). За периода от 1 януари 2022 г. до 30 юни 2022 г. печалбата на съвместното предприятие, полагаща се за Групата е 0 хил. лв. (за периода от датата на придобиване до 31 декември 2021 г.: 5 хил. лв.).

15. Финансови активи

Финансовите активи, които Групата притежава към 30 юни 2022 г. и 31 декември 2021 г., включват следните групи финансови активи:

	30 юни 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Краткосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	15 783	15 519
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	9 077	-
Общо краткосрочни финансови активи	24 860	15 519
Общо финансови активи	24 860	15 519

Последващото оценяване на представените финансови активи се извършва по справедлива стойност в печалбата или загубата. Промените в справедливата стойност са представени на ред „Други финансови позиции“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Справедливата стойност финансовите активи е определена на базата на оценка от лицензиран оценител или на база борсовата котировка на активите.

Към 30 юни 2022 г. Групата е предоставила финансови активи в размер на 14 929 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 14 490 хил. лв.), като обезпечение по задължения на Групата.

16. Търговски и други вземания

	30 юни 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Търговски вземания	395	679
Вземания по цесии	31	32
Предоставени аванси за финансови инструменти	28	7
Финансови активи	454	718
Данъци за възстановяване	2	-
Разходи за бъдещи периоди	7	13
Предоставени аванси	118	11
Нефинансови активи	127	24
Общо търговски и други вземания	581	742

Всички вземания са краткосрочни. Във връзка с прилагането на МСФО 9, Групата е признала очаквани кредитни загуби към 30 юни 2022 г. в общ размер на 5 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 37 хил. лв.).

17. Предоставени заеми

Към 30 юни 2022 г. Групата отчита текущи вземания по предоставени заеми в размер на 564 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 550 хил. лв.). Заемите са отпуснати при пазарни лихвени проценти. Във връзка с прилагане на МСФО 9, Групата е признала очаквани кредитни загуби към 30 юни 2022 г. в размер на 40 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 40 хил. лв.).

18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	500	9 572
Парични средства по разплащателни сметки в друга валута	9	7
Пари и парични еквиваленти	509	9 579

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 30 юни 2022 г., възлиза на 214 хил. лв. (31 декември 2021 г.: няма).

19. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка към 30 юни 2022 г., в размер на 1 200 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 1 200 хил. лв.), се състои от 12 000 броя обикновени акции (31 декември 2021 г.: 12 000 бр.), с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2021 г.: 100 лв.). Капиталът е изцяло внесен. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Групата.

Основният акционер на Дружеството-майка, държащ 10 081 бр. акции (31 декември 2021 г.: 11 985 бр.), представляващи 84,01% (31 декември 2021 г.: 99,88%) от капитала на Дружеството-майка, е Лоррейн Маркетинг Сървисиз, регистрирано в ОАЕ.

20. Резерви

20.1. Фонд Резервен

Към 30 юни 2022 г. Групата има формирани законови резерви в размер на 276 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 276 хил. лв.).

20.2. Премийни резерви

През 2021 г. Групата е формирала премийни резерви в размер на 8 872 хил. лв., в резултат на увеличение на капитала на Дружеството-майка, чрез издадена емисия от 11 000 бр., както следва:

	‘000 лв.
Емисионна стойност на издадени акции	10 010
Номинална стойност на издадени акции	(1 100)
Разходи по емисията	(38)
Премийни резерви	8 872

21. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	6 120	3 774	12 318	14 077
Банкови заеми	4 607	1 302	8 976	12 865
Търговски заеми	552	491	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	7 156	6 998	-	-
Общо балансова стойност	18 435	12 565	21 294	26 942

21.1. Облигационни заеми

На 19 октомври 2018 г. Дружеството-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100013189;
- Брой облигации: 9 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро.;
- Размер на облигационния заем: 9 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 7,00 %;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 юни 2022 г. е в размер на 6 120 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 3 774 хил. лв.), представляващи задължения за лихви от 840 хил. лв. и задължения за главница от 5 280 хил. лв. Към 30 юни Дружеството има падежирала вноска по облигационния заем в размер на 2 375 хил. лв.

На 05 септември 2020 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за вторично предлагане на облигациите на Дружеството-майка на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код ОРНА и се търгува от 26 септември 2020 г.

21.2. Банкови заеми

През 2019 г. Групата е сключила договор за банков заем с българска банка. Размерът на полученото финансиране е 6 750 хил. лв., за срока от 60 месеца, с 36 месеца гратисен период, и последна вноска с падеж 20 юни 2024 г., отпуснат при лихва БЛП + 1,71% пункта надбавка, но не по-малко от 2,5 %. Заемът е отпуснат за придобиването на дъщерното предприятие „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД. Заемът е обезпечен с недвижимите имоти на придобитото предприятие. Към 30 юни 2022 г., се отчитат текущи задължения в размер на 3 196 хил. лв, от които за лихви – 6 хил.лв. (31 декември 2021 г.: текущи задължения в размер на 123 хил. лв., от които за лихви – 3 хил. лв.). Размерът на нетекущите задължения към 30 юни 2022 г. е 3 375 хил. лв. (31

декември 2021 г.: на 6 630 хил. лв.). Към 30 юни Дружеството има падежирала вноска по банковия заем в размер на 20 хил. лв.

В резултат на бизнескомбинация, през 2021 г. Групата придобива и други задължения към българска банка, както следва:

- Инвестиционен кредит с главница към 30 юни 2022 г. в размер на 3 304 хил. лв. и краен срок на погасяване 02.2025 г., при годишен лихвен процент, базиран на пазарни лихвени равнища. Банковият заем е обезпечен с:
 - първа по ред ипотека върху 100% от идеалните части на инвестиционния имот на Групата;
 - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
 - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.
- Инвестиционен кредит с главница към 30 юни 2022 г. в размер на 3 520 хил. лв. и краен срок 02.2028 г., при годишен лихвен процент, базиран на пазарни лихвени равнища. Банковият заем е обезпечен с:
 - втора по ред ипотека върху 100% от идеалните части на инвестиционния имот на Групата;
 - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
 - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.

21.3. Търговски земи

Към 30 юни 2022 г. Групата има задължения по заеми от несвързани лица в размер на 552 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 491 хил. лв.). Върху задълженията се начисляват лихви при пазарни нива и те следва да бъдат погасени в срок до 1 година.

21.4. Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2022 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 30 юни 2022 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 7 156 хил. лв., (31 декември 2021 г.: 6 998 хил. лв.). Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 30 юни 2022 г. от 21 934 хил. лв., от които 7 005 хил. лв. представляващи акции на Дружеството-майка в дъщерното предприятие „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ (31 декември 2021 г.: 21 495 хил. лв., от които 7 005 хил. лв. представляващи акции на Дружеството-майка в дъщерното предприятие „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

22. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2022	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	350	36	386
Вземания от свързани лица	(5)	(4)	(9)
Търговски и други вземания	(3)	-	(3)
Предоставени заеми	3	(6)	(3)
Лихви по режима на слаба капитализация	(13)	13	-
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	314	39	353
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(36)		(33)
Отсрочени данъчни пасиви	350		386
Нетно отсрочени данъчни активи	314		353

Отсрочените данъци за сравнителния период могат включват следните елементи:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	340	10	350
Вземания от свързани лица	(15)	10	(5)
Търговски и други вземания	(1)	(2)	(3)
Предоставени заеми	3	-	3
Лихви по режима на слаба капитализация	(1)	(12)	(13)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	308	6	314
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(32)	(4)	(36)
Отсрочени данъчни пасиви	340	10	350
Нетно отсрочени данъчни активи	308	6	314

23. Търговски и други задължения

	30 юни 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици	123	589
Задължения по цесии	816	1 085
Получени аванси	2 320	2 138
Финансови пасиви	3 749	4 289
Задължения към персонала и осигурителни институции	40	37
Други задължения	531	87
Нефинансови пасиви	571	124
Общо търговски и други задължения	4 320	4 413

Към 30 юни 2022 г. Дружеството отчита нетекущи търговски задължения в общ размер на 490 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 477 хил. лв.), представляващи задължения по договори за цесии.

24. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Професионални услуги	(88)	(20)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(23)	(59)
Застраховки	(10)	(7)
	(121)	(86)

25. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(132)	(136)
Разходи за осигуровки	(15)	(15)
	(147)	(151)

26. Други разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	(15)	(73)
Разходи лихви, глоби и неустойки	(8)	(7)
Други разходи	(7)	(9)
	(30)	(89)

27. Финансови приходи и разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	42	57
	42	57
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(690)	(897)
Признати очаквани кредитни загуби	(12)	(25)
Реинтеграция на признати очаквани кредитни загуби	14	93
Други финансови разходи	(12)	-
	(700)	(829)

28. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	195	431
Общо други финансови позиции	195	431

29. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2021 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	575	(498)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(58)	50
Данъчен ефект от:		
- Други приходи, освободени от данъчно облагане	6	6
- Разходи по режима на слаба капитализация	-	5
- Други увеличения на данъчния финансов резултат	43	(66)
Текущ разход за данъци върху дохода	(9)	(5)
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи: Възникване и обратно проявление на временни разлики	(39)	4
Разходи за данъци върху дохода	(48)	(1)

30. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислена, като за числител е използван нетния доход, подлежащ на разпределение между акционерите на Дружеството-майка.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетния доход, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2022	За 6 месеца към 30 юни 2021
Печалба/ (Загуба) подлежаща на разпределение (в лв.)	217 000	(510 000)
Средно претеглен брой акции	12 000	1 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	18,08	(510,00)

31. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

31.1. Сделки със съвместни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(92)	(112)
Начислени приходи от лихви	5	32

31.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	68	68
	68	68

31.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Предоставени услуги	175	175
Получени суми за предоставени услуги	-	524
Изплатени заеми	-	(300)
Получени лихви	-	63
Изплатени лихви	-	(7)
Начислени разходи за лихви	-	(6)
Начислени приходи от лихви	-	10

32. Разчети със свързани лица

	30 юни 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Нетекущи вземания		
Съвместни предприятия	-	1 077
Общо нетекущи вземания от свързани лица	-	1 077
Текущи вземания		
Съвместни предприятия	1 359	158
Други свързани лица	306	107
Общо текущи вземания от свързани лица	1 665	265
Общо вземания от свързани лица	1 665	1 342
Текущи задължения		
Съвместни предприятия	155	158
Ключов управленски персонал	26	10
Общо текущи задължения към свързани лица	181	168
Общо задължения към свързани лица	181	168

- Съвместни предприятия

Към 30 юни 2022 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в общ размер на 1 359 хил. лв., от които 164 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 1 235 хил. лв., от които 158 хил. лв. лихви). Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва и е с падеж 2022 г. Групата е признала очаквана кредитна загуба в размер на 77 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 74 хил. лв.).

Към 30 юни 2022 г. Групата отчита търговски задължения към съвместното си предприятие „Ексклузив Сървисиз“ АД, в общ размер на 155 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 158 хил. лв.).

- Други свързани лица

Като други свързани лица към 30 юни 2022 г. Групата отчита разчетите си с Блек Сий Пропърти Плс – дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка. Към 30 юни 2022 г. Групата има вземания в размер на 315 хил. лв. (към 31 декември 2021 г.: 105 хил. лв.) от свързано лице във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 11 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 6 хил. лв.).

През 2020 г. на общо събрание на акционерите на дъщерното дружество „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, от 28 септември 2020 г., е взето решение за разпределяне на 875 хил. лв. от печалбата му за 2019 г. под формата на дивидент на акционерите. След удържания данък върху дивидента, на изплащане подлежи сумата от 874 хил. лв., от които 428 хил. лв. представлява сумата, полагаща се на акционерите на Дружеството-майка. Към 30 юни 2022 г. дивидентът не е изплатен.

33. Оценяване по справедлива стойност

Активите и пасивите, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

30 юни 2022 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	44 136	44 136
Финансови активи	9 899	-	14 961	24 860
Общо активи	9 899	-	59 097	68 996

31 декември 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	43 776	43 776
Финансови активи	822	-	14 697	15 519
Общо активи	822	-	58 473	59 295

34. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

35. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2022 г. (включително сравнителната информация за 2021 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 август 2022 г.