

# Пояснения към междинен съкратен 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. „Тодор Александров“ 109-115.

„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 30 юни 2017 г. акционер с над 5% от акционерния капитал на Дружеството майка е както следва:

<b>Лоррейн 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 Венцислава Алтънова.

Към 30 юни 2017 г. Групата има едно наето лице 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 8.1.

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

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за периода към 30 юни 2017 година е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата

информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2016 година, изготвен в съответствие с 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 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният съкратен 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 2017 г.**

Към 30 юни 2017 г. няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата и са задължителни за прилагане от периода, започващ на 1 април 2017 г.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 април 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. 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 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- ▶ МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

- ▶ МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.
- ▶ КРМСФО 23 „Несигурност при третиране на данъци върху доходите“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС.

#### **4. Отчитане по сегменти**

Ръководството е в процес на определяне на оперативните сегменти на базата на основни продукти и дейности на дружествата в Групата. Всеки един от оперативните сегменти ще се управлява отделно, тъй като всяка продуктова линия ще използва различни ресурси и стратегии за развитие. Ръководството ще представи информация за оперативните сегменти при наличие на надеждна информация, която да бъде полезна на потребителите на финансовите отчети.

#### **5. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на междинни консолидирани финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

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

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2016 г.

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

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

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2016 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

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

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

## 8. База за консолидация

### 8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30 юни 2017 участие %	31 декември 2016 участие %
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%	99,99%

### 8.2. 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 99,99 % 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 са използвани провизорни суми. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	9 450
Дългосрочни финансови активи	1 970
<b>Нетекущи активи</b>	<b>11 420</b>
Търговски и други вземания	284
Пари и парични еквиваленти	216
<b>Текущи активи</b>	<b>500</b>
<b>Общо активи</b>	<b>12 920</b>
Задължения	(1 660)
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>10 2600</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 2600
<b>Печалба от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<b>872</b>

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

## 9. Репутация

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.

	За 6 месеца към 30 юни 2017 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2016 ‘000 лв.
Топинс.БГ Брокер ООД	39	39
Бизнес Имоти Консулт ЕАД	6	6
	<b>45</b>	<b>45</b>

## 10. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата са генерирани от следните дейности:

	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2016 '000 лв.
Консултантски услуги	-	41
	-	<b>41</b>

## 11. Финансови разходи

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

	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2016 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(257)	-
Банкови такси	(1)	-
<b>Финансови разходи</b>	<b>(258)</b>	-

## 12. Доход на акция

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

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

	За 6 месеца към 30 юни 2017	За 6 месеца към 30 юни 2016
Печалба/(Загуба) подлежаща на разпределение (в лв.)	(307 000)	36 000
Средно претеглен брой акции	1 000	1 000
<b>Основен доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(307)</b>	<b>36</b>

### 13. 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.

	30 юни 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Балансова стойност в началото на периода	10	-
Придобиване	-	10
Дял от печалбата/(загубата)	-	-
Дял от другия всеобхватен доход	-	-
<b>Балансова стойност в края на периода</b>	<b>10</b>	<b>10</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. и 2017 г. Групата не е получила дивиденди.

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

### 14. 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 2017 г.</b>	<b>9 557</b>
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	505
<b>Балансова стойност към 30 юни 2017 г.</b>	<b>10 062</b>

За отчетния период не са отразени преки оперативни разходи. Към 30 юни 2017 г. Групата не е притежавала инвестиционни имоти. Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по банков заем.

### 15. Финансови активи на разположение за продажба

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

	30 юни 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
<b>Финансови активи на разположение за продажба:</b>		
Акции	1 683	1 970
	<b>1 683</b>	<b>1 970</b>

Финансовите активи на разположение за продажба са регистрирани на фондова борса, и са в размер на 1 683 хил. лв. Активите се оценяват по справедлива стойност като за първото шестмесечие на 2017 г. е призната печалба от преоценка на финансовите активи в размер на

714 хил. лв. Промените в справедливата им стойност се отразяват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „печалби/(загуби) от текущата година“.

Групата е инвестирала в дялове на чуждестранно дружество, като акциите не се търгуват на публична борса и се отчитат по себестойност. Балансовата стойност към 30 юни 2017 г. е под 1 хил. лв. (31 декември 2016 г.: 0 хил. лв.).

#### 16. Търговски и други вземания

	30 юни 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Вземания от клиенти, брутно	7	386
Обезценка	-	(345)
Вземания от клиенти, нето	7	41
Предоставени аванси	61	223
ДДС за възстановяване	2	11
Други	3	6
	<b>73</b>	<b>281</b>

#### 17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	39	223
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>39</b>	<b>223</b>

#### 18. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Групата към 30 юни 2017 г. е в размер на 100 хил. лв. (31 декември 2016 г.: 100 хил. лв.) се състои от 1 000 броя напълно платени обикновени акции (31 декември 2016 г.: 1 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2016 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.

#### 19. Възнаграждения на персонала

##### 19.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2017 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2016 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(37)	(1)
Разходи за осигуровки	(7)	-
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(44)</b>	<b>(1)</b>

## 20. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.	30 юни 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>				
Банкови заеми	146	391	6 699	6 454
Заеми от некредитни институции	79	33	2 902	2 812
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>225</b>	<b>424</b>	<b>9 601</b>	<b>9 266</b>

През 2016 г. Групата е получила инвестиционен банков заем във връзка с придобиването на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Заемът е с падеж 27 юли 2027 г. Лихвеният процент по заема се формира от базовия лихвен процент на банката плюс 2,6 %. Заемът е обезпечен със залог на 100 % от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

Групата има задължение към несвързано лице, което към 30 юни 2017 г. е в размер на 2 902 хил. лв., от които 167 хил. лихви. (31 декември 2016 г. – 2 812 хил. лв., от които лихви - 77 хил. лв.). Върху задължението се начислява фиксирана пазарна лихва и то следва да се погаси до 31 декември 2018 г.

## 21. Търговски и други задължения

	31 юни 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Задължения по цесия	259	259
Задължения към доставчици	92	40
Задължения по гаранции	14	17
Други задължения	4	-
	<b>369</b>	<b>316</b>

## 22. 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.

### 22.1. Сделки с ключов управленски персонал

	30 юни 2017 '000 лв.	30 юни 2016 '000 лв.
Разход за възнаграждения на управленския персонал	34	-
Разход за осигуровки	7	-

## 22.2. Разчети със свързани лица

	31 юни 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- Други свързани лица под общ контрол	-	13
Общо текущи вземания от свързани лица	-	13
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- Ключов управленски персонал	10	-
- Други свързани лица под общ контрол	1 309	1 342
Общо текущи задължения към свързани лица	<b>1 319</b>	<b>1 342</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>1 319</b>	<b>1 342</b>

## 23. Оценяване по справедлива стойност

### 23.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

- ▶ 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- ▶ 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- ▶ 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

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

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

30 юни 2017 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>					
Борсово търгувани акции	а)	1 683	-	-	1 683
Общо		<b>1 683</b>	-	-	<b>1 683</b>

31 декември 2016 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>					
Борсово търгувани акции	а)	1 785	-	-	1 785
Общо		<b>1 785</b>	-	-	<b>1 785</b>

През отчетният период не е имало трансфери между отделните нива.

#### Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

##### а) борсово търгувани акции

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса, София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-цена на затваряне към отчетната дата.

#### 23.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 март 2017 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

30 юни 2017 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	10 062	10 062
Общо	-	-	<b>10 062</b>	<b>10 062</b>

  

31 декември 2016 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	9 557	9 557
Общо	-	-	<b>9 557</b>	<b>9 557</b>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на база техники за оценяване с помощта на независими оценители. Използвани са следните оценъчни методи: метод на сравнителните продажби, метод на разходите и метод на бързата продажба.

#### **24. Условни активи и условни пасиви**

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

#### **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 30 юни 2017 г (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 август 2017г.