

Изх.№ 87/28.12.2023 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100013189,
ЕМИТИРАНА ОТ ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОДЛИНГ АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
ул. "Будапеща" №16,
гр.София - 1000**

**ДО
„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА“ АД,
ул. "Три уши" №6,
гр. София - 1301**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „Феникс Капитал Холдинг“ АД (ISIN BG2100013189, Борсов код ОРНА), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
28.12.2023г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

Доклад
на „АВС Финанс“ АД
в качеството му на Довереник на
облигационеритена „Феникс Капитал Холдинг“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100013189
 Борсов код на емисията: ОРНА
 Емитент: „Феникс Капитал Холдинг“ АД
 Период: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Феникс Капитал Холдинг“ АД на 19.10.2018 г. През посочения период „АВС Финанс“ АД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2023г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД е без промяна: Холдингова дейност - 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, инвестиращи в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „Феникс Капитал Холдинг“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.09.2023 г. активите на групата на „Феникс Капитал Холдинг“ АД са 85 262 хил. лв., или с 8.34% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

| Активи | Q3 2023 | Q2 2023 | Δ Q3 2023 | % от активите |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | / Q2 2023 | към 30.09.2023 г. |
| Нетекущи активи | | | | |
| Съоръжения и оборудване | 5 | 4 | 25.00% | 0.006% |
| Инвестиционни имоти | 53 698 | 46 915 | 14.46% | 62.97% |
| Нематериални активи | 5 | 5 | 0.00% | 0.005% |
| Търговска репутация | 51 | 51 | 0.00% | 0.05% |
| Финансови активи | 90 | 89 | 1.12% | 0.10% |
| Търговски и други вземания | 647 | 1 231 | -47.44% | 0.75% |
| Активи по отсрочени данъци | 116 | 75 | 54.66% | 0.14% |
| Общо нетекущи активи | 54 612 | 48 370 | 12.90% | 64.05% |

Текущи активи

| | | | | |
|--|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Материални запаси | 0 | 0 | 0.00% | 0.00% |
| Търговски и други вземания | 12 053 | 3 446 | 249.76% | 14.13% |
| Финансови активи | 17 720 | 25 845 | -31.43% | 20.78% |
| Парични средства и парични еквиваленти | 833 | 929 | -10.33% | 0.97% |
| Разходи за бъдещи периоди | 44 | 107 | -58.87% | 0.05% |
| Общо текущи активи | 30 650 | 30 327 | 1.06% | 35.95% |
| Общо активи | 85 262 | 78 697 | 8.34% | 100.00% |

През третото тримесечие на 2023г. нетекущите активи нарастват с 12.90%. Известно увеличение се наблюдава при инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата отбелязват увеличение от 1.06%. Най-голямата промяна в абсолютна стойност тук е при търговските и други вземания. Значителен спад има при финансовите активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

| Собствен капитал и пасиви | Q3 2023 '000 лв. | Q2 2023 '000 лв. | Δ Q3 2023 / Q2 2023 | % от СК и пасивите към 30.09.2023 г. |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|--|
| Собствен капитал | | | | |
| Основен капитал | 1 200 | 1 200 | 0.00% | 1.40% |
| Резерви | 9 148 | 9 148 | 0.00% | 10.72% |
| Финансов резултат | 26 206 | 12 236 | 114.17% | 30.73% |
| Общо собствен капитал | 36 554 | 22 584 | 61.85% | 42.87% |
| Малцинтсвено участие | 7 453 | 7 453 | 0.00% | 8.74% |
| Пасиви | | | | |
| Нетекущи пасиви | | | | |
| Търговски и други задължения | 14 243 | 14 548 | -2.09% | 16.70% |
| Пасиви по отсрочени данъци | 0 | 352 | 0.00% | 0.00% |
| Общо нетекущи пасиви | 14 243 | 14 900 | -4.40% | 16.70% |
| Текущи пасиви | | | | |
| Търговски и други задължения | 27 012 | 33 760 | -19.98% | 31.68% |
| Общо текущи пасиви | 27 012 | 33 760 | -19.98% | 31.68% |
| Общо пасиви | 41 255 | 48 660 | -15.21% | 48.38% |
| Общо собствен капитал и пасиви | 85 262 | 78 697 | 8.34% | 100.00% |

В края на третото тримесечие на 2023г. общо собственият капитал на групата на „Феникс Капитал Холдинг“ АД е в размер на 36 554 хил. лв., което представлява повишение от 61.85% за периода. Финансовият резултат се покачва с 114.17% до 26 206 хил. лв., докато малцинственото участие не бележи промяна.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 4.40%, като за това допринасят търговските и други задължения. Текущите пасиви бележат спад от 19.98% през анализирания период. При тях спад има отново в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата спадат с 15.21% през анализирания тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| Приходи / Разходи | Q3 2023 '000 лв. | Q3 2022 '000 лв. | Δ Q3 2023 / Q3 2022 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Нетни приходи от продажби | 2 129 | 1 884 | 13.01% |
| Финансови приходи | 15 915 | 749 | 2024.84% |
| Общо приходи | 18 044 | 2 633 | 585.30% |
| Разходи по икономически елементи | 1 423 | 516 | 175.78% |
| Финансови разходи | 1 913 | 1 534 | 24.71% |
| Общо разходи за дейността | 3 336 | 2 050 | 66.74% |
| Печалба от дейността | 14 708 | 583 | 2422.81% |
| Общо разходи | 3 336 | 2 050 | 62.74% |
| Печалба преди облагане с данъци | 14 708 | 583 | 2422.82% |
| Разходи за данъци | 42 | 68 | -38.24% |
| Печалба след облагане с данъци | 14 750 | 515 | 2764.08% |
| В т.ч. за малцинствено участие | 355 | 473 | -24.95% |
| Нетна печалба за периода | 14 395 | 42 | 34173.8% |

Към 30.09.2023г. групата на „Феникс Капитал Холдинг“ АД реализира ръст в нетните приходи от продажби за периода равен на 13.01% през съпоставимия период на 2023г. Наблюдава се драстичен ръст в приходите от 585.30%, но и част от разходите се покачват. Печалбата от дейността бележи ръст от 2422.81%. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 14 708 хил. лв., спрямо печалба от 583 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Отчитайки ефекта на данъците върху финансовият резултат и резултата от преустановени дейности от началото на годината Групата излиза на печалба в размер на 14 395 хил. лв.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

| Показатели за ликвидност | Q3 2023 | Q2 2023 |
|--------------------------|---------|---------|
| Текуща ликвидност | 1.1346 | 0.8983 |
| Бърза ликвидност | 1.1330 | 0.8951 |
| Незабавна ликвидност | 0.6868 | 0.7931 |
| Абсолютна ликвидност | 0.0308 | 0.0275 |

В края на третото тримесечие на 2023г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходния период.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

| Платежоспособност | Q3 2023 | Q2 2023 |
|---|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.1670 | 0.1893 |
| Общ дълг/Активи | 0.4839 | 0.6183 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 1.1286 | 2.1546 |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 2.3325 | 3.4846 |

Към 30.09.2023г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

На проведено на 03.10.2023 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100013189, с остатъчна номинална стойност на главницата на облигационния заем в общ размер на 5 400 000.00 евро (пет милиона и четиристотин хиляди евро), на което бе взето решението за промяна в частта „Вид на облигациите“, които от „необезпечени“ стават „обезпечени“, като след промяната емисията ще бъде обезпечена както следва:

- I. Първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2823.2708 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/ 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, ул. „Черни Дрин“, с площ от 5 074 кв.м. (пет хиляди седемдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“.
- II. Първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2823.2718 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и осемнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София

(Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 22 358 кв.м. (двадесет и две хиляди триста петдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“.

- III. Първа по ред договорна ипотeka върху поземлен имот с идентификатор № 68134.2823.2719 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и деветнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 4 264 кв.м. (четири хиляди двеста шестдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните средства в размер на 9 000 000 евро са използвани от „Феникс Капитал Холдинг“ АД, съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа:

1. Придобиване на предприятия в групата;
2. Придобиване на финансови инструменти и дялови участия;
3. Подобряване на капиталовата позиция на дружеството чрез погасяване на задължения

Към датата на настоящия доклад емитентът „Феникс Капитал Холдинг“ АД е изплатил всички падежи суми по облигационната емисия.

Облигационният заем е в размер на 9 млн. евро и е издаден на 19.10.2018г. за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания. При издаването лихвеният процент по облигацията е 7.00% (седем процента) проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни/реален брой дни (act/act).

На проведено на 03.10.2023 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100013189, с остатъчна номинална стойност на главницата на облигационния заем в общ размер на 5 400 000.00 евро (пет милиона и четиристотин хиляди евро), на което бе взето решението за промяна в част „Лихва“, както следва:

„От 7.00% проста лихва на годишна база при лихвена конвенция Actual/365L става 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1%, общо не по-малко от 3% и не повече от 5.5%, при лихвена конвенция Actual/365L. Промяна се прилага считано от следващия лихвен период, започващ на 19.10.2023г.

Три работни дни преди падежа на предходното лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния Euribor и към нея се добавя надбавка от 1%. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3%, се прилага минималната стойност от 3% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и се прилага съответно и за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. “

На проведено на 03.10.2023 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100013189, одобрява ИП „АВС Финанс“ АД за довереник на облигационерите по емисията.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2023г. стойността на показателя е 0.4838 (**48.38%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2023г. стойността на показателя е **13.38**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2023г. стойността на показателя е **1.13**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

София

28.12.2023г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурис

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор