



Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен консолидиран  
финансов отчет

Феникс Капитал Холдинг АД

30 юни 2024 г.

# Съдържание

## Страница

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

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

|   | Пояснение | 30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|-----------|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Активи</b>                             |           |                            |                                 |
| <b>Нетекущи активи</b>                    |           |                            |                                 |
| Репутация                                 |           | 51                         | 51                              |
| Имоти, машини и съоръжения                |           | 11                         | 13                              |
| Нематериални активи                       |           | 5                          | 5                               |
| Предоставени аванси за дълготрайни активи |           | 142                        | 142                             |
| Инвестиционни имоти                       | 10        | 53 628                     | 53 628                          |
| Инвестиции в съвместни предприятия        | 11        | 2 246                      | 95                              |
| Вземания от свързани лица                 | 31        | -                          | 549                             |
| Отсрочени данъчни активи                  | 19        | 82                         | 111                             |
| <b>Нетекущи активи</b>                    |           | <b>56 165</b>              | <b>54 594</b>                   |
| <b>Текущи активи</b>                      |           |                            |                                 |
| Финансови активи                          | 12        | 25 371                     | 17 639                          |
| Търговски и други вземания                | 13        | 4 069                      | 1 431                           |
| Предоставени заеми                        | 14        | 8 034                      | 261                             |
| Вземания от свързани лица                 | 31        | 48                         | 10 442                          |
| Пари и парични еквиваленти                | 15        | 11 113                     | 1 041                           |
| <b>Текущи активи</b>                      |           | <b>48 635</b>              | <b>30 814</b>                   |
| <b>Общо активи</b>                        |           | <b>104 800</b>             | <b>85 408</b>                   |

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.  
24 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

|  | Пояснение | 30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|--|-----------|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Собствен капитал</b>  |           |                            |                                 |
| Акционерен капитал   | 16        | 1 200                      | 1 200                           |
| Резерви  | 17        | 9 148                      | 9 148                           |
| Неразпределена печалба   |           | 27 491                     | 25 557                          |
| <b>Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b> |           | <b>37 839</b>              | <b>35 905</b>                   |
| Неконтролиращо участие   |           | 9 777                      | 7 503                           |
| <b>Общо собствен капитал</b>   |           | <b>47 616</b>              | <b>43 408</b>                   |
| <b>Пасиви</b>  |           |                            |                                 |
| <b>Нетекущи пасиви</b>   |           |                            |                                 |
| Задължения по заеми  | 18        | 38 510                     | 11 638                          |
| Търговски и други задължения   | 20        | 273                        | 529                             |
| Отсрочени данъчни пасиви   | 19        | 203                        | 203                             |
| <b>Нетекущи пасиви</b>   |           | <b>38 986</b>              | <b>12 370</b>                   |
| <b>Текущи пасиви</b>   |           |                            |                                 |
| Задължения по заеми  | 18        | 13 903                     | 14 127                          |
| Търговски и други задължения   | 20        | 4 111                      | 15 307                          |
| Задължения към свързани лица   | 31        | 184                        | 196                             |
| <b>Текущи пасиви</b>   |           | <b>18 198</b>              | <b>29 630</b>                   |
| <b>Общо пасиви</b>   |           | <b>57 184</b>              | <b>42 000</b>                   |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>  |           | <b>104 800</b>             | <b>85 408</b>                   |

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“  
ЕООД

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

Дата на съставяне: 20 август 2024

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

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

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 24 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                       | За 6 месеца                       |
|--|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  |           | към<br>30 юни<br>2024<br>'000 лв. | към<br>30 юни<br>2023<br>'000 лв. |
| Приходи от продажби  | 21        | 1 153                             | 1 094                             |
| Други приходи  | 22        | -                                 | 148                               |
| Разходи за материали   |           | (1)                               | (2)                               |
| Разходи за външни услуги   | 23        | (152)                             | (108)                             |
| Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи                   |           | (1)                               | (1)                               |
| Разходи за персонала   | 24        | (145)                             | (164)                             |
| Други разходи  | 25        | (67)                              | (113)                             |
| <b>Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност</b>                             |           | <b>787</b>                        | <b>854</b>                        |
| Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | 11        | 2 151                             | 4                                 |
| Финансови приходи  | 26        | 442                               | 70                                |
| Финансови разходи  | 26        | (1 013)                           | (911)                             |
| Други финансови позиции  | 27        | 1 019                             | 760                               |
| <b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>                                      |           | <b>3 386</b>                      | <b>777</b>                        |
| (Разходи)/Приходи за/от данъци върху дохода                                | 28        | (38)                              | 3                                 |
| <b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>  |           | <b>3 348</b>                      | <b>780</b>                        |
| Печалба/ (Загуба) за периода, отнасяща се до:                              |           |                                   |                                   |
| Неконтролираното участие   |           | 376                               | 355                               |
| Притежателите на собствен капитал на предприятието майка                   |           | 2 972                             | 425                               |
| <b>Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода</b>                         |           | <b>3 348</b>                      | <b>780</b>                        |
| Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода, отнасящ се до:                |           |                                   |                                   |
| Неконтролиращото участие   |           | 376                               | 355                               |
| Притежателите на собствен капитал на предприятието майка                   |           | 2 972                             | 425                               |
| <b>Доход/ (Загуба) на акция (лв.):</b>                                     | 29        | <b>247,67</b>                     | <b>35,42</b>                      |

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. 24 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 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                   |
| <b>Сделки със собственици</b>                                 | -                  | -            | <b>(1 038)</b>         | <b>(1 038)</b>  | <b>1 898</b>           | <b>860</b>            |
| Печалба за периода  | -                  | -            | 2 972                  | 2 972   | 376                    | 3 348                 |
| <b>Общо всеобхватен доход за периода</b>                      | -                  | -            | <b>2 972</b>           | <b>2 972</b>  | <b>376</b>             | <b>3 348</b>          |
| <b>Салдо към 30 юни 2024 г.</b>                               | <b>1 200</b>       | <b>9 148</b> | <b>27 491</b>          | <b>37 839</b>   | <b>9 777</b>           | <b>47 616</b>         |

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“  
ЕООД

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

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

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 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

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

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

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<br>към<br>30 юни<br>2024<br>'000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>'000 лв. |
|---|--|--|
| <b>Оперативна дейност</b>   |  |  |
| Постъпления от клиенти  | 1 487  | 2 713  |
| Плащания към доставчици   | (318)  | (601)  |
| Плащания към персонал и осигурителни институции                                 | (176)  | (147)  |
| Плащания, свързани с покупка на финансови инструменти                           | (9 486)  | (3 673)  |
| Постъпления от продажба на финансови инструменти                                | 782  | 54   |
| Възстановени/(Плетени) данъци   | (428)  | (376)  |
| Други парични потоци от оперативна дейност                                      | (163)  | 71   |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                                | <b>(8 302)</b>                                   | <b>(1 959)</b>                                   |
| <b>Инвестиционна дейност</b>  |  |  |
| 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   | (2 778)  | (1 667)  |
| Парични потоци от продажба на финансови активи                                  | 137  | 627  |
| Предоставени заеми  | (354)  | (57)   |
| Постъпления от предоставени заеми   | 3 644  | -  |
| Получени лихви  | 378  | -  |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>                             | <b>(7 074)</b>                                   | <b>(1 097)</b>                                   |
| <b>Финансова дейност</b>  |  |  |
| Получени заеми  | 32 807   | 7 907  |
| Плащания по получени заеми  | (6 840)  | (4 174)  |
| Плащания на лихви   | (518)  | (198)  |
| Плащания на дивиденди   | -  | (427)  |
| Други парични потоци от финансова дейност                                       | (1)  | (1)  |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>                                 | <b>25 448</b>                                    | <b>3 107</b>                                     |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>                               | <b>10 072</b>                                    | <b>51</b>  |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода                                | 1 041  | 878  |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>                             | <b>11 113</b>                                    | <b>929</b>                                       |

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. 24 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 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 2024 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 2023 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 2024 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 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 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 2024 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 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 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 2023 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 2023 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 е извършила успешно частно пласиране на облигация в размер на 15 000 хил. евро. Повече информация е представена в пояснение 18.

#### **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 2024 участие | 31 декември 2023 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         | 93,06%              | 100,00%                  |
| „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 2024<br>‘000 лв.                        | 31 декември 2023<br>‘000 лв.                   |
|---------------------------------------|--|--|
| <b>Активи</b>                         |  |  |
| Нетекущи активи                       | 22 841   | 22 842   |
| Текущи активи                         | 625  | 770  |
| <b>Общо активи</b>                    | <b>23 466</b>                                  | <b>23 612</b>                                  |
| <br>                                  |  |  |
| Нетекущи пасиви                       | 4 258  | 5 129  |
| Текущи пасиви                         | 3 034  | 3 109  |
| <b>Общо пасиви</b>                    | <b>7 292</b>                                   | <b>8 238</b>                                   |
| <br>                                  |  |  |
| <b>Собствен капитал, относим към:</b> |  |  |
| - собствениците на Дружеството-майка  | 8 441  | 8 024  |
| - неконтролиращо участие              | 7 733  | 7 350  |
|                                       |  |  |
|                                       | <b>За 6 месеца към 30 юни 2024</b><br>‘000 лв. | <b>За 6 месеца към 30 юни 2023</b><br>‘000 лв. |
| Приходи                               | 978  | 919  |
| Разходи за външни услуги              | (45)   | (50)   |
| Разходи за персонала                  | (25)   | (27)   |
| Разходи за амортизации                | -  | -  |
| Други разходи                         | (2)  | -  |
| Финансови разходи                     | (106)  | (105)  |
| <b>Печалба за периода</b>             | <b>800</b>                                     | <b>737</b>                                     |
| <br>                                  |  |  |
| <b>Печалба относима към:</b>          |  |  |
| - собствениците на Дружеството-майка  | 418  | 399  |
| - неконтролиращо участие              | 382  | 338  |

|   | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|--|--|
| Парични потоци от оперативна дейност    | 890  | 1 338  |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | -  | -  |
| Парични потоци от финансова дейност     | (1 013)  | (1 210)  |
| <b>Нетни парични потоци за периода</b>  | <b>(123)</b>                                     | <b>128</b>                                       |

## 8.2. Промяна в участието на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

През 2023 г. Групата се е освободила от 1,97% от капитала на „Ексклузив Пропърти АДСИЦ“. Стойността на освободените нетни активи е 325 хил. лв., като в резултат от сделката неразпределената печалба на Групата се е увеличила с 10 хил. лв. Промените са отразени в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

## 8.3. Промяна в участието на „Феникс Имотилен“ АД

През отчетния период Групата се е освободила от 6,94% от капитала на „Феникс Имотилен“ АД. Стойността на освободените нетни активи е 1 898 хил. лв., като в резултат от сделката неразпределената печалба на Групата е намаляла с 1 038 хил. лв. Промените са отразени в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

## 9. Репутация

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

|   | 30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|----------------------------|---------------------------------|
| Салдо към 1 януари                            | 51                         | 51                              |
| <b>Балансова стойност към края на периода</b> | <b>51</b>                  | <b>51</b>                       |

## 10. 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<br>хил. лв. |
|---|---------------------------------|
| <b>Брутна балансова стойност</b>  |                                 |
| Салдо към 1 януари 2023 г.  | 46 915                          |
| Излезли чрез продажба на дъщерно предприятие                                | (8 198)                         |
| Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 14 911                          |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г</b>                            | <b>53 628</b>                   |
| <b>Балансова стойност към 30 юни 2024 г.</b>                                | <b>53 628</b>                   |

Към 30 юни 2024 г. Групата има заложен инвестиционни имоти в размер на 38 859 хил. лв. (31 декември 2023: 35 859 хил. лв.) като обезпечение по заеми, представени в Пояснение 18.

Към 30 юни 2024 г., справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от лицензиран оценител е 53 613 хил. лв. (31 декември 2022 г. : 53 613 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 2024 г. са отчетени 978 хил. лв. приходи от наеми на инвестиционните имоти (2023 г.: 919 хил. лв.).

## 11. Инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал

Групата отчита инвестиции в две съвместни предприятия към 30 юни 2024 г., използвайки метода на собствения капитал, както следва:

| Име на дружество      | Страна на учредяване | на и основно място на дейност | Основна дейност | Стойност на инвестиция 30 юни 2024 | Процент участие 30 юни 2024 | Стойност на инвестиция 31 декември 2023 | Процент участие 31 декември 2023 |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------|---|----------------------------------|
|                       |                      |                               |                 | '000 лв.                           | '000 лв.                    | '000 лв.                                | '000 лв.                         |
| Си Резиденс ООД       | България             |                               | Строителство    | 2 150                              | 50%                         | -                                       | 50%                              |
| Ексклузив Сървисиз АД | България             |                               | Недвижими имоти | 96                                 | 50%                         | 95                                      | 50%                              |
| <b>Общо</b>           |                      |                               |                 | <b>2 246</b>                       |                             | <b>95</b>                               |                                  |

През м. Декември 2021 г. Групата придобива съвместно предприятие чрез бизнес комбинация – „Ексклузив Сървисиз“ АД. Стойността на инвестицията в съвместното предприятие към 30 юни 2024 г. е 96 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 95 хил. лв.). За периода от 1 януари 2024 г. до 30 юни 2024 г. печалбата на съвместното предприятие, полагаща се за Групата е 1 хил. лв.

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 до 31 декември 2023 г. инвестицията е била с балансова стойност от 0 лв.

По-долу е представена обобщена информация от отчета на „Си Резиденс“ ООД преди консолидационни процедури:

|                                       | 30 юни 2024  | 31 декември 2023 |
|---------------------------------------|--------------|------------------|
|                                       | '000 лв.     | '000 лв.         |
| Дълготрайни активи                    | 6 721        | 10 047           |
| Краткотрайни активи                   | 171          | 131              |
| <b>Общо активи</b>                    | <b>6 892</b> | <b>10 178</b>    |
| Дългосрочни задължения                | 1 956        | 7 208            |
| Краткосрочни задължения               | 156          | 3113             |
| <b>Общо пасиви</b>                    | <b>2 112</b> | <b>10 321</b>    |
| <b>Собствен капитал</b>               | <b>4 780</b> | <b>(143)</b>     |
| - от които принадлежащ на Дружеството | 2 390        | (72)             |

**За 6 месеца**  
**към**  
**30 юни**  
**2024**  
**'000 лв.**

|  |              |
|--|--------------|
| Приходи                                  | 5 164        |
| Печалба/(Загуба) за периода              | 4 443        |
| <b>Общо всеобхватен доход за периода</b> | <b>4 443</b> |
| - от които принадлежащ на Дружеството    | 2 222        |

Балансовата стойност на инвестиция е изчислена както следва:

**30 юни**  
**2024**  
**'000 лв.**

|   |              |
|---|--------------|
| Нетни активи на съвместното предприятие   | 4 300        |
| Дял в нетни активи %                      | 50,00%       |
| Дял в нетни активи стойност               | 2 150        |
| <b>Балансова стойност на инвестицията</b> | <b>2 150</b> |

**30 юни**  
**2024**  
**'000 лв.**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Балансова стойност в началото на периода</b>             | -            |
| Дял във финансовия резултат                                 | 2 222        |
| Дял от непризнати загуби от минали години                   | (72)         |
| <b>Балансова стойност на инвестицията в края на периода</b> | <b>2 150</b> |

Инвестициите в двете съвместни предприятия не се

## 12. Финансови активи

Финансовите активи, които Групата притежава към 30 юни 2024 г. и 31 декември 2023 г., включват следните групи финансови активи:

**30 юни**    **31 декември**  
**2024**        **2023**  
**'000 лв.**        **'000 лв.**

### Краткосрочни финансови активи:

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| - Борсово търгувани акции                 | 17 846        | 16 878        |
| - Дялове в колективни инвестиционни схеми | 7 525         | 761           |
| <b>Общо краткосрочни финансови активи</b> | <b>25 371</b> | <b>17 639</b> |
| <b>Общо финансови активи</b>              | <b>25 371</b> | <b>17 639</b> |

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 2024 г. Групата е предоставила финансови активи в размер на 12 475 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 16 158 хил. лв.), като обезпечение по задължения на Групата.

### 13. Търговски и други вземания

|  | 30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|--|----------------------------|---------------------------------|
| Търговски вземания                           | 576                        | 953                             |
| Вземания по цесии                            | 3 215                      | 30                              |
| Предоставени аванси за финансови инструменти | 251                        | 435                             |
| <b>Финансови активи</b>                      | <b>4 042</b>               | <b>1 418</b>                    |
| Данъци за възстановяване                     | 9                          | 9                               |
| Предоставени аванси                          | 18                         | 4                               |
| <b>Нефинансови активи</b>                    | <b>27</b>                  | <b>13</b>                       |
| <b>Общо търговски и други вземания</b>       | <b>4 069</b>               | <b>1 431</b>                    |

Всички вземания са краткосрочни. Във връзка с прилагането на МСФО 9, Групата е признала очаквани кредитни загуби към 30 юни 2024 г. в общ размер на 201 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 29 хил. лв.).

### 14. Предоставени заеми

Към 30 юни 2024 г. Групата отчита текущи вземания по предоставени заеми в размер на 8 034 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 261 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 2024 г. в размер на 467 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 15 хил. лв.).

### 15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|   | 30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|----------------------------|---------------------------------|
| Парични средства по разплащателни сметки в лева         | 11 108                     | 1 037                           |
| Парични средства по разплащателни сметки в друга валута | 5                          | 4                               |
| <b>Пари и парични еквиваленти</b>                       | <b>11 113</b>              | <b>1 041</b>                    |

Към 30 юни 2024 г. и 31 декември 2023 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.



## 16. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка към 30 юни 2024 г., в размер на 1 200 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 1 200 хил. лв.), се състои от 12 000 броя 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.). 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<br>2024 | 30 юни<br>2024 | 31 декември<br>2023 | 31 декември<br>2023 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|
|                                      | Брой акции     | %              | Брой акции          | %                   |
| Лорейн Маркетинг<br>Сървисис         | 7 318          | 60,98          | 7 318               | 60,98               |
| УПФ Съгласие                         | 835            | 6,96           | 835                 | 6,96                |
| УПФ ЦКБ Сила                         | 838            | 6,98           | 838                 | 6,98                |
| Други физически и<br>юридически лица | 3 009          | 25,08          | 3 009               | 25,08               |
|                                      | <b>12 000</b>  | <b>100,00</b>  | <b>12 000</b>       | <b>100,00</b>       |

\*акционер с участие под 5%

## 17. Резерви

### 17.1. Фонд Резервен

Към 30 юни 2024 г.. Групата има формирани законови резерви в размер на 276 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 276 хил. лв.).

### 17.2. 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)         |
| <b>Премийни резерви</b>              | <b>8 872</b> |

## 18. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

|  | Текущи                     |                                 | Нетекущи                   |                                 |
|--|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
|  | 30 юни<br>2024<br>'000 лв. | 31 декември<br>2023<br>'000 лв. | 30 юни<br>2024<br>'000 лв. | 31 декември<br>2023<br>'000 лв. |
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>                        |                            |                                 |                            |                                 |
| Облигационни заеми   | 3 862                      | 3 634                           | 34 525                     | 7 038                           |
| Банкови заеми  | 1 354                      | 1 391                           | 3 985                      | 4 600                           |
| Търговски заеми  | 866                        | 1 005                           | -                          | -                               |
| Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти | 7 821                      | 8 097                           | -                          | -                               |
| <b>Общо балансова стойност</b>   | <b>13 903</b>              | <b>14 127</b>                   | <b>38 510</b>              | <b>11 638</b>                   |

### 18.1. 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: 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-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.

Заемът е обезпечен със застраховка. 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.

## 18.2. Банкови заеми

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

- Инвестиционен кредит с главница към 30 юни 2026 г. в размер на 1 841 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 2024 г. в размер на 3 498 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.

## 18.3. Търговски заеми

Към 30 юни 2024 г. Групата има задължения по заеми от несвързани лица в размер на 866 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 1 005 хил. лв.). Върху задълженията се начисляват лихви при пазарни нива и те следва да бъдат погасени в срок до 1 година.

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

Към 30 юни 2024 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 30 юни 2024 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 7 821 хил. лв., (31 декември 2023 г.: 8 097 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 2024 г. от 19 494 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 23 879 хил. лв.), от които 7 019 хил. лв. представляващи акции на Дружеството-майка в дъщерното предприятие „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ (31 декември 2023 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.

## 19. 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<br>2024 | Признати в<br>печалбата или<br>загубата | 30 юни<br>2024 |
|--|------------------|---|----------------|
|  | ‘000 лв.         | ‘000 лв.                                | ‘000 лв.       |
| Инвестиционни имоти                    | 203              | -                                       | 203            |
| Финансови активи                       | -                | 5                                       | 5              |
| Вземания от свързани лица              | (71)             | 70                                      | (1)            |
| Търговски и други вземания             | (6)              | (17)                                    | (23)           |
| Предоставени заеми                     | -                | (56)                                    | (56)           |
| Търговски и други задължения           | (3)              | 2                                       | (1)            |
| Лихви по режима на слаба капитализация | (31)             | 25                                      | (6)            |
|  | <b>92</b>        | <b>29</b>                               | <b>121</b>     |
| Признати като:                         |                  |   |                |
| Отсрочени данъчни активи               | (111)            |   | (87)           |
| Отсрочени данъчни пасиви               | 203              |   | 208            |
| <b>Нетно отсрочени данъчни активи</b>  | <b>92</b>        |   | <b>121</b>     |

Отсрочените данъци за сравнителния период могат включват следните елементи:

| Отсрочени данъчни пасиви<br>(активи)                | 1 януари 2023 | Излезли при<br>продажба на<br>дъщерни<br>предприятия | Признати в<br>печалбата или<br>загубата | 31 декември<br>2023 |
|---|---------------|--|---|---------------------|
|   | ‘000 лв.      |  | ‘000 лв.                                | ‘000 лв.            |
| Инвестиционни имоти                                 | 352           | (352)  | 203                                     | 203                 |
| Вземания от свързани лица                           | (14)          | -  | (57)                                    | (71)                |
| Търговски и други вземания                          | (1)           | -  | (5)                                     | (6)                 |
| Търговски и други задължения                        | -             | -  | (3)                                     | (3)                 |
| Лихви по режима на слаба<br>капитализация           | (31)          | -  | -                                       | (31)                |
| Неизползвани данъчни загуби                         | (18)          | -  | 18                                      | -                   |
|   | <b>288</b>    | <b>(352)</b>   | <b>156</b>                              | <b>92</b>           |
| Признати като:                                      |               |  |   |                     |
| Отсрочени данъчни активи                            | (64)          |  |   | (111)               |
| Отсрочени данъчни пасиви                            | 352           |  |   | 203                 |
| <b>Нетно отсрочени данъчни<br/>активи/ (пасиви)</b> | <b>288</b>    |  |   | <b>92</b>           |

## 20. Търговски и други задължения

|   | 30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Нетекущи пасиви:</b>                             |                            |                                 |
| Задължения по цесии                                 | 273                        | 529                             |
| <b>Финансови пасиви</b>                             | <b>273</b>                 | <b>529</b>                      |
| <b>Общо нетекущи търговски и други задължения</b>   | <b>273</b>                 | <b>529</b>                      |
| <b>Текущи пасиви</b>                                |                            |                                 |
| Задължения към доставчици                           | 104                        | 140                             |
| Задължения по цесии                                 | 39                         | 1 875                           |
| Получени аванси за покупка на финансови инструменти | 2 944                      | 12 281                          |
| Задължения за дивиденди                             | 509                        | 509                             |
| <b>Финансови пасиви</b>                             | <b>3 596</b>               | <b>14 805</b>                   |
| Получени аванси и гаранции                          | 396                        | 396                             |
| Задължения към персонала и осигурителни институции  | 10                         | 31                              |
| Други задължения                                    | 109                        | 75                              |
| <b>Нефинансови пасиви</b>                           | <b>515</b>                 | <b>502</b>                      |
| <b>Общо текущи търговски и други задължения</b>     | <b>4 111</b>               | <b>15 307</b>                   |
| <b>Общо търговски и други задължения</b>            | <b>4 384</b>               | <b>15 836</b>                   |

## 21. Приходи

|                                 | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|---------------------------------|--|--|
| Приходи от наеми                | 978  | 919  |
| Приходи от консултантски услуги | 175  | 175  |
|                                 | <b>1 153</b>                                     | <b>1 094</b>                                     |

## 22. Други приходи

Другите приходи в размер на 148 хил. лв. към 30 юни 2023 г. включват неустойки по договори, по които насрещните страни не са изпълнили определени задължения.

## 23. Разходи за външни услуги

|  | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|--|--|--|
| Професионални услуги                     | (100)  | (48)   |
| Възнаграждение на обслужващото дружество | (29)   | (24)   |
| Застраховки                              | (23)   | (36)   |
|  | <b>(152)</b>                                     | <b>(108)</b>                                     |

## 24. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                       | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|-----------------------|--|--|
| Разходи за заплати    | (135)  | (146)  |
| Разходи за осигуровки | (10)   | (18)   |
|                       | <b>(145)</b>                                     | <b>(164)</b>                                     |

## 25. Други разходи

|   | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|--|--|
| Разходи за данъци, такси и други подобни плащания | (56)   | (80)   |
| Разходи лихви, глоби и неустойки                  | -  | (6)  |
| Други разходи                                     | (11)   | (27)   |
|   | <b>(67)</b>                                      | <b>(113)</b>                                     |

## 26. Финансови приходи и разходи

|   | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|--|--|
| <b>Финансови приходи</b>                          |  |  |
| Приходи от лихви                                  | 442  | 70   |
|   | <b>442</b>                                       | <b>70</b>  |
| <b>Финансови разходи</b>                          |  |  |
| Разходи за лихви                                  | (959)  | (875)  |
| Признати очаквани кредитни загуби                 | (98)   | (21)   |
| Реинтеграция на признати очаквани кредитни загуби | 120  | -  |
| Други финансови разходи                           | (76)   | (15)   |
|   | <b>(1 013)</b>                                   | <b>(911)</b>                                     |

## 27. Други финансови позиции

|  | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|--|--|--|
| Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба | 1 021  | 787  |
| Печалба / (Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба                         | (2)  | (27)   |
| <b>Общо други финансови позиции</b>  | <b>1 019</b>                                     | <b>760</b>                                       |

## 28. 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<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|--|--|
| Печалба преди данъчно облагане                      | 3 386  | 777  |
| Данъчна ставка                                      | 10%  | 10%  |
| <b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>        | <b>(339)</b>                                     | <b>(78)</b>                                      |
| Данъчен ефект от:                                   |  |  |
| - Увеличения на данъчния финансов резултат          | (27)   | (9)  |
| - Намаления на данъчния финансов резултат           | 357  | 79   |
| <b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>          | <b>(9)</b>                                       | <b>(8)</b>                                       |
| Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:                |  |  |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики | (29)   | 11   |
| <b>Разходи за данъци върху дохода</b>               | <b>(38)</b>                                      | <b>3</b>   |

## 29. 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<br>към<br>30 юни<br>2024 | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Печалба/ (Загуба) подлежаща на разпределение (в лв.) | 2 972 000                            | 425 000                              |
| Средно претеглен брой акции                          | 12 000                               | 12 000                               |
| <b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>       | <b>247,67</b>                        | <b>35,42</b>                         |

### 30. Сделки със свързани лица

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

#### 30.1. Сделки със съвместни предприятия

|                            | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|----------------------------|--|--|
| Предоставени заеми         | (364)  | (629)  |
| Начислени приходи от лихви | 60   | 49   |
| Получени услуги            | (24)   | (24)   |

#### 30.2. 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<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|--|--|
| Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси | 58   | 74   |
|   | <b>58</b>  | <b>74</b>  |

#### 30.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

|                     | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | За 6 месеца<br>към<br>30 юни<br>2023<br>‘000 лв. |
|---------------------|--|--|
| Предоставени услуги | -  | 175  |



### 31. Разчети със свързани лица

|   | 30 юни<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|---|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Нетекущи вземания</b>                        |                            |                                 |
| Съвместни предприятия                           | -                          | 549                             |
| <b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>  | <b>-</b>                   | <b>549</b>                      |
| <b>Текущи вземания</b>                          |                            |                                 |
| Съвместни предприятия                           | -                          | 2 859                           |
| Други свързани лица                             | 48                         | 7 583                           |
| <b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>    | <b>48</b>                  | <b>10 442</b>                   |
| <b>Общо вземания от свързани лица</b>           | <b>48</b>                  | <b>10 991</b>                   |
| <b>Текущи задължения</b>                        |                            |                                 |
| Съвместни предприятия                           | 184                        | 184                             |
| Ключов управленски персонал                     | -                          | 12                              |
| <b>Общо текущи задължения към свързани лица</b> | <b>184</b>                 | <b>196</b>                      |
| <b>Общо задължения към свързани лица</b>        | <b>184</b>                 | <b>196</b>                      |

- Съвместни предприятия

Към 31 декември 2023 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в общ размер на: 3 408 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 80 хил. лв. Заемите са погасени в 2024 г.

Към 30 юни 2024 г. Групата отчита търговски задължения към съвместното си предприятие „Ексклузив Сървисиз“ АД, в общ размер на 184 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 184 хил. лв.).

- Други свързани лица

Като други свързани лица към 30 юни 2024 г. Групата отчита разчетите си с Блек Сий Пропърти Плс (до 31 декември 2024 г.) и дъщерни предприятия – дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка. Към 30 юни 2024 г. Групата има вземания в размер на 48 хил. лв. (към 31 декември 2023 г.: 48 хил. лв.) във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 3 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 3 хил. лв.).

Към 31 декември 2023 г. Групата отчита вземания в размер на 7 535 хил. лв., представляващи вземания във връзка с предоставени заеми на Блек Сий Пропърти Плс. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 439 хил. лв. Поради промяна в управлението на дружеството вземанията са представени в настоящия отчет на ред „Предоставени заеми“.

### 32. 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 2024 г.      | Ниво 1<br>'000 лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Инвестиционни имоти | -                  | -                  | 53 613             | 53 613           |
| Финансови активи    | 3 181              | 4 344              | 17 846             | 25 371           |
| <b>Общо активи</b>  | <b>3 181</b>       | <b>4 344</b>       | <b>71 459</b>      | <b>78 984</b>    |

| 31 декември 2023 г. | Ниво 1<br>'000 лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Инвестиционни имоти | -                  | -                  | 53 613             | 53 613           |
| Финансови активи    | 761                | -                  | 16 878             | 17 639           |
| <b>Общо активи</b>  | <b>761</b>         | <b>-</b>           | <b>70 491</b>      | <b>71 252</b>    |

### 33. 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.

### 34. 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 20 август 2024 г.