



## Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

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

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

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

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

С решение № 360-ПД от 02.04.2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Феникс Капитал Холдинг“ АД в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 100 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството-майка. Акциите на Дружеството - майка се търгуват на Българска фондова борса с борсов код РСН.

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

Дружеството-майка се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

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

Към 30 юни 2021 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 2020 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 2021 г.**

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат ефект върху финансовите отчети на Групата са:

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

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата и не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 - Представяне на финансови отчети: Класификация на задълженията като нетекущи и текущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 3 „Бизнес комбинации“, МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“, годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“ и Практическо приложение по МСФО 2 „Оповестяване на счетоводни оценки“, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводни оценки и грешки“: Дефиниция за счетоводни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;

- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“: Споразумения по лизингови договори във връзка с Covid-19 след 30.06.2021, в сила от 1 април 2021 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода“: Отсрочени данъци за активи и пасиви, възникващи при еднократни трансакции, в сила от 1 януари 2023, все още не са приети от ЕС.

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

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

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

При изготвянето на представения междинния съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2020 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

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

През периода Дружеството е придобило контролиращ пакет от акциите на „Ексклузив пропърти“ АД СИЦ. Повече информация относно инвестицията е представена в точка 11.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от Covid-19. В България бе обявено извънредно епидемиологично положение в периода от 13 март до 13 май включително, при спазване на строги протиепидемиологични мерки, включващи социална изолация, социална дистанция, временно закриване на определени търговски обекти и забраняване на повечето групови дейности. От 14 май 2020 г. до 31 август 2021 г. е обявена извънредна епидемична обстановка, при която остават в сила част от вече въведените мерки, а други се отменят, с цел подпомагане на бизнеса и подобряване на създалата се икономическа ситуация.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични. В тази връзка, ръководството е преразгледало оценките на притежаваните от Дружеството финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност, с цел отразяване на ефекта от Covid-19 при определяне на очакваните кредитни загуби съгласно МСФО 9.

Ръководството на Дружеството ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

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

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

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

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

## 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 2021 участие	31 декември 2018 участие
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Посредническа дейност	79,99%	79,99%
Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД	България	Предоставяне на кредити	100,00%	100,00%
Топинс.БГ Брокер ЕООД	България	Застрахователни услуги	100,00%	100,00%
Mamferay Holdings Ltd	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
Ню Пропърти	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
Дивелъпмънт ЕООД				
Феникс Имоти ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%

## 9. Имоти, машини и съоръжения

	Компютърно оборудване '000 лв.	Офис обзавеждане '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2021 г.	11	4	6	21
Салдо към 30 юни 2021 г.	11	4	6	21
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2021 г.	(8)	(2)	(3)	(13)
Амортизация	(2)	-	-	(2)
Салдо към 30 юни 2021 г.	(10)	(2)	(3)	(15)
<b>Балансова стойност към 30 юни 2021 г.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

	Земи '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Офис обзавеждане '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2020 г.	8 982	11	-	6	8 999
Придобити чрез покупки	-	-	4	-	4
Трансфер в инвестиционни имоти	(8 982)	-	-	-	(8 982)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	11	4	6	21
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(6)	-	(1)	(7)
Амортизация	-	(2)	(2)	(2)	(7)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(8)	(2)	(3)	(13)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

## 10. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, 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 ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>	
Салдо към 1 януари 2020 г.	11 343
Трансфер от Имоти, машини и съоръжения	8 982
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>20 325</b>
<b>Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти</b>	<b>2</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>20 327</b>

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>	
Салдо към 1 януари 2021 г.	20 325
<b>Салдо към 30 юни 2021 г.</b>	<b>20 325</b>
<b>Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти</b>	<b>2</b>
<b>Балансова стойност към 30 юни 2021 г.</b>	<b>20 327</b>

През 2020 и 2021 г. не са признавани преки оперативни разходи. Инвестиционни имоти в размер на 8 022 хил.лв. са заложили като обезпечение по задължения на Групата.

## 11. Финансови активи

Финансовите активи, които Групата притежава към 30 юни 2021 г. и 31 декември 2020 г., включват следните групи финансови активи:

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
<b>Дългосрочни финансови активи:</b>		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	6 667	20 753
<b>Общо дългосрочни финансови активи</b>	<b>6 667</b>	<b>20 753</b>
<b>Краткосрочни финансови активи:</b>		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	15 343	822
<b>Общо краткосрочни финансови активи</b>	<b>15 343</b>	<b>822</b>
<b>Общо финансови активи</b>	<b>22 010</b>	<b>21 575</b>

Към 30 юни 2021 г. и към 31 декември 2020 г. Групата притежава 51,11% от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Съгласно ЗППЦК „Феникс Капитал Холдинг“ АД е входирило търгово предложение за изкупуване на акциите от останалите акционери,

но към 30 юни 2021 г. търговото предложение не е одобрено от КФН. В тази връзка Дружеството не упражнява контрол върху „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ съгласно МСФО 10, и представя инвестицията като финансов актив, отчитан по справедлива стойност съгласно МСФО 9.

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 2021 г. Дружеството е заложило като обезпечение по задълженията си финансови активи на стойност 12 121 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 11 686 хил. лв.).

## 12. Търговски и други вземания

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Търговски вземания	105	162
Вземания по цесии	32	32
Предоставени аванси за финансови инструменти	16	15
<b>Финансови активи</b>	<b>153</b>	<b>209</b>
Разходи за бъдещи периоди	10	1
Други	-	7
<b>Нефинансови активи</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
<b>Общо търговски и други вземания</b>	<b>163</b>	<b>217</b>

Всички вземания са краткосрочни. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 12 хил. лв.).

## 13. Предоставени заеми

Към 30 юни 2021 г. Групата има вземания във връзка с предоставени краткосрочни заеми в размер на 541 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 529 хил. лв.). Заемите са отпуснати при пазарни лихвени проценти. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 32 хил. лв.

## 14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	7	6
Парични средства по разплащателни сметки в друга валута	5	5
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

Към 30 юни 2021 г. и 31 декември 2020 г. Групата няма блокирани парични средства.

## 15. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка към 30 юни 2021 г. се състои от 1 000 на броя напълно платени обикновени акции (31 декември 2020 г.: 1 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2020 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-майка.

Основният акционер на Дружеството–майка, държащ 985 бр. акции (31 декември 2020 г.: 985 бр.), представляващи 98,50% (31 декември 2018 г.: 98,50%) от капитала на Дружеството–майка, е Лоррейн Маркетинг Сървисиз.

## 16. Резерви

Резервите на Групата са в размер на 276 хил. лв. (31 декември 2020 г. – 276 хил. лв.) и представляват законови резерви.

## 17. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>				
Облигационни заеми	2 007	250	15 837	17 597
Банкови заеми	-	3	6 750	6 750
Търговски заеми	1 079	1 287	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 837	6 688	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>9 923</b>	<b>8 228</b>	<b>22 587</b>	<b>24 347</b>

### 17.1. Облигационни заеми

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

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

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 юни 2021 г. е в размер на 2 007 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 250 хил. лв.), представляващи задължения за лихви (247 хил. лв.) и задължения за главница (1 760 хил. лв.).

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

### 17.2. Банкови заеми

Към 30 юни 2021 г. Групата е страна по банков заем от българска банка. Размерът на отпуснатия заем е 6 750 хил. лв. Заемът е отпуснат за придобиването на дъщерното предприятие „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД. Към 30 юни 2021 г. задълженията по заема възлизат на 6 750 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 6 753 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви). Падежът на заема е 20 юни 2024 г., и е отпуснат



при лихва БЛП + надбавка. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти, собственост на Групата.

### 17.3. Търговски земи

Към 30 юни 2021 г. Групата има задължения по заеми от несвързани лица в размер на 1 079 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 287 хил. лв.). Върху задълженията се начисляват лихви при пазарни нива и те следва да бъдат погасени в срок до 1 година.

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

Към 30 юни 2021 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 30 юни 2021 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 6 837 хил. лв., (31 декември 2020 г.: 6 688 хил. лв.). Договореният лихвен процент по тези сделките е 4,5%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 30 юни 2021 г. 12 121 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 11 686 хил. лв.).

### 18. Отсрочени данъци

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2021
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	340	-	340
Вземания от свързани лица	(15)	6	(9)
Търговски и други вземания	(1)	-	(1)
Предоставени заеми	3	-	3
Лихви по режима на слаба капитализация	(1)	(10)	(11)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	<b>308</b>	<b>(4)</b>	<b>304</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(32)		(36)
Отсрочени данъчни пасиви	340		340
<b>Нетно отсрочени данъчни активи</b>	<b>308</b>		<b>304</b>

Отсрочените данъци за сравнителния период могат включват следните елементи:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	340	-	340

Вземания от свързани лица	(5)	(10)	(15)
Търговски и други вземания	(10)	9	(1)
Предоставени заеми	-	3	3
Лихви по режима на слаба капитализация	(8)	7	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	<b>299</b>	<b>9</b>	<b>308</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(41)		(32)
Отсрочени данъчни пасиви	340		340
<b>Нетно отсрочени данъчни активи</b>	<b>299</b>		<b>308</b>

## 19. Търговски и други задължения

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Задължения към доставчици	46	77
Задължения по цесии	498	533
Получени аванси	814	681
<b>Финансови пасиви</b>	<b>1 358</b>	<b>1 291</b>
Задължения към персонала и осигурителни институции	31	36
Други задължения	195	115
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>226</b>	<b>151</b>
<b>Общо търговски и други задължения</b>	<b>1 584</b>	<b>1 442</b>

## 20. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Професионални услуги	(86)	(116)
	<b>(86)</b>	<b>(116)</b>

## 21. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(136)	(132)
Разходи за осигуровки	(15)	(15)
	<b>(151)</b>	<b>(147)</b>

## 22. Други разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	(73)	(57)

Разходи лихви, глоби и неустойки  
Други разходи

(7)	(2)
(9)	(14)
<b>(89)</b>	<b>(73)</b>

## 23. Финансови приходи и разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	57	74
	<b>57</b>	<b>74</b>
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(897)	(885)
Признати очаквани кредитни загуби	(25)	(41)
Реинтеграция на признати очаквани кредитни загуби	93	101
	<b>(829)</b>	<b>(825)</b>

## 24. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	-	(411)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	431	2 751
<b>Общо други финансови позиции</b>	<b>431</b>	<b>2 340</b>

## 25. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2020 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	(510)	1 424
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>	<b>51</b>	<b>(142)</b>
Данъчен ефект от:		
- Други приходи, освободени от данъчно облагане	6	140
- Разходи по режима на слаба капитализация	5	-
- Други увеличения на данъчния финансов резултат	(67)	-
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>(5)</b>	<b>(2)</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	4	(180)

**Разходи за данъци върху дохода****(1)****(182)****26. Доход на една акция**

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

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

	За 6 месеца към 30 юни 2021	За 6 месеца към 30 юни 2020
Печалба/(Загуба) подлежаща на разпределение (в лв.)	(510 000)	1 234 000
Средно претеглен брой акции	1 000	1 000
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(510)</b>	<b>1 234</b>

**27. Сделки със свързани лица**

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

**27.1. Сделки със съвместни предприятия**

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(112)	(53)
Начислени приходи от лихви	32	32

**27.2. Сделки с ключов управленски персонал**

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

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	68	68
	<b>68</b>	<b>68</b>

**27.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол**

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Предоставени услуги	175	175
Получени суми за предоставени услуги	524	-
Получени заеми	-	383
Изплатени заеми	(300)	-

Получени лихви	63	-
Изплатени лихви	(7)	-
Начислени разходи за лихви	(6)	(1)
Начислени приходи от лихви	10	13

## 28. Разчети със свързани лица

	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
<b>Нетекущи вземания</b>		
Съвместни предприятия	1 053	1 029
Други свързани лица	-	485
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>1 053</b>	<b>1 514</b>
<b>Текущи вземания</b>		
Съвместни предприятия	39	390
Други свързани лица	424	722
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>463</b>	<b>1 112</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>1 516</b>	<b>2 626</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Други свързани лица	-	12
Ключов управленски персонал	20	300
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>20</b>	<b>312</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>20</b>	<b>312</b>

- Съвместни предприятия

Към 30 юни 2021 г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в размер на 1 053 хил. лв., от които 105 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 1 029 хил. лв., от които 75 хил. лв. лихви). Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва и е с падеж 2022 г. Групата е признала очаквани кредитни загуба в размер на 61 хил. лв.

Към 30 юни 2021 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в размер на 39 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 390 хил. лв., от които 14 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на заемите е до 12 месеца. Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 1 хил. лв.

- Други свързани лица

Като други свързани лица Групата отчита взаимоотношенията си с „БСПФ Проджект 1“ ЕАД, „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и Блек Сий Пропърти Плс - дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка.

През 2021 г. Групата е погасила задължението си по заем към друго свързано лице. Към 31 декември 2021 г. същият е бил в размер на 384 хил. лв. Заемът е получен при лихвен процент 4,5% и не е обезпечен и е с падеж през 2021 г.

През 2020 г. Групата е признала вземане по дивидент в размер на 447 хил. лв. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 25 хил. лв.

## 29. 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 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	20 327	20 327
Финансови активи	822	-	21 188	22 010
<b>Общо активи</b>	<b>822</b>	<b>-</b>	<b>41 515</b>	<b>42 337</b>

31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	20 327	20 327
Финансови активи	822	-	20 753	21 575
<b>Общо активи</b>	<b>822</b>	<b>-</b>	<b>41 080</b>	<b>41 902</b>

## 30. Събития след края на отчетния период

На 04.08.2021 г. с Решение № 9044 на Върховния административен съд е отхвърлено окончателно Търговото предложение, внесено от „Феникс Капитал Холдинг“ АД. В обзримо бъдеще Дружеството има намерение да входи ново търгово предложение за изкупуване на акциите от останалите акционери в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

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

## 31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2021 г. (включително сравнителната информация за 2020 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 август 2021 г.