



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Феникс Капитал Холдинг АД

30 юни 2025 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 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация		51	51
Имоти, машини и съоръжения		45	17
Нематериални активи		5	5
Предоставени аванси за дълготрайни активи		142	142
Инвестиционни имоти	9	56 860	56 860
Инвестиции в съвместни предприятия	10	2 184	2 209
Отсрочени данъчни активи	18	129	143
Нетекущи активи		59 420	59 427
Текущи активи			
Финансови активи	11	20 007	20 917
Търговски и други вземания	12	7 333	5 918
Предоставени заеми	13	8 441	8 162
Вземания от свързани лица	30	248	145
Пари и парични еквиваленти	14	835	916
Текущи активи		36 864	36 058
Общо активи		96 284	95 485

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“
ЕООД

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

/Самуил Димитров -
пълномощник/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 20 август 2024

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 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	1 200	1 200
Резерви	16	9 148	9 148
Неразпределена печалба		30 519	29 506
Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		40 867	39 856
Неконтролиращо участие		10 738	10 336
Общо собствен капитал		51 605	50 190
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17	32 136	32 692
Отсрочени данъчни пасиви	18	310	317
Нетекущи пасиви		32 446	33 009
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	17	9 930	9 796
Търговски и други задължения	19	2 119	2 306
Задължения към свързани лица	30	184	184
Текущи пасиви		12 233	12 286
Общо пасиви		44 679	45 295
Общо собствен капитал и пасиви		96 284	95 485

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“
ЕООД

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

/Самуил Димитров -
пълномощник/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 20 август 2024

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 2025 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.
Приходи по наеми	9	1 002	978
Приходи по договори с клиенти	20	187	175
Други приходи	21	336	-
Разходи за материали		-	(1)
Разходи за външни услуги	22	(159)	(152)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(2)	(1)
Разходи за персонала	23	(113)	(145)
Други разходи	24	(66)	(67)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		1 185	787
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	10	(25)	2 151
Финансови приходи	25	316	442
Финансови разходи	25	(834)	(1 035)
Очаквани кредитни загуби, нетно		(73)	22
Други финансови позиции	26	868	1 019
Печалба/ (Загуба) преди данъци		1 437	3 386
(Разходи)/Приходи за/от данъци върху дохода	27	(22)	(36)
Печалба/ (Загуба) за периода		1 415	3 348
Печалба/ (Загуба) за периода, отнасяща се до:			
Неконтролираното участие		402	376
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 013	2 972
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода		1 415	3 348
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		402	376
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 013	2 972
Доход/ (Загуба) на акция (лв.):	28	84,42	247,67

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

/Самуил Димитров -
пълномощник/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 20 август 2024

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 2025 г.	1 200	9 148	27 491	37 839	9 777	47 616
Печалба за периода	-	-	1 013	1 013	402	1 415
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	1 013	1 013	402	1 415
Салдо към 30 юни 2025 г.	1 200	9 148	30 519	40 867	10 738	51 605

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“
ЕООД

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

/Самуил Димитров -
пълномощник/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 20 август 2024

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 2024 г.	1 200	9 148	25 557	35 905	7 503	43 408
Промяна в участие в дъщерни предприятие без промяна в контрол	-	-	(1 038)	(1 038)	1 898	860
Сделки със собственици	-	-	(1 038)	(1 038)	1 898	860
Печалба за периода	-	-	2 972	2 972	376	3 348
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	2 972	2 972	376	3 348
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 200	9 148	27 491	37 839	9 777	47 616

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

/Самуил Димитров -
пълномощник/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 20 август 2024

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

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 649	1 487
Плащания към доставчици	(421)	(318)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(106)	(176)
Плащания, свързани с покупка на финансови инструменти	(471)	(9 486)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	2 074	782
Възстановени/(Плетени) данъци	(361)	(428)
Други парични потоци от оперативна дейност	(28)	(163)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 336	(8 302)
Инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с покупка на дълготрайни активи	(21)	-
Входящи потоци по договори, свързани с покупко-продажба на дъщерни предприятия	-	115
Изходящи потоци по договори, свързани с покупко-продажба на дъщерни предприятия	-	(8 216)
Придобиване на финансови активи	(940)	(2 778)
Парични потоци от продажба на финансови активи	-	137
Предоставени заеми	(449)	(354)
Постъпления от предоставени заеми	174	3 644
Получени лихви	3	378
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 233)	(7 074)
Финансова дейност		
Получени заеми	8 075	32 807
Плащания по получени заеми	(8 389)	(6 840)
Плащания на лихви	(870)	(518)
Други парични потоци от финансова дейност	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 184)	25 448
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(81)	10 072
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	916	1 041
Пари и парични еквиваленти в края на периода	835	11 113

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

/Самуил Димитров -
пълномощник/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 20 август 2024

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.

Информация 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 е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Велко Манов, Ралица Драгнева и Боян Петров.

Дружеството се представлява и управлява заедно от Велко Манов и Ралица Драгнева.

Към 30 юни 2025 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 2024 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 2025 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 МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети 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 2025 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 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промения в МСФО 9 и МСФО 7)
 - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., 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 2024 г., с изключение на изчисленията на очакваните кредитни загуби.

5. 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 2024 г.

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

6. Значими сделки и събития през периода

През периода Групата не е извършила значими сделки, различни от обичайната си дейност.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

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 2025 участие	31 декември 2024 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%
„Феникс Имоти“ АД	България	Недвижими имоти	93,07%	93,07%
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	България	Недвижими имоти	52,19%	52,19%

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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	23 037	23 008
Текущи активи	992	685
Общо активи	24 029	23 693
Нетекущи пасиви	2 800	3 383
Текущи пасиви	3 536	3 462
Общо пасиви	6 336	6 845
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на Дружеството-майка	9 234	8 793
- неконтролиращо участие	8 459	8 055
	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи	1 003	978
Разходи за външни услуги	(46)	(45)
Разходи за персонала	(29)	(25)
Разходи за амортизации	(1)	
Други разходи	-	(2)
Финансови разходи	(82)	(106)
Печалба за периода	845	800
Печалба относима към:		
- собствениците на Дружеството-майка	441	418
- неконтролиращо участие	404	382

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Парични потоци от оперативна дейност	898	890
Парични потоци от инвестиционна дейност	(21)	-
Парични потоци от финансова дейност	(588)	(1 013)
Нетни парични потоци за периода	289	(123)

8.2. Промяна в участието на „Феникс Имотилиен“ АД

През 2024 г. Групата се е освободила от 6,94% от капитала на „Феникс Имотилиен“ АД. Стойността на освободените нетни активи е 1 898 хил. лв., като в резултат от сделката неразпределената печалба на Групата е намаляла с 1 039 хил. лв. Промените са отразени в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

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.	Разходи за проектиране и изграждане	Общо
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	53 612	16	53 628
Капитализирани разходи	-	2	2
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 230	-	3 230
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	56 842	18	56 860
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	56 842	18	56 860

Към 30 юни 2025 г. Групата има заложен инвестиционни имоти в размер на 38 859 хил. лв. (31 декември 2024: 35 859 хил. лв.) като обезпечение по заеми, представени в Пояснение 17.

Към 30 юни 2025 г., справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от лицензиран оценител е 56 842 хил. лв. (31 декември 2024 г. : 56 842 хил. лв.).

Част от инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. За 2025 г. са отчетени приходи от 1 002 хил. лв. от наеми на инвестиционните имоти (30 юни 2024 г.: 978 хил. лв.) представени на ред Приходи от наеми в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и не са отчитани оперативни разходи за представените отчетни периоди. Условието в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	Над 1 до 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
30 юни 2025 г.	1 954	5 862	7 816
31 декември 2024 г.	1 954	5 862	7 816

10. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Групата отчита инвестиции в две съвместни предприятия към 30 юни 2025 г., използвайки метода на собствения капитал, както следва:

Име на дружество	на Страна учредяване на основно място на дейност	на и дейност	Основна дейност	Стойност на инвестиция 30 юни 2025 '000 лв.	Процент участие 30 юни 2025 '000 лв.	Стойност на инвестиция 31 декември 2024 '000 лв.	Процент участие 31 декември 2024 '000 лв.
Си Резиденс ООД	България	Строителство		2 081		2 110	50%
Ексклузив Сървисиз АД	България	Недвижими имоти		103		99	50%
Общо				2 184		2 209	

Финансовата информация за съвместните предприятия е представена по-долу:

	Си Резиденс ООД хил. лв.	Ексклузив Сървисиз АД хил. лв.	30 юни 2025 хил. лв.	Си Резиденс ООД хил. лв.	Ексклузив Сървисиз АД хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Дълготрайни активи	6 721	-	6 721	6 721		6 721
Краткотрайни активи	141	206	347	147	200	347
Общо активи	6 862	206	7 068	6 868	200	7 068
Дългосрочни задължения	1 840	-	1 840	861		861
Краткосрочни задължения	861	1	862	1 788	3	1 791
Общо пасиви	2 701	1	2 702	2 649	3	2 652
Собствен капитал	4 161	205	4 366	4 219	197	4 416
- от които принадлежащ на Дружеството	2 081	103	2 184	2 110	99	2 209
Приходи	4	24	28	5 177	48	5 225
Печалба/(Загуба) за периода	(58)	8	(50)	4 362	7	4 369
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	(58)	8	(50)	4 362	7	4 369
- от които принадлежащ на Дружеството	(29)	4	(25)	2 181	4	2 185
	Си Резиденс ООД хил. лв.	Ексклузив Сървисиз АД хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	Си Резиденс ООД хил. лв.	Ексклузив Сървисиз АД хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетни активи на съвместното предприятие	4 161	205	4 366	4 219	197	4 416
Дял в нетни активи %	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Дял в нетни активи стойност	2 081	103	2 184	2 110	99	2 209
Балансова стойност на инвестицията	2 081	103	2 184	2 110	99	2 209
Балансова стойност на инвестицията в началото на периода	2 110	99	2 209	-	95	95
Дял в общия всеобхватен доход	(29)	4	(25)	2 181	4	2 185
Непризнати загуби от минали години	-	-	-	(71)	-	(71)
Балансова стойност на инвестицията в края на периода	2 081	103	2 184	-	95	95

11. Финансови активи

Финансовите активи, които Групата притежава към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г., включват следните групи финансови активи:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	18 589	17 709
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	1 418	3 208
Общо краткосрочни финансови активи	20 007	20 917
Общо финансови активи	20 007	20 917

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 2025 г. Групата е предоставила финансови активи в размер на 13 115 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 13 326 хил. лв.), като обезпечение по задължения на Групата.

12. Търговски и други вземания

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Търговски вземания	308	273
Вземания по цесии	7 454	6 073
Предоставени аванси за финансови инструменти	67	62
Очаквани кредитни загуби	(558)	(506)
Финансови активи	7 271	5 902
Данъци за възстановяване	7	7
Предоставени аванси	55	9
Нефинансови активи	62	16
Общо търговски и други вземания	7 333	5 918

Всички вземания са краткосрочни и са необезпечени

13. Предоставени заеми

Към 30 юни 2025 г. Групата отчита текущи вземания по предоставени заеми в размер на 8 441 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 8 162 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 2025 г. в размер на 491 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 476 хил. лв.).

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	830	1 037
Парични средства по разплащателни сметки в друга валута	5	4
Пари и парични еквиваленти	835	1 047

Към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

15. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка към 30 юни 2025 г., в размер на 1 200 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 200 хил. лв.), се състои от 12 000 броя обикновени акции (31 декември 2024 г.: 12 000 бр.), с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2023г.: 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 2025 Брой акции	30 юни 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Лорейн Маркетинг	7 318	60,98	7 318	60,98
Сървисис				
УПФ Съгласие	835	6,96	835	6,96
УПФ ЦКБ Сила	838	6,98	838	6,98
Други физически и юридически лица	3 009	25,82	3 009	20,08
	12 000	100,00	12 000	100,00

*акционер с участие под 5%

16. Резерви

16.1. Фонд Резервен

Към 30 юни 2025 г.. Групата има формирани законови резерви в размер на 276 хил. лв. (31 декември 2024 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		Нетекущи	
	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	119	210	29 336	29 309
Банкови заеми	1 286	1 217	2 800	3 383
Търговски заеми	331	364	-	-
Репо сделки	8 194	8 005	-	-
Общо балансова стойност	9 930	9 769	32 136	32 692

17.1. Облигационни заеми

На 26 април 2024 г. Дружеството-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019244;
- Брой облигации: 15 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро.;
- Размер на облигационния заем: 15 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 9 год.;
- Лихва: 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 2,25% и не повече от 5,25% /до 19.10.2023г. – 7 %/;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код РСНВ и се търгува от 10 септември 2024 г.

Облигационният заем е обезпечен със застраховка на плащанията по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на КЗ. След изтичане на 180 - дневен срок от емитирането на облигациите Феникс Капитал Холдинг АД планира да замени обезпечението с ипотека на имоти на дъщерното предприятие Феникс Имотилиен АД. На 21 октомври 2024 г. е проведено общо събрание на облигационерите като е взето решение за замяна на обезпечението по емисията, прието е да се замени обезпечението на облигационната емисия от застраховка на ипотека по недвижими имоти с балансова стойност 31 800 хил. лв.

Нетекущи задължения по заема възлизат на 29 336 хил. лв. Текущата част от задължението по облигационния заем е в размер на 119 хил. лв., от които 119 хил. лв. лихви.

17.2. Банкови заеми

Към 30 юни 2025 г. Групата е страна по банков заем със следните характеристики:

- Инвестиционен кредит с главница към 30 юни 2025 г. в размер на 600 хил. лв. и дължима лихва 0 хил. лв. (31 декември 2024 г. 1 109 хил. лв.);
- Краен срок на погасяване 11.2025 г.
- Плаващ лихвен процент, ПРАЙМ Бизнес клиенти + надбавка от 1.67 процентни пункта, но не по-малко от 2,67 процентни пункта
- Обезпечения:
 - първа по ред ипотека върху 100% от идеалните части на инвестиционен имот на Групата, представляващ имот с офис-сграда със справедлива стойност към 30 юни 2025 г. – 22 983 хил. лв. (31 декември 2024 г. 22 983 хил. лв.);
 - 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.

Към 30 юни 2025 г. Групата е страна по банков заем със следните характеристики:

- Инвестиционен кредит с главница към 30 юни 2025 г. в размер на 3 486 хил. лв., в т.ч. 108 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г. 3 383 хил. лв.);
- Краен срок на погасяване 11.2028 г.
- Плаващ лихвен процент, ПРАЙМ Бизнес клиенти + надбавка от 1.67 процентни пункта, но не по-малко от 2,67 процентни пункта.
- Обезпечения:
 - втора по ред ипотека върху 100% от идеалните части на инвестиционен имот на Групата, представляващ имот с офис-сграда със справедлива стойност към 30 юни 2025 г. – 22 983 хил. лв. (31 декември 2024 г. 22 983 хил. лв.);
 - 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 заеми

Към 30 юни 2025 г. Групата има задължения по заеми от несвързани лица в размер на 361 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 364 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 2025 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 30 юни 2025 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 8 194 хил. лв., (31 декември 2024 г.: 8 005 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 2025 г. от 20 134 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 19 494 хил. лв.), от които 7 019 хил. лв. представляващи акции на Дружеството-майка в дъщерното предприятие „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ (31 декември 2024 г.: 7 019 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 2025 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	30 юни 2025 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	310	-	310
Финансови активи	7	(5)	2
Вземания от свързани лица	-	(1)	(1)
Търговски и други вземания	(51)	(5)	(56)
Предоставени заеми	(58)	(1)	(59)
Търговски и други задължения	(3)	-	(3)
Лихви по режима на слаба капитализация	(31)	19	(12)
	174	7	181
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(143)		(131)
Отсрочени данъчни пасиви	317		312
Нето отсрочени данъчни активи	174		181

Отсрочените данъци за сравнителния период могат включват следните елементи:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	203	107	310
Финансови активи	-	7	7
Вземания от свързани лица	(71)	71	-
Търговски и други вземания	(6)	(45)	(51)
Предоставени заеми	-	(58)	(58)
Търговски и други задължения	(3)	-	(3)
Лихви по режима на слаба капитализация	(31)	-	(31)
	92	82	174
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(111)		(143)
Отсрочени данъчни пасиви	203		317
Нето отсрочени данъчни активи	92		174

19. Търговски и други задължения

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици	26	116
Получени аванси за покупка на финансови инструменти	667	838
Задължения за дивиденди	632	632
Финансови пасиви	1 325	1 586
Получени аванси и гаранции	396	396
Задължения към персонала и осигурителни институции	15	8
Други задължения	383	316
Нефинансови пасиви	794	720
Общо текущи търговски и други задължения	2 119	2 306
Общо търговски и други задължения	2 119	2 306

20. Приходи

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от консултантски услуги	187	175
	187	175

21. Други приходи

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от неустойки	335	-
Други	1	-
	336	-

22. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Професионални услуги	(113)	(100)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(24)	(29)
Застраховки	(22)	(23)
	(159)	(152)

23. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(108)	(135)
Разходи за осигуровки	(2)	(10)
	(110)	(145)

24. Други разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	(61)	(56)
Други	(5)	(11)
	(66)	(67)

25. Финансови приходи и разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	316	442
	316	442
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(816)	(959)
Други финансови разходи	(18)	(76)
	(834)	(1 035)

26. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	900	1 021
Печалба / (Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(32)	(2)
Общо други финансови позиции	868	1 019

27. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2024 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 437	3 386
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(144)	(339)
Данъчен ефект от:		
- Увеличения на данъчния финансов резултат	(53)	(27)
- Намаления на данъчния финансов резултат	182	357
Текущ разход за данъци върху дохода	(15)	(9)
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(7)	(29)
Разходи за данъци върху дохода	(22)	(38)

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 2025	За 6 месеца към 30 юни 2024
Печалба/ (Загуба) подлежаща на разпределение (в лв.)	1 013 000	2 972 000
Средно претеглен брой акции	12 000	12 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	84,42	247,67

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 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(450)	(364)
Начислени приходи от лихви	10	60
Получени услуги	(24)	(24)

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 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	64	58
	64	58

30. Разчети със свързани лица

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи вземания		
Съвместни предприятия	248	145
Общо текущи вземания от свързани лица	145	145
Общо вземания от свързани лица	145	145
Текущи задължения		
Съвместни предприятия	184	184
Общо текущи задължения към свързани лица	184	184
Общо задължения към свързани лица	184	184

Групата има краткосрочни вземания в размер на 248 хил. лв. (31 декември 2024 г. 145 хил. лв.) от съвместни предприятия във връзка със сключени договори за заем. Вземанията са необезпечени и се олихвяват при пазарни нива. Групата е признала очаквани кредитни загуби от 14 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 6 хил. лв.).

Към 30 юни 2025 г. Групата има задължения в размер на 184 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 184 хил. лв.) към съвместни предприятия във връзка с извършени услуги.

31. 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 2025 г.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	56 842	56 842
Финансови активи	154	1 264	18 589	20 007
Общо активи	154	1 264	75 431	76 849

31 декември 2024 г.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	56 842	56 842
Финансови активи	760	1	17 709	20 917
Общо активи	760	1	74 551	77 759

32. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или 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 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 август 2025 г.