



Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен индивидуален  
финансов отчет

Феникс Капитал Холдинг АД

30 юни 2024 г.



# Съдържание

## Страница

<b>Междинен доклад за дейността</b>	
<b>Междинен съкратен отчет за финансовото състояние</b>	<b>1</b>
<b>Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>3</b>
<b>Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал</b>	<b>4</b>
<b>Междинен съкратен отчет за паричните потоци</b>	<b>5</b>
<b>Пояснения към междинния съкратен индивидуален отчет</b>	<b>6</b>



## Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	13 459	13 796
Инвестиции в съвместни предприятия	9	10	10
Предоставени аванси за придобиване на дълготрайни активи		102	102
Отсрочени данъчни активи	10	129	146
<b>Нетекущи активи</b>		<b>13 700</b>	<b>14 054</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	0	7 525	761
Търговски и други вземания	12	1 452	1 121
Вземания от свързани лица	23	23 863	22 599
Пари и парични еквиваленти	0	10 695	6
<b>Текущи активи</b>		<b>43 535</b>	<b>24 487</b>
<b>Общо активи</b>		<b>57 235</b>	<b>38 541</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“  
ЕООД

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров -  
пълномощник/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Ралица Драгнева/

Предс. на СД: \_\_\_\_\_  
/Велко Манов/

## Междинен съкратен отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	14	1 200	1 200
Резерви	15	9 144	9 144
Натрупана печалба		1 313	618
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>11 657</b>	<b>10 962</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Задължения по заеми	17	34 525	7 038
<b>Нетекучи пасиви</b>		<b>34 525</b>	<b>7 038</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	16	2 045	11 398
Задължения по заеми	17	8 527	8 646
Задължения към свързани лица	23	481	497
<b>Текущи пасиви</b>		<b>11 053</b>	<b>20 541</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>45 578</b>	<b>27 579</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>57 235</b>	<b>38 541</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“  
ЕООД

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров -  
пълномощник/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Ралица Драгнева/

Предс. на СД: \_\_\_\_\_  
/Велко Манов/

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

	Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	18	574	56
Финансови приходи	19	1 054	262
Финансови разходи	19	(965)	(656)
Други приходи	20	139	428
Разходи за външни услуги		(32)	(11)
Разходи за персонала		(51)	(24)
Други разходи		(7)	(3)
<b>Печалба / (Загуба) преди данъци</b>		<b>712</b>	<b>52</b>
Разходи за данъци върху дохода	21	(17)	9
<b>Печалба / (Загуба) за периода</b>		<b>695</b>	<b>61</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>695</b>	<b>61</b>
<b>Доход на акция (лв.):</b>	24	<b>57,91</b>	<b>5,05</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Ралица Драгнева/

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров -  
пълномощник/

Предс. на СД: \_\_\_\_\_  
/Велко Манов/

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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана печалба / (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 200	9 144	618	10 962
Печалба за периода	-	-	695	695
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	695	695
Салдо към 30 юни 2024 г.	1 200	9 144	1 313	11 657
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 200	9 144	497	10 841
Печалба за периода	-	-	61	61
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	61	61
Салдо към 30 юни 2023 г.	1 200	9 144	558	10 902

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Ралица Драгнева/

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров -  
пълномощник/

Предс. на СД: \_\_\_\_\_  
/Велко Манов/



## Междинен отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Предоставени заеми	(3 276)	(733)
Постъпления от предоставени заеми	2 615	104
Получени лихви	370	-
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(7 362)	(3 611)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	782	54
Плащания към доставчици	(46)	(21)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(55)	(20)
Други парични потоци от оперативна дейност	(156)	(2)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(7 128)</b>	<b>(4 229)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления по договори за покупко-продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	115	-
Плащания по договори за покупко-продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	(8 216)	-
Покупка на вземания	(813)	(1 667)
Постъпления от продажба на вземания	137	732
Получени дивиденди	-	385
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(8 777)</b>	<b>(550)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	29 687	5 883
Плащания по получени заеми	(2 750)	(1 077)
Плащания на лихви	(343)	(26)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>26 594</b>	<b>4 780</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>10 689</b>	<b>1</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	6	2
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>10 695</b>	<b>3</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“  
ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Ралица Драгнева/

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров -  
пълномощник/

Предс. на СД: \_\_\_\_\_  
/Велко Манов/

## Пояснения към индивидуалния финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД (Дружеството) се състои в 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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

Основният капитал на Дружеството 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. Аксиите на Дружеството са регистрирани на българската фондова борса и се търгуват под 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.

Собственик на Дружеството с над 50 % участие е Лоррейн Маркетинг Сървисиз (98,5% от капитала).

Към 30 юни 2024 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството 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.

Този междинен финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален 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 2024 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г.
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.

### **4. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на междинния съкратен 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 междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г. с изключение на изчисленията на очакваните кредитни загуби.

### **5. Управление на риска относно финансови инструменти**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни

финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

#### **6. Значими събития и сделки през периода**

През периода Дружеството е извършило успешно частно пласиране на облигация в размер на 15 000 хил. евро. Повече информация е представена в пояснение 0

#### **7. Сезонност и цикличност на междинните операции**

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

## 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2024 '000 лв.	участие %	31 декември 2023 '000 лв.	участие %
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	България	Недвижими имоти	7 166	52,19%	7 166	54,16%
Феникс Имотиен АД	България	Недвижими имоти	4 542	93,07%	4 879	100,00%
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	1 711	100,00%	1 711	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Посредническа дейност	40	79,99%	40	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%
			<b>13 459</b>		<b>13 796</b>	

\*Стойността на инвестицията е под 1 хил. лв.

Дъщерните дружества са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2023 г. Дружеството е получило дивиденди от Ексклузив Пропърти АДСИЦ в размер на 408 хил. лв. През 2024 г. Дружеството е признало приход от дивиденди от Ексклузив Пропърти АДСИЦ в размер на 592 хил. лв., който следва да получи до края на годината. Към 30 юни 2024 г. има заложен акции на дъщерни предприятия в размер на 7 019 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 7 019 хил. лв.) по задължения по заеми. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в съвместни предприятия.

През отчетния период Дружеството се е освободило от 6,93% от капитала на „Феникс Имотиен“ АД при цена на сделката от 860 хил. лв., която е получена през 2023 г.

## 9. Инвестиции в съвместни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в съвместни предприятия:

Име на съвместно предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2024 '000 лв.	участие %	31 декември 2023 '000 лв.	участие %
Си Резиденс ООД	България	Строителство	10	50,00%	10	50,00%

Дружеството притежава 50% от правата на глас и собствения капитал на „Си Резиденс“ ООД. Инвестициите в съвместни предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. Дяловете на съвместното предприятие не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

През 2023 г. и 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в съвместни предприятия.

## 10. 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 2024	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други вземания	(3)	(3)	(6)
Вземания от свързани лица	(120)	(8)	(128)
Финансови активи	-	5	5
Лихви по режим на слаба капитализация	(23)	23	-
	<b>(146)</b>	<b>17</b>	<b>(129)</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(146)		(134)
			5
<b>Нетно отсрочени данъчни активи</b>	<b>(146)</b>		<b>(129)</b>

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2023	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други вземания	-	(3)	(3)
Вземания от свързани лица	(69)	(51)	(120)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	18	-
Лихви по режим на слаба капитализация	(23)	-	(23)
	<b>(110)</b>	<b>(36)</b>	<b>(146)</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(110)		(146)
<b>Нетно отсрочени данъчни активи</b>	<b>(110)</b>		<b>(146)</b>

## 11. Финансови активи

	30 юни 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	7 525	761
<b>Общо текущи финансови активи</b>	<b>7 525</b>	<b>761</b>
<b>Балансова стойност</b>	<b>7 525</b>	<b>761</b>

Справедливата стойност финансовите активи е на база на цени на обратно изкупуване. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти”.

Към 30 юни 2024 г. и 31 декември 2023 г. Дружеството няма заложен финансови активи като обезпечение на задължения.

## 12. Търговски и други вземания

	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	1 242	726
Обезценка на търговски вземания	(62)	(27)
Търговски вземания, нетно	1 180	699
Предоставени аванси за финансови инструменти	251	418
<b>Финансови активи</b>	<b>1 431</b>	<b>1 117</b>
Разходи за бъдещи периоди	17	1
Данъци за възстановяване	4	3
<b>Нефинансови активи</b>	<b>21</b>	<b>4</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>1 452</b>	<b>1 121</b>

## 13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Краткосрочни депозити (в български лева)	10 694	6
Краткосрочни депозити (в евро)	1	-
	<b>10 695</b>	<b>6</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 14. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2024 г. се състои от 12 000 броя напълно платени обикновени акции (31 декември 2023 г.: 12 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2023 г.: 100 лв.). Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	30 юни 2024 Брой акции	30 юни 2024 %	31 декември 2023 Брой акции	31 декември 2023 %
Лорен 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	25,82
	<b>12 000</b>	<b>100,00</b>	<b>12 000</b>	<b>100,00</b>

\*акционер с участие под 5%

## 15. Резерви

### 15.1. Фонд Резервен

През 2018 г. Дружеството е формирало фонд Резервен за сметка на неразпределена печалба от минали години в размер на 272 хил. лв.

### 15.2. Премийни резерви

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

	'000 лв.
Емисионна стойност на издадени акции	10 010
Номинална стойност на издадени акции	(1 100)
Разходи по емисията	(38)
<b>Премийни резерви</b>	<b><u>8 872</u></b>

## 16. Търговски и други задължения

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	9	24
Аванси за продажба на ценни книжа и вземания	2 036	11 373
<b>Финансови пасиви</b>	<b><u>2 045</u></b>	<b><u>11 397</u></b>
Задължения към персонала	-	1
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b><u>2 045</u></b>	<b><u>11 398</u></b>

Към 31 декември 2023 г. Дружеството има задължения за получени аванси по сключени предварителни договори за продажба на миноритарни пакети дялове и акции от дъщерни предприятия в размер на 8 639 хил. лв., от които прекратени към 31.12.2023г. за 3 307 хил. лв.). Авансите по прекратени договори следва да бъдат възстановени през 2024 г.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството има задължения за получени аванси по сключени предварителни договори за продажба на финансови инструменти (вземания и дялове от договорен фонд) в размер на 2 734 хил. лв., от които прекратени към 31 декември 2023г. за 2 734 хил. лв. Авансите по прекратени договори следва да бъдат възстановени през 2024 г.

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.



## 17. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Облигационни заеми	3 862	3 634	34 525	7 038
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	4 665	5 012	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>8 527</b>	<b>8 646</b>	<b>34 525</b>	<b>7 038</b>

### 17.1. Облигационни заеми

На 19 октомври 2018 г. Дружеството 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: 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3% и не повече от 5,5% /до 19.10.2023г. – 7 %/;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 03 октомври 2023 г. е проведено общо събрание на облигационерите, като са взети решения за намаляване на приложимия лихвен процент след приемане на обезпечения на задълженията по облигацията. Облигационният заем е обезпечен с ипотека на имоти на дъщерното предприятие „Феникс Имоти“ АД. Нетекущи задължения по заема възлизат на 5 279 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 7 038 хил. лв.)- Текущата част от задължението по облигационния заем е в размер на 3 605 хил. лв., от които 84 хил. лв. лихви (към 31 декември 2023 г.: 3 634 хил. лв., от които 113 хил. лв. - задължения за лихви).

На 05 септември 2019 г., Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за вторично предлагане на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код ОРНА и се търгува от 26 септември 2019 г.

На 26 април 2024 г. Дружеството 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.

Нетекущи задължения по заема възлизат на 29 237 хил. лв. Текущата част от задължението по облигационния заем е в размер на 256 хил. лв., от които 256 хил. лв. лихви.

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

Към 30 юни 2024 г. Дружеството е страна по договори за продажба на акции с ангажимент за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Задълженията възлизат на 4 655 хил. лв., в т.ч. 155 хил. лв. - лихви (31 декември 2023 г.: 5 012 хил. лв., в т.ч. 66 хил. лв. - лихви). Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки, с балансова стойност 7 019 хил. лв. (31 декември 2022 г. – 7 721 хил. лв.). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива. Ценните, които са обект на договорите за обратно изкупуване, са признати в баланса на Дружеството на редове „Инвестиции в дъщерни предприятия“ и „Финансови активи“ към 31 декември 2022 г., и 31 декември 2023 г., тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

## 18. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) от продажба на дъщерни предприятия	523	-
Печалба/ (Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(2)	(28)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	53	84
	<b>574</b>	<b>56</b>

## 19. Финансови приходи и разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
<b>Финансови приходи</b>		
Приходи от дивиденди	592	-
Приходи от лихви	462	262
	<b>1 054</b>	<b>262</b>
	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви	(652)	(607)
Загуба от признаване на очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	(247)	(47)
Други финансови разходи	(67)	(2)
	<b>(965)</b>	<b>(656)</b>

## 20. Други приходи

Другите приходи в размер на 139 хил. лв. (30 юни 2023 г.: 428 хил. лв.) включват неустойки по договори, по които насрещните страни не са изпълнили определени задължения.

## 21. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	712	53
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван приходи от / (разход за) данъци върху дохода</b>	<b>(72)</b>	<b>(5)</b>
Данъчен ефект от:		
- Увеличения на финансовия резултат	(27)	(29)
- Намаления на финансовия резултат	98	2
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(17)	9
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(17)</b>	<b>9</b>

## 22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, дъщерни предприятия, съвместни предприятия, други свързани лица и собственици.

### 22.1. Сделки с дъщерни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Получени заеми	-	390
Начислени разходи за лихви	(3)	(5)
Предоставени заеми	(2 922)	(714)
Начислени приходи от лихви	418	215
Признати неустойки	-	281
Получени дивиденди	592	-

## 22.2. Сделки със съвместни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(354)	(19)
Начислени приходи от лихви	37	26

## 22.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	18	18
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

## 23. Разчети със свързани лица

	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
<b>Текущи вземания</b>		
Дъщерни предприятия	23 863	20 737
Съвместни предприятия	-	1 862
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>23 863</b>	<b>22 599</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>23 863</b>	<b>22 599</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Дъщерни предприятия	481	493
Ключов управленски персонал	-	4
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>481</b>	<b>497</b>
<b>Общо задължения свързани лица</b>	<b>481</b>	<b>497</b>

- Дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия и тяхното отчитане са описани в Пояснение 8. Към 30 юни 2024 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми на дъщерните си предприятия в размер на 23 271 хил. лв., от които 4 131 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 20 737 хил. лв., от които 3 801 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати при лихвени нива между 3,5% и 7,5% и са с падежи през 2024 г. и 2025 г. Всички вземания на Дружеството от дъщерни предприятия не са обезпечени, като към 30 юни 2024 г. признатите очаквани кредитни загуби са в размер на 1 281 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 1 101 хил. лв.).

Към 30 юни 2024 г. Дружеството има вземане от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в размер на 592 хил. лв. във връзка с взето решение за разпределяне на дивидент.

Към 30 юни 2024 г. Дружеството има задължения по заеми към дъщерните си предприятия в размер на 481 хил. лв., от които 24 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 493 хил. лв., от които 30 хил. лв. лихви). Заемите са получени при лихвени нива между 1% и 6,5%, не са обезпечени и са с падеж през 2024 г. и 2025 г.

- Съвместни предприятия

Съвместните предприятия и тяхното отчитане са описани в Пояснение 9. Към 31 декември 2023 г. Дружеството отчита вземания във връзка с предоставени заеми на съвместното си предприятие с балансова стойност в размер на 1 862 хил. лв. (брутна стойност – 1 969 хил. лв.), от които 13 хил. лв. лихви.. Заемите са отпуснати без обезпечение при 5 % лихва и с падеж 2024 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 107 хил. лв. Заемите са изцяло погасени.

#### 24. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2024	За 6 месеца към 30 юни 2023
Печалба / (Загуба) подлежаща на разпределение (в лв.)	694 974	60 624
Брой акции	12 000	12 000
<b>Основна доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>57,91</b>	<b>5,05</b>

#### 25. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

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

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

<b>30 юни 2024 г.</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Активи</b>				
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	3 181	4 334	-	7 525
<b>Общо</b>	<b>3 181</b>	<b>4 334</b>		<b>7 525</b>

<b>31 декември 2023 г.</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Активи</b>				
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	760	1	-	761
<b>Общо</b>	<b>760</b>	<b>1</b>		<b>761</b>

## **26. 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.

## **27. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 30 юни 2024 г. (включително сравнителната информация за 2023 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2024 г.