

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД

Регистрационен документ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации

ISIN код	BG2100013189
Размер на облигационния заем	9 000 000 (девет милиона) евро
Валута на облигационния заем	Евро (EUR)
Брой корпоративни облигации	9 000 (девет хиляди) броя
Дата на издаване	19 октомври 2018 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	19.04.2022 г.; 19.10.2022 г.; 19.04.2023 г.; 19.10.2023 г.; 19.04.2024 г.; 19.10.2024 г.; 19.04.2025 г.; 19.10.2025 г.; 19.04.2026 г.; 19.10.2026 г.
Лихва	7 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

Инвестиционен посредник по емисията
„АВС ФИНАНС” АД
гр. София, бул. „Тодор Александров” №117

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД (Част III от Проспекта за допускане до търговия), преди да вземат инвестиционно решение.

Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за допускане до търговия на “Българска фондова борса” АД (“БФБ”) на всички издадени от “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД облигации от настоящата емисия.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. Емитентът настоятелно приканва инвеститорите да се запознаят с рисковите фактори, свързани с Емитента и неговата дейност, представени в настоящия Регистрационен документ, т.4 Рискови фактори, преди да вземат решение за инвестиране в Облигациите.

Членовете на Съвета на Директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД отговарят солидарно с членовете на Съвета на Директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № от 2019 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ОБЛИГАЦИИТЕ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

23 август 2019 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа/ите за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:

⇒ **ЕМИТЕНТА:**



ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД

1303 гр. София,
бул. „Тодор Александров” № 109-115
Петя Рогозянска
Тел. (+359) 2 805 19 21, от 9.00 – 17.00 ч.
E-mail: office@phoenixcapital.bg

⇒ **УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**



ИП „АВС ФИНАНС” АД

1303 гр.София,
бул. „Тодор Александров” №117
Божидар Чанков
Тел. (+359) 2 816 43 48, от 9.00 – 17.00
e-mail: info@abc-finance.eu

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и на “Българска фондова борса” АД, след приемането на облигациите на Дружеството за борсова търговия.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта “Рискови фактори” (глава 4) от Регистрационния документ и частта “Рискови фактори” (глава 2) от документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

СЪДЪРЖАНИЕ	3
1.Отговорни лица	5
2.Законово определени одитори	6
2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)	6
2.2.Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация	6
3.Избрана финансова информация	6
4.Рискови фактори	7
4.1.Систематични рискове	8
4.2.Несистематични рискове.....	14
5.Информация за емитента	19
5.1.История и развитие на емитента.....	19
5.2.Инвестиции	21
6.Преглед на стопанската дейност	21
6.1.Основни дейности.....	21
6.2.Главни пазари.....	22
6.3.Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	24
7.Организационна структура	24
7.1.Икономическа група	24
7.2. Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата	25
8.Информация за тенденциите	25
8.1.Информация за значителна неблагоприятна промяна в перспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.....	26
8.2.Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспектите на емитента най-малко за текущата финансова година.....	26
9. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите	26
10.Административни, Управителни и Надзорни органи	26
10.1.Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Управляващите емитента органи и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента	26
10.2.Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи.....	27
11.Практика на ръководните органи	28
11.1.Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият	28
11.2.Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. В случай че емитентът не спазва подобен режим, трябва да бъде включено изявление в този смисъл заедно с обяснение във връзка с това, защо емитентът не спазва подобен режим	29
12.Мажоритарни акционери	29
12.1.Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол	29
12.2.Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента	31

13. Финансова информация, относяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби	31
13.1. Историческа финансова информация	31
13.2. Финансови отчети	33
13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация	33
13.4. Откога е последната финансова информация	33
13.5. Междинна и друга финансова информация	33
13.6. Правни и арбитражни производства	33
13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	34
14. Допълнителна информация	34
14.1. Акционерен капитал	34
14.2. Учредителен договор и устав	34
15. Съществени договори	35
16. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес	35
17. Показвани документи	36

Най-често използвани съкращения:

“Емитентът”, “Дружеството” или “Холдинга” – “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД
“БФБ” или “Борсата” – “Българска фондова борса” АД
“ЗППЦК” – “Закон за публичното предлагане на ценни книжа”
“КФН” или “Комисията” – Комисията за финансов надзор
“ЗПФИ” – Закон за пазарите на финансови инструменти
“ОСА” – Общо събрание на акционерите
ИП – Инвестиционен посредник
“ЦД” – “Централен Депозитар” АД
СД – Съвет на директорите

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

1.Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ на Проспекта, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД. С подписа си на последната страница от Документа, представляващият „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД – Венцислава Благоева Алтънова, съответно представляващите „АВС ФИНАНС” АД – Божидар Георгиев Чанков и Филип Петров Инджев, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

I. Членовете на Съвета на директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД:

- **Венцислава Благоева Алтънова** – Изпълнителен директор и зам.-председател на Съвета на директорите;
- **Мирослав Росенов Георгиев** – Председател на Съвета на директорите;
- **Зорница Тотева Ганчева** – член на Съвета на директорите;

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

II. Съставителите на годишните консолидирани финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД за 2017 г. и 2018 г., както и на междинните консолидирани финансови отчети към 31.03.2019 г.:

- **„Кроу България Адвайзъри” ЕООД** (с предходно наименование „Ес Еф България“ ЕООД), със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември” № 55, представлявано от управителя Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г., както и в междинните консолидирани финансови отчети към 31.03.2019 г. Съставителят на финансовите отчети декларира, че е положил всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ за която отговаря, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

III. Одиторът, проверил и заверил годишните консолидирани финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД за 2017 г. и 2018 г.:

- **Даниела Кънчева Григорова**, регистриран одитор, проверил и заверил годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г. Даниела Кънчева Григорова е с адрес за кореспонденция: с.Литаково 2144, ул. „6-ти септември” № 85.

Регистрираният одитор отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Одиторът декларира, че е положил всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ за която отговаря, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

IV. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АВС Финанс” АД:

- **Божидар Георгиев Чанков** – Председател на Съвета на директорите;
- **Филип Петров Инджев** – Изпълнителен директор

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

2.Законово определени одитори

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Даниела Кънчева Григорова е регистрираният одитор, заверил годишните консолидирани финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. чрез „Прайм одит“ ЕООД. Даниела Григорова е с адрес за кореспонденция: с.Литаково 2144, ул. „6-ти септември” № 85. Регистрираният одитор членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС) и притежава диплома №0650 от 2009 г. на ИДЕС. Даниела Григорова е член на Пета софийска регионална организация на ИДЕС.

2.2. Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През посочения период одиторите не са подавали оставка, нито са били отстранявани.

3.Избрана финансова информация

Представената финансова информация включва данни от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г., както и от неодитираните междинни консолидирани финансови отчети към 31.03.2019 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018	31.12.2017
<i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</i>				
Общо приходи от дейността	135	172	386	75

Общо оперативни разходи	(105)	(55)	(495)	(406)
Оперативна печалба/(загуба)	30	117	(109)	(331)
Финансови разходи	(325)	(207)	(575)	(944)
Други финансови позиции	510	669	1 653	4 056
Печалба/(Загуба) преди данъци	238	581	979	4008
Разход за данъци	10	(2)	(2)	(46)
Нетна печалба/(загуба) за годината	248	579	977	3 962
Доход на акция (лв.)	245	507	886	3 929
Дивидент на акция (лв.)	-	-	-	-

Показатели (в хил. лв.)	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>Дани от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>			
Нетекущи активи, в т. ч.	12 983	12 972	11 603
<i>Финансови активи</i>	10 497	10 497	9 606
<i>Репутация</i>	1 996	1 996	1 996
Текущи активи, в т. ч.	11 791	11 153	7 140
<i>Финансови активи</i>	2 931	3 392	-
<i>Търговски и други вземания</i>	7 035	6 796	6 964
Общо активи	24 774	24 125	18 743
Нетекущи пасиви, в т. ч.	17 790	17 984	8 345
<i>Задължения по заеми</i>	17 790	17 984	8 345
Текущи пасиви, в т. ч.	2 909	2 314	7 235
<i>Задължения по заеми</i>	1 931	1 644	6 277
Общо пасиви (привлечени средства)	20 699	20 298	15 580
Собствен капитал, в т. ч.	4 075	3 827	3 163
<i>Акционерен капитал</i>	100	100	100
Брой акции (хил. броя)	1	1	1

Показатели (в хил. лв.)	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018	31.12.2017
<i>Дани от консолидираните отчети за паричните потоци</i>				
Нетни оперативни парични потоци	(47)	48	(114)	(372)
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност	235	7 072	(4 097)	(2 406)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(238)	(7 138)	4 205	2 637
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(50)	(18)	(6)	(141)

4.Рискови фактори

Преди да инвестират в облигации на “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние при което инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитента е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е съществуват възможности за тяхното управление.

4.1. Систематични рискове

Макроекономически риск

Това е рискът от макроекономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроекономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на подем, след няколко години на възстановяване от икономическата и финансова криза. Тя започна от пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г., преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породя значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система и достигна до етап, в който отделните държави посредством техните правителства и централни банки търсят успешна формула за стимулиране на дългосрочен икономически растеж.

Избрани показатели	Изт.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	БНБ	1.61	1.79	1.86	1.63	1.71
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	НСИ	83 756	88 575	94 130	101 043	107 925
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	11 594	12 340	13 206	14 280	15 363
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	НСИ	1.80%	3.50%	3.90%	3.8%	3.10%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.03%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	-0.90%	-0.40%	0.10%	2.80%	2.70%

ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	-1.40%	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%
Коефициент на безработица (за лицата над 15 г., %)	НСИ	11.40%	9.10%	7.60%	6.20%	5.20%
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	822	878	948	1 037	1 135
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 776.6	-2 622.4	-984.4	-765.80	-2 264.10
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-6.50%	-5.80%	-2.00%	-1.50%	-4.10%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	530.6	-15.4	1 244.0	1 578.2	2 547.5
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	1.2%	0.0%	2.6%	3.1%	4.6%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	31 111.0	35 970.0	40 834.6	47 734.5	53 557.2
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	37.1	40.6	43.4	47.2	49.6
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	39 338.4	33 493.4	34 221.5	33 852.1	33 342.7
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	91.9%	74.0%	71.1%	65.5%	60.4
Държавен дълг (млн. евро)	Eurostat	11 618.5	11 871	14 243.9	13 244.8	12 491
Държавен дълг (% от БВП)	Eurostat	27.1%	26.2%	29.6%	25.6%	22.6%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	МФ	29 409.1	32 199.5	33 959.4	35 316.5	-
Приходи и помощи (% от БВП)	МФ	35.20%	36.40%	36.10%	37.50%	-
Бюджетен дефицит (% от БВП)	Eurostat	-5.5%	-1.7%	0.1%	1.2%	2.0%

България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза се отрази негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Това доведе до отрицателен реален икономически растеж. Отрицателният ръст на БВП от -3,5% през първото тримесечие на 2009 г., -4,9% през второто тримесечие и -5,4% за третото тримесечие доведе до рецесия през 2009 г. Българската икономика беше засегната от световната финансова криза с известно закъснение, основно по линия на свиващото се външно потребление и рязко намалелите финансови потоци към страната, включително и преките чуждестранни инвестиции. Тези фактори, наред със свиването и на вътрешното потребление, доведоха до 3.6% отрицателен реален темп на изменение на БВП през 2009 г. През 2010 г. и 2011 г. по данни на НСИ бе отбелязан съответно 1.3% и 1.9% положителен реален годишен темп на изменение на БВП. През следващите години, темпа на нарастване на БВП остана положителна величина, но с известни колебания (например през 2012 г. е близо 0%). Постепенно от втората половина на 2014 г. икономиката на страната навлезе в подем. През 2015 г., темпа на нарастване на БВП възлиза на 3.5%, а през 2016 г. е още по-висок, а именно 3.9% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза). През 2017 г. отново има силен, макар и по-нисък от предходната година ръст на БВП от 3.8%. По последни данни на НСИ ръстът на страната през 2018 г. възлиза на 3.1%. Ръстът на БВП след 2009 г. не доведе веднага до

намаление на безработните. Те продължиха да се увеличават, като за 2013 г., по данни на НСИ, коефициентът на безработица нарасна до 12.9%. Този тренд започна да се обръща отчетливо едва през 2014 г. (11.4%). В края на 2015 г. и 2016 г., то продължи да спада, като възлиза на 9.1% и 7.6% съответно. През 2017 г. коефициентът е още по-добър, като възлиза на 6.2%. Тенденцията за спад на безработицата се запазва и през 2018 г. като по данни на НСИ намалява до 5.2%.

Същевременно през последните години, по данни на НСИ, се отбелязва постоянен ръст на средната месечна работна заплата. Така през 2010 г. тя е възлижала на 648 лв., през 2011 г. 686 лв., през 2012 г. 731 лв., през 2013 г. 775 лв., през 2014 г. 822 лв., през 2015 г. 878 лв., през 2016 г. 948 лв. и през 2017 г. е отбелязано ново нарастване до 1 037 лв. През 2018 г. средната месечна заплата нараства отново и възлиза на 1 135 лв.

По данни на НСИ, средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) за 2012 г. и 2013 г. е 3% и 0.9% съответно. През 2014 г. спада на инфлацията в страната премина в дефлация от 1.4%. През 2015 г. и 2016 г. в страната бе отчетена по-ниска, но все пак отново дефлация от 0.1% и 0.8% респективно. Очертания тренд на спад на инфлацията от 2012 г. насам се дължи отчасти на намалението на международните цени на горивата (особено през 2014 г. и 2015 г.). През 2017 г. все по-рядко се отчитат месеци с намаление на цените, като през всяко едно тримесечие на годината е отчетена инфлация и през цялата година тя възлиза на 2.1%. През 2018 г. инфлацията надхвърля нивото от предходната година и възлиза на 2.8%.

През 2017 година, по данни на БНБ, България отчита солиден излишък по текущата сметка възлизащ на 1 578.2 млн. евро (3.1% от БВП), в сравнение с излишък в размер на 1 244 млн. евро през 2016 г. (2.6% от БВП). Увеличението на излишъка се дължи основно на намаления дефицит по търговския баланс (малко по-висок ръст на износа от този при вноса) и на намаления дефицит при първичния доход (най-вече на дохода от преки инвестиции), докато салдото на услугите остава силно положително. Салдото по капиталовата и финансовата сметка от положително в размер на 5 205,8 млн. евро през 2016 г. (10.8% от БВП) намалява до положително в размер на 1 683,4 млн. евро през 2017 г. (3.3% от БВП). Към края на 2018 г. излишъкът по текущата сметка нараства до 2 547,5 млн. евро (4.6% от БВП), а по капиталовата и финансовата сметка - нараства до 2 586.6 млн. евро (4.7% от БВП).

По данни на Евростат, държавния дълг в края на 2017 г. възлиза на 13 244.8 млн. евро (25.6% от БВП) срещу 14 243.9 (29.6% от БВП) през предходната година. В края на декември 2018 г. той намалява до 12 491 млн. евро (22.6% от БВП). Страната ни е с едно от най-благоприятните съотношения в рамките на ЕС (трето), но следва да се отбележи, че от 2014 г. държавният дълг нараства (като абсолютна стойност), като едва през 2017 г. намалява и в абсолютно, и в относително изражение).

През 2017 г. страната отчита бюджетен излишък от 1.2% от БВП (данни на Евростат) при 0.1% през 2016 г. Бюджетното салдо през 2018 г. е отново положително в размер на 2% от БВП.

Последната прогноза на Европейската комисия (зимна) е за ръст през 2019 г. и 2020 г. от 3.3% и 3.4%, респективно, подкрепен от потреблението (най-вече частното) и инвестициите, повлияни от ръста на заплатите както в частния, така и в публичния сектор и възстановеното усвояване на средства от фондовете на ЕС респективно. Очакват се увеличени поръчки и производство, които да стимулират ръста. В среда на ниски лихви и европейско финансиране се очаква както частните, така и публичните инвестиции да останат силни..

В същото време основните рискове за икономиката остават външните и произтичат от възможността за по-слабо търсене на основните експортни пазари.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2016 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световните пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини, което ще се пренесе в цените на редица стоки и услуги и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене. През 2017 г. тези очаквания за ръст се оправдават, като ИПЦ се увеличава с 2.1% средногодишно. През 2018 г. инфлацията се ускорява, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8%.

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Индекс на потребителските цени на годишна база	0.9 %	- 1.4 %	- 0.1 %	- 0.8 %	2.1 %	2.8 %

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спада на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)	12.9%	11.4%	9.1%	7.6%	6.2%	5.2%

Източник: Национален статистически институт

Преструктурирането на държавните предприятия и значителното свиване на предприятията от публичния сектор доведе до високи нива на безработица непосредствено след кризата от 1996 – 1997 г. След като достигна 17.9% в края на 2001 г., нивото на безработица пое в низходяща посока, достигайки 5.6% в края на 2008 г. (по данни на НСИ). След това, под влияние на разразилата се глобална икономическа криза, нивото на безработица отново започна да се покачва, достигайки 12.9% в края на 2013 г. За съжаление стартиралото през втората половина на 2010 г., макар и минимално, оживление в икономиката не спря, както се вижда от данните, ръста на безработните. Едва от втората

половина на 2014 г. започна тенденция на намаление на коефициента на безработица. Така в края на 2014 г. той възлезе на 11,4%, в края на 2015 г. бе 9.1%, а в края на 2016 г. достигна 7.6%. През 2017 г. има ново подобряване, като коефициентът намалява до 6.2%. По данни на НСИ коефициентът на безработица за лицата над 15 г. през 2018 г. намалява до 5.2%. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Групата стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евророната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени преди около две години поредни предсрочни парламентарни избори и формирано правителство с, известен, проевропейски профил, от ГЕРБ и Обединени патриоти. Засега правителството разчита на стабилна парламентарна подкрепа, а председателството на Съвета на Европейския съюз през първата половина на 2018 г. също допринесе за това. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването

на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Групата не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на Групата, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. напр. е в сила облагане на лихвените доходи на физическите лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство, като част от европейското, е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск

Кредитен риск за държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB-. За последно, на 01.12.2017 г. рейтинга бе повишен от BB+ на BBB-, а на 01.06.2018 г. бе подобрена и перспективата от стабилна на положителна. През май 2019 г. Standard & Poor's потвърди кредитния рейтинг на страната (BBB- с положителна перспектива). Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011 г. кредитния рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните държавни ценни книжа, като перспективата е стабилна (през май 2017 г. рейтингът бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитният рейтинг

на България за чуждестранна валута е ВВВ с положителна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през март 2019 г. бе подобрена и перспективата).

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Групата и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Групата може да получи при необходимост, освен ако нейните заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Групата пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на стоките и услугите на Групата. Настъпването на подобни събития могат да доведат до затруднения в процеса на продажба на своите стоки и предоставяне на своите услуги или изобщо до невъзможност в определен период от време Групата да продава стоки и предоставя услуги. Това пряко би застрашило пазарните позиции, резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата.

4.2. Несистематични рискове

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ е дружество с холдингов профил и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дъщерните дружества може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото му състояние

Тъй като Емитента развива отчасти дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите (след като изплати дължимите лихви на облигационерите), ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните им потоци.

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти

Финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата. Цените на финансовите инструменти обикновено широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Бързият растеж на Групата може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата да продължи, подкрепени и от солидния финансов ресурс на Облигационния заем, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Групата полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънта вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Групата може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Групата на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Бизнесите на Групата изискват известни капиталови и инвестиционни разходи. Групата на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада

Бизнесът на Групата е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента и на неговите дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал”.

Риск от промяна в контрола на Дружеството

Към датата на Проспекта Дружеството има акционер който притежава повече от половината от капитала и го контролира – Лоррейн Маркетинг Сървисиз. В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

Ако бъдещото развитие на дейността на Дружеството е неблагоприятно, това може да се отрази негативно по отношение на паричните му потоци и Дружеството може да има затруднения да погасява своите задължения

Способността на Дружеството да погасява своите задължения, включително да изплаща главницата и лихвите по Облигациите, е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни парични потоци. Понастоящем Дружеството има стабилен положителен оперативен паричен поток, но под влияние на различни фактори, това може да се промени неблагоприятно. В такъв случай, плащанията към Облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

„Феникс Капитал Холдинг” АД е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация вж. т. 7.1. „Икономическа група”), които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Феникс Капитал Холдинг” АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Други ценови рискове

През 2018 г. при публично търгуването акции се наблюдава средна променливост от 1 % (за 2017 г.: 1 %). В случай че котираната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 137 хил. лв. (за 2017 г.: 96 хил. лв.).

Кредитен 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 напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти.

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:

Финансови активи – балансови стойности	2018	2017
	‘000 лв.	‘000 лв.

Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	13 899	9 606
Търговски вземания и финансови активи	6 793	6 962
Предоставени заеми	889	94
Парични средства	76	82
Балансова стойност	21 647	16 744

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 транзакции 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.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

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.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 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.
Задължения по заеми	657	987	7 425	10 559
Търговски и други задължения	562	-	-	-

Общо	1 219 987		7 425 10 559	
	Текущи		Нетекучи	
31 декември 2017 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения по заеми	167	6 110	4 597	3 748
Търговски и други задължения	801	70	-	-
Общо	968	6 180	4 597	3 748

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.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2017 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми в размер на 6 856 хил. лв., които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти. Представената по-долу таблица показва 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 наблюдения 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 2017 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1.00%)	(68)	-	(68)	-

Към 31 декември 2018 г. Групата не е изложена на лихвен риск.

Валутен риск

Всички съществени сделки на Групата се осъществяват в български лева и евро. Към датата на настоящия Проспект, България продължава да има фиксиран курс към еврото, което премахва в

значителна степен валутния риск. Такъв риск би възникнал евентуално при промяна на нормативно определения курс на 1 евро към 1.95583 лв., за което Групата не разполага с информация.

5.Информация за емитента

5.1.История и развитие на емитента

5.1.1.Юридическо и търговско наименование на емитента

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД.

5.1.2.Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер

“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 202873140.

5.1.3. Дата на създаване на Емитента и продължителност на дейността

Дружеството е учредено на 14.12.2013 г. с наименование „Феникс Капитал“ АД и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 30.12.2013 г.

Дружеството е учредено за срок от 7 години, като с решение на РОСА от 28.06.2019 г. този срок е променен на неограничен.

5.1.4.Домицил и юридическа форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището)

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. “Тодор Александров” № 109-115
Телефон	+359 2 805 19 21
Email:	office@phoenixcapital.bg

5.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на емитента

През 2015 г. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД придобива следните дъщерни дружества: „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД (100%), „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД (99.99%), „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД (100%), „Топинс. БГ Брокер“ ЕООД (100%).

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

През 2017 г. Групата придобива контрол (100% от капитала и правата на глас) над дружеството Mamferay Holdings Ltd. със седалище на управление в Кипър.

През октомври 2017 г. Групата продава 100% от дела си в собствения капитал на дъщерното предприятие „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

През 2017 г. Групата продава дялово участие (20%) в своето дъщерно дружество „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, като по този начин намалява контролиращото си участие от 99.99% на 79.99%.

През месец октомври 2018 г. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД издаде при условията на непублично предлагане (частно пласиране) емисия облигации на обща стойност 9 000 хил. евро.

През второто тримесечие на 2019 г. Групата е получила банков заем в размер на 6 750 хил. лв.

През юни 2019 г. дъщерното дружество „Бизнес Имот Консулт” ЕАД е сключило договор за придобиване на 100% от капитала на „Ню Пропърти Дивелъпмънт” ЕООД (вписан в ТР през м. юли).

През юни 2019 г. Емитента „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е сключил договор за придобиване на 50% от капитала на „Си Резиденс” ООД (вписан в ТР през м. юли). Посочените две придобивания през второто тримесечие на 2019 г. не са в резултат на сделки със заинтересувани лица.

Съгласно данните от последния консолидиран финансов отчет, стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации, са както следва:

- Съотношение Активи/Пасиви: 83.6% (при изискване да бъде не по-високо от 97%);
- Покритие на разходите за лихви: 1.73 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05);
- Текуща ликвидност: 4.1 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.5).

Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Към датата на Проспекта всички дължими суми към облигационерите са изплатени, като Емитента е забавил изплащането на първото дължимо лихвено плащане с повече от 30 дни.

Няма други неотдавнашни събития, специфични за Емитента и за дружествата от Групата, които в значителна степен имат отношение към оценката на неговата платежоспособност.

5.2.Инвестиции

5.2.1.Описание на главните инвестиции на емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

След датата на последния публикуван финансов отчет към 31.03.2018 г. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД не е извършило значителни инвестиции.

5.2.2 Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на този Документ, няма бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

5.2.3.Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.

Дружеството не е поело твърди ангажименти по т. 5.2.2.

6.Преглед на стопанската дейност

6.1.Основни дейности

6.1.1.Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: 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.

Основните приходи на Емитента през периода обхванат от историческата финансова информация са финансови приходи (лихви, печалби от операции с притежавани финансови инструменти) и приходи от консултантски услуги във връзка с недвижими имоти (реализирани главно от дъщерните дружества).

Дружеството притежава значителни финансови активи, които се състоят в инвестиции в акции на различни борсово търгувани дружества, най-значимите от които са в близо 24% от капитала на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ и в дружество, чиито акции се котира на чуждестранна борса в Западна Европа в евро.

6.1.2.Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

Дружеството не е въвеждало значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

6.2. Главни пазари

С оглед консолидираните приходи от продажби на Групата, финансовите приходи от лихви и печалбите от операции с притежавани финансови инструменти (включително положителната промяна в тяхната справедлива стойност), имат най-съществено значение. В този смисъл Емитента, който е холдингово дружество, не се конкурира на определени пазари. Отделните дъщерни дружества също осъществяват своята стопанска дейност, като реално пазарът на недвижими имоти е основният пазар, на който те оперират (главно звършване на оценки, консултиране и посредничество при сделки с недвижими имоти). Основните сегменти на пазара на недвижими имоти, освен земеделските земи, са търговски площи, офисни площи, логистични и индустриални площи и жилищните площи.

Пазарът на отдаване под наем обикновено се отличава с полиполна структура на търсенето и предлагането на такъв вид имоти – много продавачи, посредници и купувачи, като никой от тях не може да влияе самостоятелно на цената на предлагане. Конкуренти на съответния пазар са всички собственици на имоти, както и посредници на недвижими имоти, които ги предлагат под наем в страната. Те могат да са както местни физически и юридически лица, така и инвестиращи в страната мултинационални компании.

Активната покупко-продажба на терени за строителство на офиси, жилища и логистични площи е индикация, че пазарът е в нов възходящ цикъл. Строителният бизнес малко по малко излезе от кризата и се завръща като фактор, което води до построяване на много нови жилища, а на места дори до презастрояване. Въпреки това, според проучвания, доверието в пазара нараства и търсенето на имоти през последните години се засилва в резултат на инвестиционното търсене и на ниските лихви по кредитите.

По статистически данни на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието (на база на кумулативни тримесечни данни), броят на вписаните продажби на имоти в Имотния регистър за цялата 2018 г. възлиза на 212 586 при 214 385 за предходната 2017 г. и 228 586 за 2016 г.

Период	2018 г.	2017 г.	2016 г.
Q1	41 333	37 061	42 976
Q2	52 308	54 613	56 166
Q3	55 897	56 293	59 162
Q4	63 048	66 418	70 282
Общо	212 586	214 385	228 586

Източник: Статистика на Имотен регистър от Агенция по вписванията

От данните е видно, че през 2017 г. и 2018 г. броят на вписаните продажби намалява спрямо предходната година (през 2018 г. намалението е минимално), но следва да се има предвид, че няма данни за общия обем на продажбите в стойностно изражение.

През 2018 г., по данни на НСИ (на база на кумулативни тримесечни данни), местните администрации в страната са издали разрешителни за строеж на 5 774 (5 562 през 2017 г.) жилищни сгради с 35 526 (24 969 през 2017 г.) жилища в тях и 4 471 065 (3 216 308 през 2017 г.) кв. м разгънатата застроена площ (РЗП). В сравнение с 2017 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради нарастват с 3.8%, жилищата в тях - с 42.3%, а разгънатата им застроена площ - с 39%. През 2018 г., по данни на НСИ (на база на кумулативни тримесечни данни), местните администрации в страната са издали разрешителни за строеж на 128 (127 през 2017 г.) административни сгради/офиси с 504 341 (219 688) кв. м. РЗП. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради нараства минимално, а тяхната РЗП се увеличава повече от два пъти.

Тип на закупените жилища	2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Общ ИЦЖ	103.38	106.24	107.94	110.52	112.66	115.37	117.62	119.53	120.65	124.03	124.99	126.15
Нови жилища	103.12	104.28	108.21	110.03	112.83	111.91	114.17	115.24	115.46	120.00	122.41	122.30
Съществуващи жилища	103.50	107.35	107.75	110.77	112.55	117.23	119.47	121.84	123.43	126.21	126.41	128.24

Източник: НСИ

По данни на Националния статистически институт и по-точно от индексът на цените на жилищата (новопостроени и съществуващи) е видно, че цените на жилищата нарастват постоянно през последните 12 тримесечия, т.е. през периода обхванат от историческата финансова информация. Същото важи и за двата компонента – новите жилища и съществуващите такива (с минимални изключения – спад през второто тримесечие на 2017 г. и четвъртото тримесечие на 2018 г. при новите жилища). Това на практика означава, че през целия разглеждан период, цените на жилищните имоти отбелязват ръст.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София са възлизили на 13 евро/кв. м. През четвъртото тримесечие на 2018 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 15 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2017 г. те са били 13.5 евро/кв. м., т.е. отчита се повишение, също както спрямо края на 2016 г.).

Средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София през четвъртото тримесечие на 2016 г. са възлизили на 4.20 евро/кв. м. През четвъртото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София възлизат на 4.00 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2017 г. те са били също 4.00 евро/кв. м.).

Средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на централните улици и булеварди в столицата през четвъртото тримесечие на 2016 г. са възлизили на 46 евро/кв. м., а средните месечни наемни нива в търговските центрове възлизат на 30 евро/кв. м. През четвъртото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на

булевард Витоша в столицата отбелязват ръст и възлизат на 52 евро/кв. м. при 48 евро/кв. м. през същото тримесечие на предходната година. Средните месечни наеми в търговските центрове нарастват от 31 евро/кв. м. през четвъртото тримесечие на 2017 г. до 34 евро/кв. м. през четвъртото тримесечие на 2018 г.

Няма публичен регистър, както и статистически данни за приходите и броя, на дружествата в сектора (има национално сдружение в което, обаче, не членуват всички дружества). Броя на самите физически лица-брокери на недвижими имоти в България, може да бъде отчасти определен, въз основа на данните от НСИ за лицата упражняващи посредническа дейност с недвижими имоти (за 2018 г. това са 20 723 при 24 035 при среднопретеглено за предходната година).

На база на горепосоченото може да се предположи, че на пазара в страната се конкурират хиляди компании, всяка от които, включително и дъщерните на Холдинга, са с относително нисък пазарен дял.

Дъщерното дружество „Феникс Капитал Мениджмънт” АД е обслужващо дайността на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти. В края на първото полугодие на 2019 г., дружествата със специална инвестиционна цел, чиито акции се търгуват на БФБ са общо 57, като 13 такива дружества са търгувани на Основния пазар и 44 търгувани на Алтернативния пазар. От тях, по данни на КФН, тези които секюритизират недвижими имоти, са 50 (останалите 7 секюритизират вземания), с общо активи в края на 2018 г. в размер на над 1,5 млрд. лв.

6.3.Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

В проспекта не са правени конкретни изявления относно конкурентната позиция на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД.

7.Организационна структура

7.1.Икономическа група

Групата на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ /Групата/ се състои от Емитента, като дружество-майка и неговите дъщерни дружества.

По смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е контролирано от Лорейн Маркетинг Сървисиз, притежаващо 98.50% от капитала на Емитента. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерно предприятие	Страна на учредяване	Предмет на дейност	Участие
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Извършване на оценки, консултиране, управление на имоти, посредничество при сделки с недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, вътрешен и международен транспорт, стоков контрол, сделки с интелектуална собственост, ресторантьорство, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги,	100.00%

покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Управление и обслужване на дейността на дружества за инвестиране в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.	79.99%
Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД	България	Търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки на пазара на недвижимата собственост в страната, дейност по предоставяне и управление на заеми и консултации във връзка с получаването на заеми и инвестиране на заемни средства в недвижима собственост, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, управление и поддръжка на недвижими имоти, участие в комисионни, лизингови, включително финансов лизинг, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставяне на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации, както и всяка друга дейност, незабранена със закон, като когато за осъществяването на дадена дейност се изисква лиценз или разрешение, дружеството ще извършва дейността след получаването на съответния лиценз или разрешение, освен ако законът позволява извършването на дейността преди това.	100.00%
Топинс.БГ Брокер ЕООД	България	Търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки на пазара на недвижимата собственост в страната, участие в комисионни, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставяне на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации.	100.00%
Mamferay Holdings Ltd	Кипър	Инвестиции	100.00%

7.2. Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата

Към датата на Проспекта „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД не е зависим от другите субекти в рамките на Групата, като следва да се отчете обстоятелството, че дъщерните дружества осигуряват съществена част от консолидираните приходи от продажби на Емитента.

8. Информация за тенденциите

8.1. Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

8.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на емитента най-малко за текущата финансова година

На Емитента не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД за текущата финансова година.

9. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

10. Административни, Управителни и Надзорни органи

10.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Управляващите емитента органи и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите, съставен от три физически лица. Дружеството се представлява от изпълнителният директор Венцислава Благоева Алтънова.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Година на назначаване*	Позиция
Мирослав Росенов Георгиев	23.03.2017	Председател на СД
Венцислава Благоева Алтънова	23.03.2017	Изпълнителен директор
Зорница Тотева Ганчева.....	23.03.2017	Член на СД

* датата на вписване в ТР

По-долу е представено кратко описание за членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

Мирослав Росенов Георгиев – Председател на Съвета на директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров” №109-115.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-н Георгиев извършва дейности извън „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, които са значителни по отношение на Емитента, както следва:

- Член на Съвета на директорите на дъщерното дружество „Бизнес Имот Консулт” ЕАД;
- Член на Съвета на директорите и представляващ на дъщерното дружество „Феникс Капитал Мениджмънт” ЕАД

Венцислава Благоева Алтънова – Зам.-председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров” №109-115.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-жа Алтънова извършва дейности извън „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, които са значителни по отношение на Емитента, както следва:

- Член на Съвета на директорите и представляващ на дъщерното дружество „Бизнес Имот Консулт” ЕАД;
- Член на Съвета на директорите и представляващ на дъщерното дружество „Феникс Капитал Мениджмънт” ЕАД;

Зорница Тотева Ганчева – Член на Съвета на директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров” №109-115.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-жа Ганчева не извършва дейности извън „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, които са значителни по отношение на Емитента.

10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

11. Практика на ръководните органи

11.1. Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият

Към датата на Проспекта, в “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД има одитен комитет. Предвид смяната на нормативната база, на извънредно ОСА на Дружеството, проведено на 10 март 2017 г. е одобрен състав на одитен комитет и са приети Правила за работата му, съобразени с настъпилите промени. Одитният комитет в състав: г-н Феодор Иванов Петков – Председател, г-н Делян Цанов Тотев и г-жа Луиза Христова Точева.

Одитният комитет на Дружеството извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА за срок от 3 (три) години и се отчита поне веднъж годишно пред събирането на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Основните положения в новия Закон за независимия финансов одит, относно състава и организацията на дейността на Одитния комитет са:

- За членове на одитния комитет се избират лица, които притежават образователно-квалификационна степен „магистър”, познания в областта, в която работи предприятието, като поне един от членовете трябва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита;
- Мнозинството от членовете на одитния комитет трябва да са външни за и независими от предприятието от обществен интерес;
- За членове на одитния комитет могат да се избират и членове на управителния орган, които не са изпълнителни членове на органите на управление, както и лица, намиращи се в трудови правоотношения с юридическото лице.
- Председателя на Одитния комитет ще се избира от самия комитет. Председателя трябва да е независимо лице;

Общото събрание на акционерите или съдружниците одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление. Функциите, правата и задълженията на одитния комитет, съгласно новия закон, ще бъдат:

- информира управителните и надзорните органи на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;

- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) № 537/2014;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- отчита дейността си пред ОСА;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

11.2.Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. В случай че емитентът не спазва подобен режим, трябва да бъде включено изявление в този смисъл заедно с обяснение във връзка с това, защо емитентът не спазва подобен режим

„Феникс Капитал Холдинг” АД спазва режима за корпоративно управление в Република България.

На 10.10.2007 г. пред обществеността в България бе представен Националният кодекс за корпоративно управление (Кодекса). Управителният орган на „Феникс капитал Холдинг” АД е взел решение Дружеството да извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Кодекса. През април 2016 г. бе приет разширен и допълнен текст на Кодекса във връзка с принципите на корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, представени на срещата на Г20 в Турция през септември 2015 г. Следвайки политиката за прилагане на добрите корпоративни практики, съвета на директорите на Дружеството е приело разширения текст на Кодекса (приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК, с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“).

12.Мажоритарни акционери

12.1.Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е лице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е Лорейн Маркетинг Сървисиз, притежаващо 98.50% от капитала на Емитента. Лорейн Маркетинг Сървисиз е регистрирано в Дубай, Обединени Арабски Емирства.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството няма информация за други лица, които пряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в ОСА на Емитента. Мажоритарен акционер в Лорейн Маркетинг Сървисиз е Костас Андреас Йоану, който непряко упражнява контрол върху „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД. Няма други лица, които непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в ОСА на Емитента.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби на Търговския закон:

Съгласно, чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал. 1, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл.223, ал. 2, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на

ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

12.2.Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента

На Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД.

13.Финансова информация, отнасяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби

13.1.Историческа финансова информация

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са изготвени в съответствие с МСС/МСФО. Те, както и одиторският доклад се представят на Комисията за финансов надзор като приложение към Проспекта. Същите са налични в Търговския регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg) по партидата на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, както и на електронната страница на Емитента (www.phoenixcapital.bg). Те могат да бъдат инспектирани и ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на този Документ.

АКТИВИ (в хил.лв.)	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017
Нетекущи активи			
Репутация	1 996	1 996	1 996
Имоти, машини и съоръжения	5	5	1
Финансови активи	10 497	10 497	9 606
Вземания от свързани лица	445	439	-
Отсрочени данъчни активи	40	35	-
Нетекущи активи	12 983	12 972	11 603
Текущи активи			
Финансови активи	2 931	3 392	-
Търговски и други вземания	7 035	6 796	6 964
Предоставени заеми	1 797	889	94
Пари и парични еквиваленти	28	76	82
Текущи активи	11 791	11 153	7 140
Общо активи	24 774	24 125	18 743

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (в хил.лв.)	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017
Собствен капитал			
Акционерен капитал	100	100	100

Резерви	276	276	4
Нагрупана печалба	3698	3 453	3 090
Общо собствен капитал , отнасящ се до собствениците на предприятието майка	4 074	3 829	3 194
Неконтролиращо участие	1	(2)	(31)
Общо собствен капитал	4 075	3 827	3 163
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17 790	17 984	8 345
Нетекущи пасиви	17 790	17 984	8 345
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	1 931	1 644	6 277
Търговски и други задължения	967	638	957
Задължения към свързани лица	11	32	1
Текущи пасиви	2 909	2 314	7 235
Общо пасиви	20 699	20 298	15 580
Общо собствен капитал и пасиви	24 774	24 125	18 743

Консолидирани отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв)	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018	31.12.2017
Приходи от продажби	87	124	386	-
Други приходи	48	148	-	75
Разходи за материали	(2)	-	(3)	(3)
Разходи за външни услуги	(36)	(18)	(270)	(191)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(1)	-	(2)	-
Разходи за персонала	(65)	(35)	(200)	(112)
Други разходи	(1)	(2)	(20)	(100)
Печалба/Загуба от оперативна дейност	30	117	(109)	(331)
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	1 107
Финансови приходи	23	2	10	120
Финансови разходи	(325)	(207)	(575)	(944)
Други финансови позиции	510	669	1 653	4 056
Печалба преди данъци	238	581	979	4 008
Разходи за данъци върху дохода	10	(2)	(2)	(46)
Печалба за периода	248	579	977	3 962
Печалба за периода, отнасяща се до:				
Неконтролиращото участие	3	72	91	33
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	245	507	886	3 929
Друг всеобхватен доход:				
Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:				
Финансови активи на разположение за продажба:				
-печалби от текущата година	-	-	-	590
-рекламация в печалбата или загубата	-	-	-	(405)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	-	-	-	185
Общо всеобхватен доход за периода	248	579	977	4 147
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:				
Неконтролиращото участие	3	72	91	33
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	245	507	886	4 114

Печалба на акция (лв.):

886

3 929

Нетекущите задължения по заеми, които в края на 2017 г. възлизат на 8 345 хил. лв. са формарани от банкови заеми. В края на 2018 г. те са почти изцяло погасени със средства от продажбата на дъщерното дружество “Ексклузив Тауър” ЕООД и нетекущите задължения по заеми, вече представляват главно настоящия Облигационен заем.

Групата отчита съществени инвестиционни парични потоци, като през последната пълна финансова година паричните потоци от бизнес комбинации (в размер на 6 957 хил. лв.) включват получено плащане във връзка с осъществената продажба на дъщерното предприятие „Ексклузив Тауър“ ЕООД, а най-съществена част от паричните потоци за придобиване на финансови активи (в размер на общо 14 905 хил. лв.), представляват инвестиции в акции от капитала на публичното дружество „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

13.2. Финансови отчети

Емитента изготвя консолидирани финансови отчети, които са включени в настоящия Документ.

13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за периода 2017 г. – 2018 г. е одитирана.

В одиторските доклади през периода обхванат от историческата финансова информация не се съдържат квалификации на одиторите.

Няма друга информация в Документа, която е одитирана от одиторите.

13.4. Откога е последната финансова информация

Последната финансова информация за Емитента е от междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.03.2019 г. и не е одитирана.

13.5. Междинна и друга финансова информация

В Проспекта е представена неодитирана междинна финансова информация за Дружеството към 31.03.2019 г.

13.6. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на настоящия Проспект, Емитента и неговите дъщерни дружества не са били страна по държавни, правни или арбитражни производства (включително висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са

могли да имат значителни последици през близкото минало за финансовото състояние или рентабилност на Дружеството и/или неговата Група.

13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

През второто тримесечие на 2019 г. Групата е получила банков заем в размер на 6 750 хил. лв.

През юни 2019 г. Групата е сключила договор за придобиване на 100% от капитала на „Ню Пропърти Дивелъпмънт” ЕООД (вписан в ТР през м. юли).

През юни 2019 г. Групата е сключила договор за придобиване на 50% от капитала на „Си Резиденс” ООД (вписан в ТР).

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на Групата от датата на последния финансов отчет към 31.03.2019 г.

14. Допълнителна информация

14.1. Акционерен капитал

14.1.1. Размерът на емитирания капитал, броят и класовете на акциите, от които се състои той, с подробности за тяхните главни характеристики, частта на емитирания капитал, която все още трябва да бъде внесена, с индикация за броя или общата номинална стойност и вида на акциите, които все още не са напълно изплатени, с разбивка, когато е приложимо, съгласно степента, в която те са били изплатени.

Към датата на Проспекта акционерният капитал на дружеството е 100 000 лева, разпределен в 1000 бр. обикновени, поименни акции с номинална стойност 100 лева всяка една.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Всичките 1000 бр. акции са изцяло изплатени.

14.2. Учредителен договор и устав

14.2.1. Регистърът и номера на вписване в него, ако е приложимо и описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава.

При противоречие между устава на Дружеството и законите и подзаконовите нормативни актове, приложение намират законите и подзаконовите нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал.1, чл. 214 от Търговския закон и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Търговски регистър и ЕИК

“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 202873140.

Предмет на дейност и цели на Емитента

Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава, както следва: 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.

В Устава на емитента няма изрично описание на целите на емитента.

15.Значителни договори

Дружеството няма значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на емитента, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задължението си към облигационерите по настоящата емисия Облигации.

16.Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

В Регистрационния документ на Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg), включително за дейността на лизинговите дружества;

- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody’s, Standard & Poor’s и Fitch;
- Eurostat – информация от сайта на Евростат (www.ec.europa.eu/eurostat);

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.


17. Показвани документи

Този Проспект и допълнителна информация за „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), както и чрез Българската фондова борса (www.bse-sofia.bg).

По време на периода на валидност на настоящия Документ за регистрация, следните документи (или копия от тях), когато е приложимо могат да бъдат инспектирани:

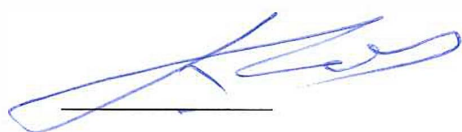
- Учредителният акт (Уставът) на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД може да бъде намерен по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg. Освен това същият е предоставен за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа;
- Годишните консолидирани финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, заедно с одиторските доклади, както и годишните финансови отчети на дъщерните дружества на Емитента могат да бъдат намерени по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg. Освен това същите са предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа;
- Копия от всички документи, включително Протокол от заседание на Съвета на директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, проведено на 17.10.2018 г., съдържащи решението относно издаване на Облигациите, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи – за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.

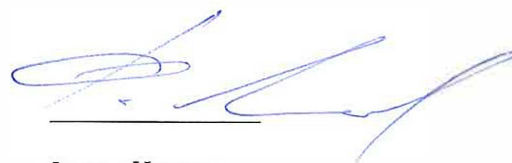


Венцислава Алтънова
Изпълнителен директор
на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“ включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Бождар Чанков
Председател на СД
на „АВС Финанс“ АД



Филип Инджев
Изпълнителен директор
на „АВС Финанс“ АД