

## Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

### 1. Информация за Групата

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 е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 47А.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър на 30 декември 2013 г.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е учредено за срок от 7 години. Общото събрание може да реши да удължи този срок с още до 3 години.

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.

#### 1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2016 г. акционер с над 5% от акционерния капитал на Дружеството майка е както следва:

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>Лорейн Маркетинг Сървисиз</b> | <b>98.50 %</b> |
|----------------------------------|----------------|

„Феникс Капитал Холдинг“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Йордан Ангелов.

Към 31.12.2016 г. Групата има едно наето лица по трудово правоотношение.

#### 1.2. Предмет на дейност

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 5.1.

### 2. Основа за изготвяне на междинен консолидиран финансов отчет

Този междинен консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. 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 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 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2016 г.**

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху междинния консолидиран финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2016 г.:

**МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС на 18 декември 2015 г.**

Измененията са предназначени да насърчат допълнително компаниите да прилагат професионална преценка при определяне на това каква информация да бъде оповестена във финансовите отчети.

**МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС на 18 декември 2015 г.**

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети.

**Годишни подобрения 2012 - 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г.**

Тези изменения засягат 4 стандарта:

- ▶ МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ относно методи на отписване;
- ▶ МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
- ▶ МСС 19 „Доходи на наети лица“ относно дисконтови проценти;
- ▶ МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

Други изменения на МСФО, които са ефективни за първи път за годината, приключваща на 31 декември 2016 г., нямат съществено влияние върху финансовите резултати или позицията на Групата. Съответно, Групата не е извършила промени в счетоводната си политика през 2016 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 одобрение на междинния консолидиран финансов отчет следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2016 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информацията, която се очаква да е приложима за консолидираните финансови отчети на Групата, е представена по – долу.

Ръководството очаква, че всички приложими промени ще бъдат приложени в счетоводната политика на Групата в първия период, започващ след ефективната дата на публикуването им. Нови стандарти, разяснения и изменения, които не са приети или изброени по – долу, не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата.

**МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Групата е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху консолидирания финансов отчет.

Ръководството е започнало да оценява ефекта от въвеждането на МСФО 9, но все още не е в позиция да предостави количествена информация. На този етап главните области на промяна се очаква да имат ефект както следва:

- Класификацията и оценката на финансовите активи на Групата ще трябва да преразгледат на база на новите критерии, които вземат предвид договорните парични потоци от активите и бизнес моделът, по който са управлявани.

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква Групата да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което Групата ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

МСФО 15 е ефективен за отчетни периоди, започващи на или преди 1 януари 2018 г. Ръководството е заявило, че ще оцени ефекта от МСФО 15, но все още не е в позиция да предостави количествена информация.

**МСС 12 „Данъци върху дохода“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС**

Фокусът на тези изменения е да се разясни начина на отчитане на отсрочените данъчни активи, възникващи във връзка с дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност и в частност случаите в които промени в пазарния лихвен процент намаляват справедливата стойност на дълговия инструмент под неговата себестойност.

**МСС 7 „Отчети за Паричните Потоци“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС**

Промените изискват дружествата да изготвят оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включително промени, които възникват от парични и непарични промени. Измененията не насочват към специфичен формат за оповестяване на финансовата дейност; Дружествата обаче могат да изпълнят изискването за оповестяване чрез предоставяне на равнение между началните и крайните салда на финансовите позиции на задължения, произтичащи от финансова дейност.

Други изменения на МСФО, които са ефективни за първи път за годината, приключваща на 31 декември 2016 г. нямат съществено влияние върху финансовите резултати или позицията на Групата. Съответно, Групата не е извършила промени в счетоводната си политика през 2016 г.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този междинен консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към междинния консолидиран финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения междинен консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния консолидиран финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на междинния консолидиран финансов отчет**

Междинният консолидиран финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (преработен през 2007 г.). Групата прие да представя отчета за печалбата или загубата и за другия всеобхватен доход в единен отчет.

В междинния консолидиран отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) рекласифицира позиции във финансовия отчет,

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Групата не представя два сравнителни периода, тъй като не е налице нито едно от изброените по-горе обстоятелствата.

##### **4.3. База за консолидация**

В междинния консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2016 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на или има права върху променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на



дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между:

- ▶ сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и
- ▶ балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакви неконтролиращо участие.

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност, или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от:

- ▶ справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и
- ▶ размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и
- ▶ в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване.

Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

#### **4.6. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия**

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.



При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

#### **4.7. Сделки с чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### **4.8. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя един сегмент, тъй като основните продукти и услуги, които предлага Групата са във финансовия сектор. Дейностите на Групата имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни. При анализа на оперативните резултати и при вземането на решения относно ресурсите и дейността на Групата, ръководителя на предприятието, вземащ главните оперативни решения, не разделя Групата на сегменти.

#### **4.9. Приходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- ▶ Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- ▶ Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- ▶ Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и от договорните условия.

#### **4.10. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

#### **4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в



който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и за другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.12. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в междинния консолидиран отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 20 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснения 4.9 и 4.10.

#### **4.13. Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

#### **4.13.1. Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- ▶ кредити и вземания;
- ▶ финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- ▶ инвестиции, държани до падеж;
- ▶ финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на междинния консолидиран финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и за другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

##### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка поотделно, когато са просрочени към датата на междинния консолидиран финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и за другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

##### **Финансови активи на разположение за продажба**

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се

представят в съответния резерв в междинния консолидиран отчет за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

#### **4.13.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват търговски задължения и заеми.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

#### **4.14. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на междинния консолидиран финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при

условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.15. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

#### **4.16. Собствен капитал и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции на Дружеството майка.

Неразпределената печалба/(Натрупаната загуба) включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в междинния консолидиран отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Групата са представени отделно в междинния консолидиран отчет за промените в собствения капитал.

#### **4.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата не е начислила това правно задължение в междинния консолидиран отчет.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.



## 5. База за консолидация

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

| Име на дъщерното предприятие | Страна на учредяване и основно място на дейност | Основна дейност                              | 2016 участие<br>% | 2016 участие<br>% |
|------------------------------|---|--|-------------------|-------------------|
| Феникс Капитал Мениджмънт АД | България  | Управление на имоти и инвестиции             | 99,99%            | 99,99%            |
| Бизнес Имоти Консулт ЕАД     | България  | Консултантски услуги, управление на имоти    | 100,00%           | 100,00%           |
| Топинс.БГ Брокер ЕООД        | България  | Други консултантски услуги                   | 100,00%           | 100,00%           |
| Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД  | България  | Други консултантски услуги                   | 100,00%           | 100,00%           |
| Ексклузив Тауър ЕООД         | България  | Строителство и управление на недвижими имоти | 99,99%            | -                 |

### 5.2. Придобиване на „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД през 2015 г.

На 31.08.2015 г. Групата придоби контрол над дружество „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД със седалище в София чрез покупка на 99,99 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД е реализирало приходи в размер на 0 лв. и загуба в размер на 1 хил. лв., които са включени в междинния консолидиран финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2015 г., приходите и загубата на Групата за периода щяха да бъдат същите стойности.

Общата цена на придобиване е в размер на 50 хил. лв. и следва да бъде платена с парични средства. Разходите, свързани с придобиването са под 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД е извършено през 2015 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

|  | Призната стойност<br>към датата на<br>придобиване<br><u>’000 лв.</u> |
|--|--|
| Пари и парични еквиваленти                               | 50   |
| <b>Общо текущи активи</b>                                | <b>50</b>  |
| <b>Нетни разграничими активи</b>                         | <b>50</b>  |
|  | <b>’000 лв.</b>  |
| Прехвърлено възнаграждение, платено в брой               | 50   |
| Сума на придобитите пари и парични еквиваленти           | (50)   |
| <b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>     | <b>-</b>   |
| Разходи по придобиването                                 | -  |
| <b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b> | <b>-</b>   |

Неконтролиращото участие (0,01 %) в дружество „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, признато към датата на придобиване, е оценено пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви и е под 1 хил. лв. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

### 5.3. Придобиване на „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД през 2015 г

На 29.06.2015 г. Групата придоби контрол над дружество „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД със седалище в София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД не е реализирало приходи и разходи и няма резултат за периода, който да бъде включен в междинния консолидиран финансов отчет.

Стойностите, отчетени във връзка с бизнес комбинацията и общата цена на придобиване, са в размер под 1 хил. лв.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

### 5.4. Придобиване на „Топинс.БГ Брокер“ ООД през 2015 г.

На 20.07.2015 г. Групата придоби контрол над дружество „Топинс.БГ Брокер“ ООД със седалище в София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Топинс.БГ Брокер“ ООД е реализирало приходи в размер на 1 хил. лв. и загуба в размер на 2 хил. лв., които са включени в междинния консолидиран финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2015 г., приходите и загубата на Групата за периода щяха да бъдат същите стойности.

Общата цена на придобиване е под 1 хил. лв. и следва да бъде платена с парични средства. Разходите, свързани с придобиването, са под 1 хил. лв.

|  | '000 лв.  |
|--|-----------|
| Прехвърлено възнаграждение, платено в брой               | -         |
| Сума на придобитите пари и парични еквиваленти           | 21        |
| <b>Нетен входящ паричен поток при придобиването</b>      | <b>21</b> |
| Разходи по придобиването                                 | -         |
| <b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b> | <b>-</b>  |

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

|   | '000 лв.  |
|---|-----------|
| Общо възнаграждение   | -         |
| Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи | (39)      |
| <b>Репутация</b>  | <b>39</b> |

Репутацията е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност, както и с очакваното намаление на разходите. Репутацията не се очаква да бъде приспадната за данъчни цели. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

#### 5.5. Придобиване на „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД през 2015 г.

На 26.08.2015 г. Групата придоби контрол над дружество „Бизнес Имоти Консулт“ ЕАД със седалище в София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Бизнес Имоти Консулт“ ЕАД е реализирало приходи в размер на 0 лв. и загуба в размер на 5 хил. лв., които са включени в междинния консолидиран финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2015 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат с 162 хил. лв. повече и печалбата на Групата щеше да е с 61 хил. лв. повече.

Общата цена на придобиване е в размер на 61 хил. лв. и следва да бъде платена с парични средства. Разходите, свързани с придобиването, са под 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Бизнес Имоти Консулт ЕАД е извършено през 2015 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

|                                  | Призната стойност<br>към датата на<br>придобиване<br>'000 лв. |
|----------------------------------|---|
| Търговски вземания               | 50  |
| Други вземания                   | 17  |
| Пари и парични еквиваленти       | 49  |
| <b>Общо текущи активи</b>        | <b>116</b>  |
| Задължения                       | (61)  |
| <b>Нетни разграничими активи</b> | <b>55</b>   |

|  | '000 лв.    |
|--|-------------|
| Прехвърлено възнаграждение, платено в брой               | 31          |
| Сума на придобитите пари и парични еквиваленти           | (49)        |
| <b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>     | <b>(18)</b> |
| Разходи по придобиването                                 | -           |
| <b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b> | <b>(18)</b> |

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

|   | '000 лв. |
|---|----------|
| Общо възнаграждение   | 61       |
| Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи | (55)     |
| <b>Репутация</b>  | <b>6</b> |

Репутацията е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност, както и с очакваното намаление на разходите. Репутацията не се очаква да бъде приспадната за данъчни цели.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

#### 5.6. Придобиване на „Ексклузив Тауър“ ЕООД през 2016 г.

През 2016 г. Групата придоби контрол над дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД със седалище в София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД е реализирало приходи в размер на 0 хил. лв. и загуба в размер на 7 хил. лв., които са включени в междинния консолидиран финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2016 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат с 12 хил. лв. повече и финансовият резултат на Групата щеше да е с 15 хил. лв. по-нисък.

Общата цена на придобиване е в размер на 9 388 хил. лв. и е платена с парични средства. Разходите, свързани с придобиването, са 12 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД е извършено през 2016 г. като за целите на настоящия отчет са използвани провизорни суми. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена както следва:



|                                  | Справедлива<br>стойност към<br>датата на<br>придобиване<br>‘000 лв. |
|----------------------------------|---|
| Инвестиционни имоти              | 9 540   |
| Дългосрочни финансови активи     | 1 970   |
| <b>Нетекущи активи</b>           | <b>11 510</b>   |
| Търговски и други вземания       | 284   |
| Пари и парични еквиваленти       | 216   |
| <b>Текущи активи</b>             | <b>500</b>  |
| <b>Общо активи</b>               | <b>12 010</b>   |
| Задължения                       | (1 660)   |
| <b>Нетни разграничими активи</b> | <b>10 350</b>   |

|  | ‘000 лв.     |
|--|--------------|
| Прехвърлено възнаграждение                               | 9 400        |
| Сума на придобитите пари и парични еквиваленти           | (216)        |
| <b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>     | <b>9 184</b> |
| Разходи по придобиването                                 | 12           |
| <b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b> | <b>9 196</b> |

Печалба от придобиване на дъщерно предприятие, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

|   | ‘000 лв.   |
|---|------------|
| Общо възнаграждение   | (9 388)    |
| Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи | 10 350     |
| <b>Печалба от придобиване на дъщерно предприятие</b>          | <b>962</b> |

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

## 6. Репутация

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

|   | 31 декември<br>2016<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2015<br>‘000 лв. |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Брутна балансова стойност</b>                    |                                 |                                 |
| Салдо към 1 януари                                  | 45                              | -                               |
| Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация | -                               | 45                              |
| <b>Балансова стойност към края на периода</b>       | <b>45</b>                       | <b>45</b>                       |

За целите на тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

|                          | 31 декември<br>2016<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2015<br>‘000 лв. |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Топинс.БГ Брокер ООД     | 39                              | 39                              |
| Бизнес Имоти Консулт ЕАД | 6                               | 6                               |
|                          | <b>45</b>                       | <b>45</b>                       |

## 7. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата са генерирани от следните дейности:

|                      | 2016<br>‘000 лв. | 2015<br>‘000 лв. |
|----------------------|------------------|------------------|
| Консултантски услуги | 40               | -                |
| Други                | 1                | 1                |
|                      | <b>41</b>        | <b>1</b>         |

## 8. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

|   | 2016<br>‘000 лв. | 2015<br>‘000 лв. |
|---|------------------|------------------|
| Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност | (207)            | (3)              |
| Банкови такси                                       | (8)              | -                |
| <b>Финансови разходи</b>                            | <b>(215)</b>     | <b>(3)</b>       |

## 9. Доход на акция

Основният доход/(загуба) на акция е изчислена, като за числител е използван нетния доход/(загуба), подлежащ на разпределение между акционерите на Групата.

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

|   | 2016       | 2015        |
|---|------------|-------------|
| Печалба/(Загуба) подлежаща на разпределение (в лв.)     | 815 000    | (23 000)    |
| Средно претеглен брой акции                             | 1 000      | 1 000       |
| <b>Основен доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)</b> | <b>815</b> | <b>(23)</b> |

## 10. Инвестиции в асоциирани предприятия

Групата притежава 39,99 % от правата на глас и собствения капитал на дружество „Ексклузив Сървисиз“ АД. Инвестицията е отчетена по метода на собствения капитал. Датата на финансовите отчети на асоциираното предприятие е 31 декември.

|   | 2016<br>‘000 лв. | 2015<br>‘000 лв. |
|---|------------------|------------------|
| Балансова стойност към 1 януари           | -                | -                |
| Придобиване                               | 10               | -                |
| Дял от печалбата/(загубата)               | -                | -                |
| Дял от другия всеобхватен доход           | -                | -                |
| <b>Балансова стойност към 31 декември</b> | <b>10</b>        | <b>-</b>         |

Всички трансфери на парични средства към Групата, напр. изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51% от всички собственици на асоциираното предприятие. През 2016 г. Групата не е получила дивиденди.

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия.

## 11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земя и сграда, която е в процес на изграждане. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

|  | ‘000 лв.     |
|--|--------------|
| <b>Балансова стойност към 1 януари 2016 г.</b>     | <b>-</b>     |
| Новопридобити активи:                              |              |
| - чрез бизнес комбинации                           | 9 540        |
| - чрез последващи разходи                          | 52           |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 57           |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>  | <b>9 649</b> |

За отчетния период не са отразени преки оперативни разходи. Към 31.12.2015 г. Групата не е притежавала инвестиционни имоти. Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

## 12. Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение се състоят от притежавани дялове в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

|  | 31 декември<br>2016<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2015<br>‘000 лв. |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Финансови активи на разположение за продажба:</b> |                                 |                                 |
| Акции  | 1 970                           | -                               |
|  | <b>1 970</b>                    | <b>-</b>                        |

Групата е инвестирала в дялове на чуждестранно дружество, като акциите не се търгуват на публична борса и се отчитат по себестойност. Балансовата стойност на към 31.12.2016 г. е под 1 хил. лв. (2015 г: 0 хил. лв.).

### 13. Търговски и други вземания

|                             | 31 декември<br>2016<br>'000 лв. | 31 декември<br>2015<br>'000 лв. |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Вземания от клиенти, брутно | 386                             | 369                             |
| Обезценка                   | (345)                           | (345)                           |
| Вземания от клиенти, нето   | 41                              | 24                              |
| Предоставени аванси         | 223                             | -                               |
| Вземания от лихви           | 12                              | 4                               |
| ДДС за възстановяване       | 11                              | -                               |
| Други                       | 6                               | -                               |
|                             | <b>293</b>                      | <b>28</b>                       |

### 14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|                                      | 31 декември<br>2016<br>'000 лв. | 31 декември<br>2015<br>'000 лв. |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Парични средства в банки и в брой в: |                                 |                                 |
| - български лева                     | 223                             | 81                              |
| Пари и парични еквиваленти           | <b>223</b>                      | <b>81</b>                       |

### 15. Акционерен капитал

Регистрираният капитал в размер на 100 хил. лв. на Групата към 31.12.2016 г. се състои от 1 000 броя напълно платени обикновени акции (31.12.2015 г.: 1 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31.12.2015 г.: 100 лв. за акция). Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Групата.

### 16. Възнаграждения на персонала

#### 16.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                      | 2016<br>'000 лв. | 2015<br>'000 лв. |
|----------------------|------------------|------------------|
| Разходи за заплати   | (2)              | (2)              |
| Разходи за персонала | <b>(2)</b>       | <b>(2)</b>       |



## 17. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

|   | Текущи           |                  | Нетекущи         |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 2016<br>'000 лв. | 2015<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. | 2015<br>'000 лв. |
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b> |                  |                  |                  |                  |
| Банкови заеми   | -                | -                | 6 845            | -                |
| Заеми от некредитни институции                              | 31               | 31               | 2 812            | -                |
| <b>Общо балансова стойност</b>                              | <b>31</b>        | <b>31</b>        | <b>9 657</b>     | <b>-</b>         |

През 2016 г. Групата е получила инвестиционен банков заем във връзка с придобиването на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Към 31.12.2016 г. задълженията по заема възлизат на 6 845 хил. лв., от които 77 хил. лв. лихви. Заемът е с падеж 27.07.2027 г. Лихвеният процент по заема се формира от базовия лихвен процент на банката плюс 2,6%. Заемът е обезпечен със залог на 100% до капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

Групата има задължение към несвързано лице, което към 31.12.2016 г. е в размер на 2 812 хил. лв., от които 77 хил. лихви. Върху задължението се начислява пазарна лихва и то следва да се погаси до 31.07.2018 г.

## 18. Търговски и други задължения

|                           | 31 декември<br>2016<br>'000 лв. | 31 декември<br>2015<br>'000 лв. |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Задължения към доставчици | 22                              | 12                              |
| Задължения по гаранции    | 17                              | 16                              |
| Задължения по цесия       | 259                             | -                               |
| Други задължения          | 274                             | -                               |
|                           | <b>572</b>                      | <b>28</b>                       |

## 19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, асоциираните предприятия и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 19.1. Сделки със собствениците

|                              | 2016<br>'000 лв. | 2015<br>'000 лв. |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Покупка на дъщерни дружества | -                | 61               |

## 19.2. Сделки с дъщерни предприятия

|                              | 2016<br>'000 лв. | 2015<br>'000 лв. |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Покупка на дъщерни дружества | -                | 50               |

## 20. Разчети със свързани лица в края на годината

|                                       | 31 декември<br>2016<br>'000 лв. | 31 декември<br>2015<br>'000 лв. |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи</b>                         |                                 |                                 |
| <b>Вземания:</b>                      |                                 |                                 |
| Търговски вземания                    | -                               | 38                              |
| Други вземания                        | 13                              | -                               |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 13                              | 38                              |
| <b>Общо вземания от свързани лица</b> | <b>13</b>                       | <b>38</b>                       |

|  |              |           |
|--|--------------|-----------|
| <b>Текущи</b>                            |              |           |
| <b>Задължения към:</b>                   |              |           |
| Получени аванси                          | 1 309        | -         |
| Задължения по заеми                      | 31           | 31        |
| Други                                    | -            | 55        |
| Общо текущи задължения към свързани лица | 1 340        | 86        |
| <b>Общо задължения към свързани лица</b> | <b>1 340</b> | <b>86</b> |

## 21. Условни активи и условни пасиви

Не са възникнали условни активи и/или пасиви за Групата.

## 22. Финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

| Финансови активи                              | Пояснение | 31 декември<br>2016<br>'000 лв. | 31 декември<br>2015<br>'000 лв. |
|---|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансови активи на разположение за продажба: |           |                                 |                                 |
| - Акции                                       | 12        | 1 970                           | -                               |
| Търговски вземания и вземания от лихви        | 13        | 53                              | 28                              |
| Предоставени заеми                            |           | 259                             | 1                               |
| Търговски вземания от свързани лица           | 20        | -                               | 38                              |
| Пари и парични еквиваленти                    | 14        | 223                             | 81                              |
|   |           | <b>2 505</b>                    | <b>147</b>                      |

| Финансови пасиви             | Пояснение | 31 декември<br>2016<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2015<br>‘000 лв. |
|------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| Заеми                        | 17        | 9 688                           | 31                              |
| Задължения към свързани лица | 2018      | 31                              | 86                              |
| Търговски и други задължения | 18        | 281                             | 12                              |
|                              |           | <b>10 000</b>                   | <b>129</b>                      |

Вижте пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 23.

### 23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 22. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

#### 23.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на лихвен риск, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

##### 23.1.1. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2016 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на базов лихвен процент на банката в размер на +/- 1,00 %. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни. Стойностите са в хиляди лева.

**31 декември 2016 г.**

|                   | Нетен финансов резултат              |                                     | Собствен капитал                     |                                     |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                   | увеличение<br>на лихвения<br>процент | намаление<br>на лихвения<br>процент | увеличение<br>на лихвения<br>процент | намаление<br>на лихвения<br>процент |
| Заеми (БЛП 1.00%) | (68)                                 | 68                                  | (68)                                 | 68                                  |

Към 31.12.2015 г. Групата не е била изложена на лихвен риск.

**23.2. Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като предоставени заеми, вземания от клиенти, депозирани средства. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

|   | Пояснения | 31 декември<br>2016<br>'000 лв. | 31 декември<br>2015<br>'000 лв. |
|---|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| Групи финансови активи – балансови стойности: |           |                                 |                                 |
| Финансови активи на разположение за продажба: |           |                                 |                                 |
| - Акции                                       | 12        | 1 970                           | -                               |
| Търговски вземания и вземания от лихви        | 13        | 53                              | 28                              |
| Предоставени заеми                            |           | 259                             | -                               |
| Търговски вземания от свързани лица           | 20        | -                               | 38                              |
| Пари и парични еквиваленти                    | 14        | 223                             | 81                              |
| <b>Балансова стойност</b>                     |           | <b>2 505</b>                    | <b>147</b>                      |

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставила финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

**23.3. Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди



от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Към 31 декември 2016 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

| 31 декември 2016 г.             | Текущи      |                     | Нетекущи         |              |
|---------------------------------|-------------|---------------------|------------------|--------------|
|                                 | До 6 месеца | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
|                                 | '000 лв.    | '000 лв.            | '000 лв.         | '000 лв.     |
| Заеми към търговски банки       | -           | -                   | 6 845            | -            |
| Заеми към некредитни институции | -           | 31                  | 2 812            | -            |
| Търговски и други задължения    | -           | 281                 | -                | -            |
| Задължения към свързани лица    | -           | 31                  | -                | -            |
| <b>Общо</b>                     | <b>-</b>    | <b>343</b>          | <b>9 657</b>     | <b>-</b>     |

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

| 31 декември 2016 г.             | Текущи      |                     | Нетекущи         |              |
|---------------------------------|-------------|---------------------|------------------|--------------|
|                                 | До 6 месеца | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
|                                 | '000 лв.    | '000 лв.            | '000 лв.         | '000 лв.     |
| Заеми към некредитни институции | -           | 31                  | -                | -            |
| Търговски и други задължения    | -           | 12                  | -                | -            |
| Задължения към свързани лица    | -           | 86                  | -                | -            |
| <b>Общо</b>                     | <b>-</b>    | <b>129</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>     |

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

#### 24. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- ▶ да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- ▶ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задължнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в междинния консолидиран отчет за

финансовото състояние, и намалени с хеджирания на парични потоци, признати в другия всеобхватен доход.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от коригирания капитал и нетния дълг.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

|   | 31 декември<br>2016<br>'000 лв. | 31 декември<br>2015<br>'000 лв. |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Собствен капитал  | 862                             | 47                              |
| <b>Капитал</b>  | <b>862</b>                      | <b>47</b>                       |
| Заеми   | 9 688                           | 31                              |
| - Пари и парични еквиваленти                                | (223)                           | (81)                            |
| <b>Нетен дълг</b>   | <b>9 465</b>                    | <b>-</b>                        |
| <b>Общо капитал (коригиран капитал + нетен дълг)</b>        | <b>10 327</b>                   | <b>47</b>                       |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b> | <b>91,65 %</b>                  | <b>0,00%</b>                    |

## 25. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

## 26. Одобрение на междинния консолидиран финансов отчет

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2016 г (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 01.03.2017 г.