



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Феникс Капитал Холдинг АД

30 юни 2023 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 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация		51	51
Имоти, машини и съоръжения		4	5
Нематериални активи		5	5
Предоставени аванси за дълготрайни активи		142	142
Инвестиционни имоти	9	46 915	46 915
Инвестиции в съвместни предприятия	10	89	85
Вземания от свързани лица	30	1 089	533
Отсрочени данъчни активи	18	75	64
Нетекущи активи		48 370	47 800
Текущи активи			
Финансови активи	11	25 845	25 283
Търговски и други вземания	12	1 687	437
Предоставени заеми	13	67	65
Вземания от свързани лица	30	1 799	1 979
Пари и парични еквиваленти	14	929	878
Текущи активи		30 327	28 642
Общо активи		78 697	76 442

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Самуил Димитров
- пълномощник/

Дата: 24 август 2023 г.

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

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	1 200	1 200
Резерви	16	9 148	9 148
Неразпределена печалба		12 236	11 811
Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		22 584	22 159
Неконтролиращо участие		7 453	7 098
Общо собствен капитал		30 037	29 257
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17	14 032	18 781
Търговски и други задължения	19	516	503
Отсрочени данъчни пасиви	18	352	352
Нетекущи пасиви		14 900	19 636
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	17	27 052	16 944
Търговски и други задължения	19	6 526	10 424
Задължения към свързани лица	30	182	181
Текущи пасиви		33 760	27 549
Общо пасиви		44 660	47 185
Общо собствен капитал и пасиви		78 697	76 442

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

/Самуил Димитров
- пълномощник/

Дата: 24 август 2023 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 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 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Приходи от продажби	20	1 094	1 016
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-	360
Други приходи		148	-
Разходи за материали		(2)	(3)
Разходи за външни услуги	22	(108)	(121)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(1)	(37)
Разходи за персонала	23	(164)	(147)
Други разходи	24	(113)	(30)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		854	1 038
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал		4	-
Финансови приходи	25	70	42
Финансови разходи	25	(911)	(700)
Други финансови позиции	26	760	195
Печалба/ (Загуба) преди данъци		777	575
(Разходи)/Приходи за/от данъци върху дохода	27	3	(48)
Печалба/ (Загуба) за периода		780	527
Печалба/ (Загуба) за периода, отнасяща се до:			
Неконтролираното участие		355	310
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		425	217
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода		780	527
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		355	310
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		425	217
Доход/ (Загуба) на акция (лв.):	28	35,42	18,08

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Иzp. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Самуил Димитров
- пълномощник/

Дата: 24 август 2023 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 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 2023 г.	1 200	9 148	11 811	22 159	7 098	29 257
Печалба за периода	-	-	425	425	355	780
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	425	425	355	780
Салдо към 30 юни 2023 г.	1 200	9 148	12 236	22 584	7 453	30 037

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Самуил Димитров
- пълномощник/

Дата: 24 август 2023 г.

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	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	527
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	217	217	310	527
Салдо към 30 юни 2022 г.	1 200	9 148	10 570	20 918	6 968	27 886

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Самуил Димитров
- пълномощник/

Дата: 24 август 2023 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 представляват неразделна част от него.

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

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 713	1 356
Плащания към доставчици	(601)	(326)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(147)	(130)
Плащания, свързани с покупка на финансови инструменти	(3 673)	(8 963)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	54	238
Възстановени/(Плетени) данъци	(376)	(331)
Други парични потоци от оперативна дейност	71	(7)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 959)	(8 163)
Инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с придобиване на дъщерни предприятия	-	(40)
Придобиване на финансови активи	(1 667)	(200)
Парични потоци от продажба на финансови активи	627	267
Предоставени заеми	(57)	(92)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 097)	(65)
Финансова дейност		
Получени заеми	7 907	2 868
Плащания по получени заеми	(4 174)	(3 460)
Плащания на лихви	(198)	(244)
Плащания на дивиденди	(427)	-
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	(6)
Нетен паричен поток от финансова дейност	3 107	(842)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	51	(9 070)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	878	9 579
Пари и парични еквиваленти в края на периода	929	509

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Венцислава Алтънова/

/Самуил Димитров
- пълномощник/

Дата: 24 август 2022 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 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 в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел с ЕИК 202873140. Седалището и адрес на управление са: 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 7.1.

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.

Към 30 юни 2023 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 2022 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 2023 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:

- МСФО 17 Застрахователни договори, включително изменения, публикувани на 25 юни 2020 г.
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Отчети към приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация.

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 2023 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:

- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
- Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
- Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Правила на модела - Стълб 2, с незабавно прилагане, все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 г., 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 2022 г., с изключение на изчисленията на очакваните кредитни загуби.

5. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

6. 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 2022 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

7. База за консолидация

7.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2023 участие	31 декември 2022 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	54,16%	54,16%

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

	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	23 064	23 064
Текущи активи	652	453
Общо активи	23 716	23 517
Нетекущи пасиви	5 750	5 471
Текущи пасиви	2 012	2 829
Общо пасиви	7 762	8 300
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на Дружеството-майка	8 641	8 242
- неконтролиращо участие	7 313	6 975
	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Приходи	919	841
Разходи за външни услуги	(50)	(50)
Разходи за персонала	(27)	(28)
Разходи за амортизации	-	(35)
Финансови разходи	(105)	(121)
Печалба за периода	737	607
Печалба относима към:		
- собствениците на Дружеството-майка	399	312
- неконтролиращо участие	338	295

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Парични потоци от оперативна дейност	1 338	776
Парични потоци от инвестиционна дейност	-	-
Парични потоци от финансова дейност	(1 210)	(697)
Нетни парични потоци за периода	128	79

7.2. 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.

8. Репутация

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

	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	51	51
Балансова стойност към края на периода	51	51

9. 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
Придобити чрез покупка	1 848
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 276
Балансова стойност към 31 декември 2022 г	46 915
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	46 915

Към 30 юни 2023 г. Групата има заложен инвестиционни имоти в размер на 31 244 хил. лв. (31 декември 2022: 31 244 хил. лв.) като обезпечение по заеми, представени в Пояснение 17.

Към 30 юни 2023 г., справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от лицензиран оценител е 46 900 хил. лв. (31 декември 2022 г. : 46 900 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 2023 г. са отчетени 919 хил. лв. приходи от наеми на инвестиционните имоти (2022 г.: 841 хил. лв.).

10. Инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал

Групата отчита инвестиции в две съвместни предприятия към 30 юни 2023 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 2023 г. е 89 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 85 хил. лв.). За периода от 1 януари 2023 г. до 30 юни 2023 г. печалбата на съвместното предприятие, полагаща се за Групата е 4 хил. лв.

11. Финансови активи

Финансовите активи, които Групата притежава към 30 юни 2023 г. и 31 декември 2022 г., включват следните групи финансови активи:

	30 юни 2023	31 декември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	16 878	16 174
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	8 967	9 109
Общо краткосрочни финансови активи	25 845	25 283
Общо финансови активи	25 845	25 283

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 2023 г. Групата е предоставила финансови активи в размер на 22 383 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 15 445 хил. лв.), като обезпечение по задължения на Групата.

12. Търговски и други вземания

	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Търговски вземания	1 141	136
Вземания по цесии	215	279
Предоставени аванси за финансови инструменти	214	1
Финансови активи	1 570	416
Данъци за възстановяване	1	16
Разходи за бъдещи периоди	9	4
Предоставени аванси	107	1
Нефинансови активи	117	21
Общо търговски и други вземания	1 687	437

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 67 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 17 хил. лв.).

13. Предоставени заеми

Към 30 юни 2023 г. Групата отчита текущи вземания по предоставени заеми в размер на 67 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 65 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 2023 г. в размер на 4 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 хил. лв.).

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	919	868
Парични средства по разплащателни сметки в друга валута	10	10
Пари и парични еквиваленти	929	878

Към 30 юни 2023 г. и 31 декември 2022 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

15. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка към 30 юни 2023 г., в размер на 1 200 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 1 200 хил. лв.), се състои от 12 000 броя обикновени акции (31 декември 2022 г.: 12 000 бр.), с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2022 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.

	30 юни 2023 Брой акции	30 юни 2023 %	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %
Лорен Маркетинг Сървисис	7 578	63,15	7 822	65,18
УПФ Съгласие	835	6,96	-*	-*
Други физически и юридически лица	3 587	29,89	4 178	34,82
	12 000	100,00	12 000	100,00

*акционер с участие под 5%

16. Резерви

16.1. Фонд Резервен

Към 30 юни 2023 г.. Групата има формирани законови резерви в размер на 276 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 276 хил. лв.).

16.2. 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

17. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	5 963	3 738	8 798	10 558
Банкови заеми	7 320	4 647	5 234	8 223
Търговски заеми	1 683	1 042	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 086	7 517	-	-
Общо балансова стойност	27 052	16 944	14 032	18 781

17.1. 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 2023 г. е в размер на 5 963 хил. лв., от които 682 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г. е в размер на 3 738 хил. лв., от които 218 хил. лв. лихви). Към 30 юни Дружеството има падежирала вноска по облигационния заем в размер на 2 252 хил. лв.

На 05 септември 2019 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 2019 г.

17.2. 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 2023 г., се отчитат текущи задължения в размер на 6 558 хил. лв., от които за лихви – 35 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 3 371, от които 3 хил. лв. лихви). Размерът на нетекущите задължения към 31 декември 2022 г. е 3 255 хил. лв. Към 30 юни 2023 г. Дружеството има падежирала вноска по банковия заем в размер на 3 182 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 2023 г. в размер на 2 942 хил. лв. и краен срок на погасяване 11.2025 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 3 509 хил. лв. и краен срок 11.2028 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.

17.3. Търговски земи

Към 30 юни 2023 г. Групата има задължения по заеми от несвързани лица в размер на 1 683 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 1 042 хил. лв.). Върху задълженията се начисляват лихви при пазарни нива и те следва да бъдат погасени в срок до 1 година.

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

Към 30 юни 2023 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 30 юни 2023 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 12 086 хил. лв., (31 декември 2022 г.: 7 517 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 2023 г. от 29 719 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 22 780 хил. лв.), от които 7 366 хил. лв. представляващи акции на Дружеството-майка в дъщерното предприятие „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ (31 декември 2022 г.: 7 325 хил. лв.). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

18. 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 2023	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2023
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	352	-	352
Вземания от свързани лица	(14)	1	(13)
Търговски и други вземания	(1)	(6)	(7)
Предоставени заеми	-	-	-
Лихви по режима на слаба капитализация	(31)	(6)	(37)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	288	(11)	277
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(64)		(75)
Отсрочени данъчни пасиви	352		352
Нетно отсрочени данъчни активи	288		277

Отсрочените данъци за сравнителния период могат включват следните елементи:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2022	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	350	2	352
Вземания от свързани лица	(5)	(9)	(14)
Търговски и други вземания	(3)	2	(1)
Предоставени заеми	3	(3)	-
Лихви по режима на слаба капитализация	(13)	(18)	(31)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	314	(26)	288
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(39)		(64)
Отсрочени данъчни пасиви	353		352
Нетно отсрочени данъчни активи	314		288

19. Търговски и други задължения

	30 юни 2023	31 декември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи пасиви:		
Задължения по цесии	516	503
Финансови пасиви	516	503
Общо нетекущи търговски и други задължения	516	503
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици	790	170
Задължения по цесии	543	184
Получени аванси за покупка на финансови инструменти	908	8 979
Задължения за дивиденди	24	448
Финансови пасиви	2 265	9 781
Получени аванси и гаранции	3 841	396
Задължения към персонала и осигурителни институции	36	26
Други задължения	384	221
Нефинансови пасиви	4 261	643
Общо текущи търговски и други задължения	6 526	10 424
Общо търговски и други задължения	7 042	10 927

20. Приходи

	За 6 месеца към 30 юни 2023	За 6 месеца към 30 юни 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от наеми	919	841
Приходи от консултантски услуги	175	175
	1 094	1 016

21. Други приходи

Другите приходи в размер на 146 хил. лв. включват неустойки по договори, по които насрещните страни не са изпълнили определени задължения.

22. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Професионални услуги	(48)	(88)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(24)	(23)
Застраховки	(36)	(10)
	(108)	(121)

23. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(146)	(132)
Разходи за осигуровки	(18)	(15)
	(164)	(147)

24. Други разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	(80)	(15)
Разходи лихви, глоби и неустойки	(6)	(8)
Други разходи	(27)	(7)
	(113)	(30)

25. Финансови приходи и разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	70	42
	70	42
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(875)	(690)
Признати очаквани кредитни загуби	(21)	(12)
Реинтеграция на признати очаквани кредитни загуби	-	14
Други финансови разходи	(15)	(12)
	(911)	(700)

26. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	787	195
Печалба / (Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(27)	
Общо други финансови позиции	760	195

27. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2022 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	777	575
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(78)	(58)
Данъчен ефект от:		
- Увеличения на данъчния финансов резултат	(9)	-
- Намаления на данъчния финансов резултат	79	49
Текущ разход за данъци върху дохода	(8)	(9)

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	11	(39)
Разходи за данъци върху дохода	3	(48)

28. 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 2023	За 6 месеца към 30 юни 2022
Печалба/ (Загуба) подлежаща на разпределение (в лв.)	425 000	217 000
Средно претеглен брой акции	12 000	12 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	35,42	18,08

29. Сделки със свързани лица

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

29.1. Сделки със съвместни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(629)	(92)
Начислени приходи от лихви	49	5

29.2. 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 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	74	68
	74	68

29.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Предоставени услуги	175	175

30. Разчети със свързани лица

	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Нетекущи вземания		
Съвместни предприятия	1 089	533
Общо нетекущи вземания от свързани лица	1 089	533
Текущи вземания		
Съвместни предприятия	1 584	1 498
Други свързани лица	215	481
Общо текущи вземания от свързани лица	1 799	1 979
Общо вземания от свързани лица	2 888	2 512
Текущи задължения		
Съвместни предприятия	174	180
Ключов управленски персонал	8	1
Общо текущи задължения към свързани лица	182	181
Общо задължения към свързани лица	182	181

- Съвместни предприятия

Към 30 юни 2023 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в общ размер на 2 673 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 2 031 хил. лв.). Заемите е отпуснати без обезпечение при пазарни лихвени нива и са с падеж между 1 и 3 години. Групата е признала очаквана кредитни загуби в размер на 155 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 66 хил. лв.).

Към 30 юни 2023 г. Групата отчита търговски задължения към съвместното си предприятие „Ексклузив Сървисиз“ АД, в общ размер на 174 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 180 хил. лв.).

- Други свързани лица

Като други свързани лица към 30 юни 2023 г. Групата отчита разчетите си с Блек Сий Пропърти Плс и дъщерни предприятия – дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка. Към 30 юни 2023 г. Групата има вземания в размер на 215 хил. лв. (към 31 декември 2022 г.: 481 хил. лв.) във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 12 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 28 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 2023 г. дивидентът е изплатен.

31. Оценяване по справедлива стойност

Активите и пасивите, отчетани 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 2023 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	46 900	46 900
Финансови активи	9 652	-	16 193	25 845
Общо активи	9 652	-	63 093	72 745

31 декември 2022 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	46 900	46 900
Финансови активи	9 757	-	15 526	25 283
Общо активи	9 757	-	62 426	72 183

32. Събития след края на отчетния период

В началото на месец юли 2023 г. Групата се е продала дъщерното предприятие „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД за 6 700 хил. лв., като с постъпилите средства е погасен изцяло целевия кредит, отпуснат на Групата от 2019 г.

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

33. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2023 г. (включително сравнителната информация за 2022 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24 август 2023 г.