

“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД

(учредено като акционерно дружество съгласно законите на Република България)

Допускане на обикновени акции до търговия на Българска фондова борса

Ние сме новоучредено дружество, създадено с цел да осъществява бизнес с недвижими имоти, основно да придобива и развива „проблемни“ недвижими имоти и неефективно управлявани имоти, с потенциал за ръст на стойността им. В този документ “Феникс Капитал Холдинг”, “Феникс Капитал”, “Холдингът”, „Дружеството”, „Емитентът”, „ние”, „нашата” и други подобни термини се отнасят за “Феникс Капитал Холдинг” АД, само или заедно с неговите дъщерни дружества (когато контекстът допуска това), които ще бъдат учредени с оглед управлението на отделните имотни проекти на Феникс Капитал Холдинг.

Този документ представлява проспект („Проспект”) за допускане до търговия на Основния пазар на “Българска фондова борса – София” АД („Българска фондова борса”, “БФБ” или “Борсата”) на всички издадени от Фонда към датата на този документ 1 000 обикновени акции, всяка с номинална стойност от 100 лв. (“Акциите”). Акциите са безналични, регистрирани в „Централен депозитар” АД („Централния депозитар”) с ISIN BG1100003141.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ и подлежи на потвърждаване от Комисията за финансов надзор в Република България (“КФН”). Незабавно след потвърждението на Проспекта от КФН, ще бъде подадено заявление за регистриране за борсова търговия на Акциите на Основен пазар на Българската фондова борса, сегмент акции „Стандарт”. Борсови покупки-продажби на Акциите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Борсата, на датата, определена от съвета на директорите на Борсата. Очаква се приемането за борсова търговия на Акциите да се осъществи до средата на април 2014 г. Сетълментът на сделките с Акции се осъществява от Централния депозитар.

Този Проспект съдържа цялата информация за Дружеството, необходима за вземане на решение за инвестиране в издадените от него Акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. Инвеститорите трябва да разчитат само на информацията, която се съдържа в Проспекта. Дружеството не е оторизирало никое лице да предоставя различна информация.

Инвестирането в акции е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел “Рискови фактори” от Проспекта, съдържащ основните рискове, специфични за Дружеството и издадените от него Акции.

Съгласно българското законодателство членовете на съвета на директорите на Емитента (“Съвета на директорите”) и прокуристът на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителят на финансовите отчети на Емитента отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите и прокуриста за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите му отчети, а одиторът на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на Емитента. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № 360 - ПД от 2 април 2014 Г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

Разпространението на този документ в някои юрисдикции може да бъде ограничено от закона и следователно лицата, в чието притежание е Проспекта, следва да се информират за тези рестрикции и да ги спазват.

Датата на Проспекта е 28 февруари 2014 г.

Настоящият Проспект е предназначен за допускане до търговия на Акциите единствено на Българска фондова борса и на никоя друга борса или друг организиран пазар на ценни книжа. Не е и няма да бъде предприемано действие от Емитента или друго лице за извършване на публично предлагане на Акциите в никоя юрисдикция, както и за допускането им до борсова търговия в други юрисдикции извън България. В тази връзка, нито този документ, нито реклама или друг материал във връзка с предлагане на Акциите и/или тяхното допускане до борсова търговия, може да бъде разпространяван или публикуван в други юрисдикция, освен при обстоятелства, които ще доведат до съответствие с приложимото законодателство.

Лицата, които разполагат с този документ, трябва да се запознаят с и да спазват всички ограничения относно неговото разпространение. Всеки случай на неспазване на такива ограничения може да представлява нарушение на законите за ценните книжа на съответната юрисдикция.

Този документ не представлява предложение за записване на или покупка на Акции от лице в никоя юрисдикция, в която е незаконно да се отправя такова предложение, или покана за отправяне на предложение за записване или покупка на Акции от съответното лице.

Потенциалните инвеститори трябва да разчитат само на информацията в този документ. Никое лице не е оторизирано да предоставя информация или да прави изявления, несъответстващи или противоречащи на съдържащите се в Проспекта и, ако такава информация или изявления са предоставени или направени, тази информация или изложения не трябва да се считат за одобрени и оторизирани от Емитента. Без да се изключват нормативните задължения относно публикуването на допълнение на Проспекта съгласно българския Закон за публичното предлагане на ценни книжа, нито предоставянето на този документ, нито покупка на Акции, извършена или твърдяна, че е извършена въз основа на този документ, при каквито и да било обстоятелства, водят до заключението, че не е имало промяна в дейността на Емитента или че информацията, съдържаща се в този документ, е вярна след неговата дата.

Съдържанието на този документ не следва да се счита при никакви обстоятелства за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. Всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант във връзка с потенциална инвестиция в Акциите. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник.

Трябва да имате предвид, че цената на Акциите и доходът от тях могат да се понижат, както и да се увеличат.

ПРОГНОЗНИ ИЗЯВЛЕНИЯ

Този документ съдържа изявления, които отразяват текущото виждане на Феникс Капитал Холдинг по отношение на бизнес стратегията, плановете и целите на мениджмънта за бъдещи дейности.

В Проспекта се съдържат информация и изявления за бъдещо време, отнасящи се за Емитента, както и до сектора недвижими имоти, която по естеството си имат прогнозен характер. Такава информация и изявления включват думи като *“очаква”, “възнамерява”, “планира”, “вярва”, “предвижда”, “приема”, “ще”, “цели”, “стреми се”, “може”, “ще”, “би могло”, “продължава”,* и други подобни изявления.

Всички прогнозни изявления и информация, включени в този документ, се отнасят до въпроси, за които са налице рискове и несигурност. Следователно съществуват и могат да възникнат фактори и обстоятелства, които биха могли да предизвикат съществено различие на действителното развитие на дейността на Емитента от посоченото или индикираното в Проспекта. Такива фактори и обстоятелства включват, но не се ограничават само до описаните в частта на този документ, озаглавена *“Рискови фактори”*, които следва да бъдат разглеждани във връзка с другите предупредителни изявления, включени в този документ. Информацията и изявленията в този документ с прогнозен характер отразяват единствено текущите представи на Емитента по отношение на бъдещи събития и са обект на тези и други рискове, несигурности и предположения, свързани с дейността на Емитента, резултатите от неговите дейност и стратегията му за растеж.

Всякакви изявления, които могат да имат прогнозен характер, са актуални единствено към датата на този документ. Извън задълженията, произтичащи от българското законодателство и Правилника на Българска фондова борса, Холдингът не поема задължение да актуализира публично или коментира които и да било прогнозни изявления в резултат от допълнителна информация, новонастъпили обстоятелства и

други подобни. Това следва да се има предвид спрямо всички последващи писмени и устни прогнозни изявления на Емитента, съответно на лица, действащи от негово име. Преди да вземат инвестиционно решение, потенциалните инвеститори следва внимателно да преценят факторите, посочени в този документ, които могат да станат причина действителните резултати или други обстоятелства относно Емитента да се различават от посочените или индикираните като очаквани в документа.

ФИНАНСОВА И ПАЗАРНА ИНФОРМАЦИЯ

Финансова информация

В Проспекта е включен посредством инкорпориране чрез препращане одитираният годишен финансов отчет на Емитента за 2013 г., изготвен съгласно МСФО. Тъй като Дружеството е вписано в търговския регистър на 30 декември 2013 г., реалният отчетен период, обхванат от годишния финансов отчет на Емитента за 2013 г. обхваща само дните 30 и 31 декември 2013 г.

Някои включени в настоящия Проспект цифри са закръглени и съответно в някои случаи сборът на числа в дадена колона или ред на таблиците в настоящия Проспект може да не отговаря точно на общото число, дадено в тази колона или ред. Някои проценти в таблиците в настоящия Проспект също са закръглени и съответно общата сума в тези таблици може и да не е равна точно на 100%. Процентните промени през сравнените периоди са изчислени въз основа на оригиналните (а не закръглени) суми.

Пазарна информация

Някои макроикономически и статистически данни, включени в този Проспект, са били получени от публично достъпни източници, достоверността на които може да варира. Макроикономическите и статистически данни относно България (основно в раздел *„Преглед на пазара, свързан с недвижими имоти“*) са базирани предимно върху информация, публикувана от Българската народна банка („БНБ“), Министерство на финансите и Националния статистически институт („НСИ“). Евростат и Международния валутен фонд („МВФ“). Статистически данни относно пазара на недвижими имоти (в раздела *„Преглед на пазара, свързан с недвижими имоти“*) се базира на информация от НСИ, Евростат, БНБ, Министерство на финансите, МВФ, Български Пропъртис, Forton International и Colliers International и други, посочени на съответните места в Проспекта.

Във всеки случай макроикономическата и статистическа информация, както и базовата информация, върху която тя се основава, е възможно да не са били взаимствани или придобити от техния източник по начин, аналогичен на този, който се използва в други страни. Няма гаранция, че други лица, които използват различни методи за събиране, анализиране и обработване на информация, биха получили същите резултати, особено по отношение на пазарните дялове на местните банки.

Някои данни и/или изявления за сектора недвижими имоти, Холдингът и неговите потенциални позиции и неговите конкуренти, са включени в Проспекта като резонни от гледна точка на Емитента. Тези данни и изявления се генерират от собствени изследвания, наблюдения или проучвания на Емитента и неговият експертен екип, базирани върху публично достъпни източници, отрасли или общи публикации, като доклади на БНБ или българското Министерство на финансите и други. Източникът на всяка външна информация е посочен всеки път, когато такава информация е използвана в този Проспект. В процеса на търсенето, обработването и изготвянето на макроикономически, пазарни, отрасли или други данни от източници извън Емитента, като правителствени, отрасли или публикации от трети лица, Холдингът не е проверявал верността на тези данни, но потвърждава, че е възпроизвеждал точно информацията, произхождаща от публикувани от трети лица данни. Доколкото Холдингът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от трети лица, не съществуват пропуски, които могат да направят съдържанието се в този Проспект информация невярна или подвеждаща.

Доколкото е известно на Емитента, БНБ, Министерство на финансите и Националния статистически институт, така и други подобни институции, данни от които са посочени в Проспекта, нямат какъвто и да било материален интерес в или относно Емитента.

ВАЛУТИ И ВАЛУТНИ КУРСОВЕ

Освен ако не е посочено друго, всички позовавания в този документ към „Евро“, „EUR“ или „€“ са към законната валута на Европейския съюз, и всички към „BGN“, „лев“ или „лева“ са към законната валута на Република България.

През 1997 г. курсът на лева беше фиксиран към курса на германската марката и впоследствие - към курса на еврото. Понастоящем курсът на лева (BGN), фиксиран от Българската народна банка, е 1,95583 лева за 1 евро (1,00 лев = €0,51).

Освен ако в този документ е посочено друго, всички преваљутирания от лева в евро и обратно, съдържащи се в този документ, се основават на фиксирания курс на БНБ от 1,95583 лева за 1 евро.

СЪОБЩЕНИЕ ДО ЧУЖДЕСТРАННИТЕ ИНВЕСТИТОРИ

Холдингът е акционерно дружество, учредено в Република България и активите на Емитента се намират в България. В допълнение, членовете на Съвета на директорите са български лица и съществената част от тяхното имущество се намира в България. В резултат на това, може да се окаже трудно за чуждестранните инвеститори да водят съдебни дела в България във връзка с инвестициите си в Акции срещу Емитента или срещу членовете на Съвета на директорите. Нещо повече, чуждестранните инвеститори могат да срещнат трудности и при признаване и допускане на изпълнението в България на решения на чуждестранни съдилища и/или други юрисдикции и органи срещу Емитента или срещу членовете на Съвета на директорите.

Признаването и допускането на изпълнението в България на чуждестранни съдебни решения и други актове, се извършва съгласно разпоредбите на българския Граждански процесуален кодекс, който транспонира Регламент (ЕО) 44/2001 от 22 декември 2000 г. на Съвета на Европейския съюз за юрисдикцията и за признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела, когато чуждестранните актове попадат в приложното поле на Регламент (ЕО) 44/2001. Признаването и допускането на изпълнението в България на съдебни решения и други актове, постановени в държави, за които не се прилага Гражданския процесуален кодекс, съответно Регламент (ЕО) 44/2001, се извършва съгласно българския Кодекс на международното частно право.

ПОЗОВАВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ТЕРМИНИ

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в този документ, са определени в раздел *“Дефиниции”*.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ

Феникс Капитал Холдинг поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се в Проспекта информация. Изпълнителният директор и прокуристът на Емитента, подписвайки последната страница на Проспекта, заявяват в качеството си на представляващи Емитента, че доколкото е известно на Емитента (който, в рамките на възможното, е предприел всичко необходимо, за да гарантира верността на това изявление), настоящият Проспект съдържа цялата информация относно Емитента и Акциите, която е съществена в контекста на допускането на Акциите до борсова търговия, и не е пропуснато нищо съществено, което може да се отрази върху точността или пълнотата на тази информация. В допълнение, съгласно член 81, алинея 2 от ЗППЦК, Изпълнителният директор и прокуристът на Емитента декларират, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

Съгласно ЗППЦК, Холдингът, членовете на Съвета на директорите и прокуристът (вж. *"Управление – Членове на Съвета на директорите"*) са отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Лицето, отговорно за изготвянето на финансовите отчети на Емитента (вж. *"Обща информация - Изготвяне на финансовите отчети"*) е отговорно заедно и поотделно с Емитента, членовете на неговия Съвет на директорите и неговия прокурист за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а одиторът на Емитента (вж. *"Обща информация – Одитор"*) – за вреди, причинени от издадения одиторски доклад върху одитираните финансови отчети на Емитента. С оглед на това, горепосочените лица са декларирали съответните обстоятелства съгласно член 81, ал. 5 от ЗППЦК и са представили тези декларации пред КФН.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	8
РИСКОВИ ФАКТОРИ	17
Рискове, специфични за ЕМИТЕНТА	17
Рискове, свързани с пазара на недвижими имоти.....	21
Общи рискове	22
Рискове, свързани с АКЦИИТЕ	25
КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	28
Ликвидност и капиталови ресурси. Оборотен капитал.....	28
Капитализация и задължнялост	28
Условни (косвени) задължения.....	28
Парични потоци	28
ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА	29
БИЗНЕС ПРЕГЛЕД	30
ВЪВЕДЕНИЕ	30
История и развитие	30
Корпоративна структура	31
Основни дейности. Видове недвижими имоти	31
Бизнесплан на ЕМИТЕНТА	32
Основни пазари. Конкуренция	37
Договор за управление	39
Служители	42
УПРАВЛЕНИЕ	43
Членове на Съвета на директорите. Прокурист.....	43
Участия на директорите в управлението и собствеността на други дружества	46
Друга информация относно директорите	50
Възнаграждения и компенсации	51
Одитен комитет и други помощни органи	52
Корпоративно управление.....	52
ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ	54
ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	56
ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ И ПРИЛОЖИМОТО БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	57
ВЪВЕДЕНИЕ	57
Предмет на дейност на Дружеството	57
Акционерен капитал.....	57
Увеличаване на капитала	58
Права по АКЦИИТЕ.....	60
Намаляване на акционерния капитал	60
Обезсилване и обратно изкупуване на АКЦИИ	61
Прехвърляне на АКЦИИ	61
Сделки на значителна стойност и сделки със заинтересовани лица	63
Събрания на акционерите	65
Дивиденди	68
Преобразуване и прекратяване	68
Права на малцинствените (миноритарни) акционери.....	69
Промени в правата на акционерите	70
Съвет на директорите	70
Разкриване на информация от Дружеството	71
Някои задължения за разкриване на информация от акционери и директори на публични дружества	71
Смяна на контрола върху Дружеството и права на акционерите.....	72
Принудително изкупуване на акции и право на напускане. Отписване от регистъра на публичните дружества.....	73
ПРЕГЛЕД НА ИКОНОМИКАТА И ПАЗАРА, СВЪРЗАН С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	75

МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА НА БЪЛГАРИЯ	75
ПРЕГЛЕД НА ПАЗАРА, СВЪРЗАН С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	80
ИНФОРМАЦИЯ ЗА БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА	95
ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ.....	104
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	104
КАПИТАЛОВИ ПЕЧАЛБИ.....	104
ДОХОДИ ОТ ДИВИДЕНТИ.....	105
СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНОТО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ.....	105
ДРУГИ ДАНЪЦИ.....	106
БОРСОВА ТЪРГОВИЯ С АКЦИИТЕ	107
ДОПУСКАНЕ НА АКЦИИТЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА БФБ	107
НЕ Е НАЛИЦЕ ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ ПРЕДИ ДОПУСКАНЕТО ИМ ДО ТЪРГОВИЯ	107
ДОПУСКАНЕ НА АКЦИИТЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ДРУГИ РЕГУЛИРАНИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ; ЕДНОВРЕМЕННИ ПРЕДЛАГАНИЯ НА АКЦИИ И/ИЛИ ДРУГИ ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	107
РЕШЕНИЯ ЗА ЗАЯВЯВАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ.....	107
ОТКАЗ ОТ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ, СПИРАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ТЪРГОВИЯТА	107
НАМЕРЕНИЯ НА БОРСОВИ ПРОДАЖБИ НА АКЦИИ	108
СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ПОДДЪРЖАНЕ НА ЛИКВИДНОСТ, СТАБИЛИЗАЦИЯ И ЛОК-ЪП	108
РАЗХОДИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДОПУСКАНЕТО НА АКЦИИТЕ ДО БОРСОВА ТЪРГОВИЯ.....	108
ИНКОРПОРИРАНЕ ЧРЕЗ ПРЕПРАЩАНЕ	109
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	110
НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ.....	110
ИНВЕСТИЦИИ.....	110
ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ.	110
СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	110
СЪДЕБНИ, АРБИТРАЖНИ И АДМИНИСТРАТИВНИ ПРОИЗВОДСТВА	110
ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ.....	110
ОДИТОР.....	110
ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	111
ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ	111
ОДОБРЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА.....	111
ИНТЕРЕСИ, СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО НА АКЦИИТЕ ДО БОРСОВА ТЪРГОВИЯ	111
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ ВЛИВАНЕ ИЛИ ЗА ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛНИЯ ПАКЕТ АКЦИИ	111
ДОКУМЕНТИ ЗА ПРЕГЛЕД.....	111
ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ	111
НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ	112
ДЕФИНИЦИИ.....	113
ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ.....	115

РЕЗЮМЕ

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 24 (1) от Регламент (ЕС) 809/2004 г., изменен с Регламент (ЕС) № 486/2012 г. Определени термини с главни букви, които не са специално дефинирани в настоящия раздел, са обяснени в раздел „Дефиниции“ на Проспекта.

Номерацията в настоящия раздел съответства на номерацията на приложимите към Проспекта информационни елементи от Анекс XXII „Изисквания за разкриване на информация в резюмета“ на Регламент (ЕС) 809/2004 г.

А. Въведение

Елемент	Изискване за информация
A.1	<p><i>Предупреждение към инвеститорите</i></p> <p>Настоящият раздел от Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта и всяко решение за инвестиране в Акциите следва да се основава на преценка на Проспекта в неговата цялост от инвеститорите.</p> <p>В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държава членка на ЕС, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство.</p> <p>Лицата, които са изготвили настоящия раздел, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.</p>
A.2	<p><i>Съгласие на емитента относно използване на проспекта за последваща препродажба или финално пласиране на ценни книжа от финансови посредници</i></p> <p>Неприложимо.</p>

Б. Информация за емитента

Елемент	Изискване за информация
	<p>Обща информация</p>
Б.1	<p><i>Юридическо и търговско име на емитента (Б.1)</i></p> <p>„Феникс Капитал Холдинг“ АД, наричан в Проспекта също „Феникс Капитал Холдинг“, „Феникс Капитал“, „Емитента“, „Холдинга“ и „Дружеството“.</p>
Б.2	<p><i>Седалище и правна форма на емитента; законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си; държава на регистрация на емитента</i></p> <p>Феникс Капитал Холдинг е акционерно дружество от холдингов тип, което е вписано в търговския регистър на Република България с ЕИК 202873140 и чието седалище е гр. София. Дейността на Емитента се регулира от законодателството на Република България.</p>
	<p>Основни направления в дейността на Емитента</p>
Б.3	<p><i>Естество на текущата дейност на емитента и основни направления в дейността му, включително основни категории продукти и услуги; основни пазари, на които емитента се конкурира с други дружества</i></p> <p>Холдингът е вписан в търговския регистър на 30 декември 2013 г., като неговата активна дейност все още не е стартирала.</p> <p>Основната дейност на Феникс Капитал Холдинг ще е насочена към непряко придобиване на</p>

	<p>недвижими имоти (и други свързани с тях активи) посредством дъщерни дружества, тяхното управление, включително извършване на строителни дейности и подобрения върху имотите и тяхната реализация. Основната цел на Емитента е да максимизира стойността на капитала на своите акционери посредством придобиване на активи на атрактивни цени, ефективното им управление и в резултат на това нарастване на тяхната стойност, съответно на стойността на пряко притежаващите ги дъщерни дружества.</p> <p>Бизнес стратегията на Феникс Капитал Холдинг е насочена основно към придобиване на „проблемни“ недвижими имоти (distressed real estate), като например имоти, които трябва да бъдат продадени бързо за покриване на задължения, включително имоти, върху които се насочва принудително изпълнение във връзка с проблемни кредити към банки или други финансиращи институции. В допълнение, Дружеството ще търси неефективно управлявани проекти, които имат потенциал за положително развитие.</p> <p>Феникс Капитал Холдинг не е дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ), нито е алтернативен инвестиционен фонд по смисъла на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.</p>
Б.4а	<p><i>Най-значими неотдавнашни тенденции, засягащи емитента и икономическия сектор, в които извършва дейността си</i></p> <p>По отношение на пазара на „проблемни“ недвижими имоти, който е от основен интерес за Емитента, може да се обобщи, че до края на 2012 г. повечето местни банки не бяха активни в продажбите с дисконт на недвижими имоти, придобити във връзка с необслужвани кредити, но през 2013 г. редица банки започнаха да предлагат недвижими имоти на потенциални инвеститори на цени под балансовите им стойности. В същото време много чуждестранни банки и инвеститори се опитват да излязат от местния пазар и да ликвидират техните инвестиционни портфейли в имоти. Налице са и много замразени, недовършени и проблемни проекти, които могат да бъдат придобити със значително намаление, реструктурирани оперативнo и финансово, и продадени с печалба на по-късен етап при подобряване на пазарните условия. Банките често желаят да продадат недвижимите имоти, придобити във връзка с необслужвани кредити, на цена, покриваща размера на необслужвания кредит, намален с начислените провизии, което обикновено е под пазарната цена на недвижимия имот. Увеличеното предлагане на пазара на имоти в много случаи принуждава и другите продавачи да се разделят с имотите на относително ниски цени. Текущите пазарни цени са далеч под пиковите по отношение на всички сегменти – офисни, жилищни и ваканционни имоти/хотели. Съгласно публикувана в медиите информация цените на имотите в трите сектора са спаднали съществено спрямо нивата през 2008 г., като в някои случаи са значително под себестойност или цена за ново строителство. Налице е значително предлагане на имоти с добра локация, архитектура и качествено строителство, в различна степен на завършеност, които предлагат добри възможности за инвестиране.</p> <p>В по-общ план, по данни на НСИ, след като българската икономика е влязла в рецесия през второто тримесечие на 2009 г. средните за страната цени на жилищните недвижими имоти са спаднали с около 30% за две години, от 697 евро на кв.м. в края на 2008 г. до 493 евро на кв.м. в края на 2010 г. През 2011 г. и 2012 г., средните цени на жилищните имоти за страната са били относително стабилни в рамките на ценовия диапазон от 440 евро – 465 евро на квадратен метър. През 2013г. средните цени за квадратен метър в страната реализират минимален спад от 451 евро на кв.м. през 2012г. до 443 евро на кв.м. през 2013 г.</p> <p>Според НСИ, средният спад на цените на жилищните имоти в големите градове в последните пет години се забавя от 21% през 2009 до 2% през 2013г. Забавяне на поевтиняването на жилищата се наблюдава в София, Варна, Бургас и Пловдив съответно от 25% до 1%, от 14% до 3%, от 15% до 2%, от 24% до 1% за периода 2009-2013 г.</p> <p>След първото тримесечие на 2013 г., според местните агенции за недвижими имоти, се наблюдават някои положителни тенденции на жилищния пазар в България. През лятото на 2013 г. цените на жилищните недвижими имоти в някои райони на София и Пловдив отбелязват ръст.</p> <p>Повишаване на депозитите в банките от страна на домакинствата и индивидите заедно със сравнително високата степен на пренаселеност и ниска степен на прекомерни жилищни разходи биха могли в бъдеще да имат позитивно влияние върху цялостното търсене на жилищни недвижими имоти в България. Според БНБ, от декември 2008 г. насам се наблюдава спад в лихвените проценти на жилищните ипотечи с падеж над 5 години.</p>

	<p>Според Forton International за периода, обхващащ трето тримесечие на 2007 г. до края на първо тримесечие на 2013 г. в София са били построени 1,086 млн. кв.м. офис площи, което представлява 193% ръст спрямо съществуващите 561 хил. кв.м. офиси в града. С повече от 1,6 млн. кв.м. офиси общо за клас А и В, столицата е предпочитано място за установяване на централните офиси от големите местни и международни компании. Според Forton International това ниво е 9,5%. Въпреки голямото количество офиси в процес на изграждане, съществуват над 212 хил. кв.м. замразени проекти, като 71% от тях са в кварталите на София. Нивото на свободни офисни площи се е увеличило драстично от 4-5% през 2006-2008 г. до 33,4% през 2012 г., позовавайки се на данни на Forton International. Средната доходност на проектите с офиси клас А /prime yield/ според Colliers International е около 9% към 2013 г.</p> <p>Според Forton International и MBL средното ниво на наемите на офиси клас А е 12 евро/кв.м. към средата на 2013 г. В допълнение, според Forton International големите проекти, които предстои да бъдат завършени през 2014 г. (Capital Fort, City Tower, Millenium Center, Bulgaria Mall Tower) ще се отразят на средните наемни нива в посока надолу. За периода на последното тримесечие на 2011 г. – второ тримесечие на 2013 г. средното ниво на наемите на офиси клас А се е покачило с 0,5-1 евро/кв.м. Силната конкуренция в сектора кара собствениците на офисни сгради да предлагат допълнителни облаги на наемателите, които не се отразяват в наемната цена, като например довършителни работи за тяхна сметка, гратисен период на плащането, променящи се нива на наема в периода и т.н. Различните нива на наемите според периода на договорите с наемателите стават всеобща практика на пазара на офисни площи и изкривяват до известна степен средните нива. Липсата на нови проекти в центъра на София води до устойчиви нива на наемите в този район.</p> <p>Туристическата индустрия в България претърпя понижение през 2008-2009 г., но оттогава се наблюдава възход в заетостта на легловата база. В края на 2012 г. средното ниво за заетост е достигнало 46%, при 32% през 2008 г. Осреднените приходи на легло в страната са на най-високата си стойност от 1420 лв/легло през 2012 г. Това е повишение от 27,50% спрямо дъното през 2009 г. Прави впечатление, че във всички райони на страната приходите на легло се повишават за периода 2009-2012 г.</p>															
	<p>Икономическа група. Основни акционери във Емитента</p>															
<p>Б.5</p>	<p>Описание на икономическата група, от която е част емитента и позицията му в нея</p> <p>Феникс Капитал Холдинг не е част от икономическа група.</p>															
<p>Б.6</p>	<p>Лица, притежаващи пряко или косвено участие в капитала на емитента или права на глас, които подлежат на оповестяване по националното право на емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице. Информация дали основните акционери на емитента имат различни права на глас. Информация дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран от други лица и естеството на този контрол</p> <p>Таблицата по-долу представя акционерната структура на Дружеството към датата на настоящия Проспект.</p> <table data-bbox="970 1473 1347 1729" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Към 31 декември 2013 г.</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: center;">Брой акции</th> <th style="text-align: center;">Процент от гласовете в ОС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД.....</td> <td style="text-align: center;">500</td> <td style="text-align: center;">50,00</td> </tr> <tr> <td>„Ей Джи Кепитъл” АД.....</td> <td style="text-align: center;">500</td> <td style="text-align: center;">50,00</td> </tr> <tr> <td>Общо</td> <td style="text-align: center;">1 000</td> <td style="text-align: center;">100,0</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД</u> е акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно българското законодателство, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Княз Александър I” № 4, ет. 6.</p> <p><u>„Ей Джи Кепитъл” АД</u>, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно българското законодателство, със седалище и адрес на управление: гр. София 1124, район Средец, бул. „Цариградско шосе” № 47А, ет. 3.</p> <p>Доколкото 3 (три) физически лица: Милен Велчев, Красимир Катев и Георги Велчев, притежават пряко по 20 000 обикновени акции, с право на глас и с номинална стойност от 1</p>	Към 31 декември 2013 г.				Брой акции	Процент от гласовете в ОС	„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД.....	500	50,00	„Ей Джи Кепитъл” АД.....	500	50,00	Общо	1 000	100,0
Към 31 декември 2013 г.																
	Брой акции	Процент от гласовете в ОС														
„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД.....	500	50,00														
„Ей Джи Кепитъл” АД.....	500	50,00														
Общо	1 000	100,0														

	<p>лев всяка, или по 1/3 от капитала и от акциите с право на глас в общото събрание на акционерите на „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД, няма лице, което да има възможност да контролира самостоятелно „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД, поради което и няма лица, притежаващи непряко по смисъла на чл. 146 ЗППЦК (чрез „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД) участие в капитала на Емитента.</p> <p>„Ей Джи Кепитъл” АД се контролира от ЕФ ЕС ДИ Кепитъл Лимитед (FSD Capital Limited), дружество с ограничена отговорност, регистрирано съгласно законите на Малта, със седалище и адрес на управление: Малта, гр. Валета 1165, ул. Св. Джон 85, посредством пряко притежаваните от него 1 200 акции с право на глас и с номинална стойност от 500 лева всяка, представляващи 52,2% от капитала и от гласовете в общото събрание на „Ей Джи Кепитъл” АД. Тъй като контролира „Ей Джи Кепитъл” АД, може да се счита, че ЕФ ЕС ДИ Кепитъл Лимитед притежава непряко по смисъла на чл. 146 ЗППЦК (чрез „Ей Джи Кепитъл” АД) 5 000 акции, представляващи 50,00% от акционерния капитал на Феникс Капитал Холдинг.</p> <p>Не съществуват други физически или юридически лица или групи от такива лица, които да упражняват съществено влияние или контрол върху Емитента. На Феникс Капитал Холдинг не са известни договори, които могат да имат за резултат промяна в контрола върху Емитента.</p>																		
	Избрана ключова финансова информация																		
Б.7	<p><i>Избрана историческа ключова финансова информация за Емитента, включваща годишни финансови отчети за последните три финансови години и междинни финансови отчети за текущата година. Значими промени във финансовото състояние и резултатите от дейността на Емитента</i></p> <p>Финансовата информация, изложена по-долу за периода, завършващ на 31 декември 2013 г. (по-конкретно за периода 30 – 31 декември 2013 г.), е извлечена от одитирания финансов отчет на Дружеството към тази дата, изготвен съгласно МСФО (приет от Общото събрание, проведено на 25 февруари 2014 г.).</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 60%;">Балансови данни</th> <th style="text-align: center; width: 40%;">31 декември 2013 г.</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><u>(хил. лева)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Нетекущи активи</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Текущи активи</td> <td style="text-align: right;">101</td> </tr> <tr> <td>Общо активи</td> <td style="text-align: right;"><u>101</u></td> </tr> <tr> <td>Собствен капитал</td> <td style="text-align: right;">100</td> </tr> <tr> <td>Текущи пасиви</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>Нетекущи пасиви</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Общо собствен капитал и пасиви</td> <td style="text-align: right;"><u>101</u></td> </tr> </tbody> </table>	Балансови данни	31 декември 2013 г.		<u>(хил. лева)</u>	Нетекущи активи		Текущи активи	101	Общо активи	<u>101</u>	Собствен капитал	100	Текущи пасиви	1	Нетекущи пасиви		Общо собствен капитал и пасиви	<u>101</u>
Балансови данни	31 декември 2013 г.																		
	<u>(хил. лева)</u>																		
Нетекущи активи																			
Текущи активи	101																		
Общо активи	<u>101</u>																		
Собствен капитал	100																		
Текущи пасиви	1																		
Нетекущи пасиви																			
Общо собствен капитал и пасиви	<u>101</u>																		
Б.8	<p><i>Избрана ключова про-форма информация</i></p> <p>Неприложимо.</p>																		
Б.9	<p><i>Прогнози за печалбата или очаквана стойност на печалбата на Емитента</i></p> <p>Неприложимо.</p>																		
Б.10	<p><i>Естество на квалификациите, съдържащи се в одиторски доклади относно историческата финансова информация в Проспекта</i></p> <p>Неприложимо.</p>																		
Б.11	<p><i>Информация дали оборотният капитал на Емитента е достатъчен с оглед на настоящите му нужди; ако това не е така, съответни разяснения</i></p> <p>Феникс Капитал Холдинг е дружество, регистрирано в търговския регистър на 30 декември 2013 г. с капитал от 100 000 лева. Активната дейност на Дружеството ще започне през 2014 г., като Мениджмънтът планира да предприеме действия по увеличение на неговия капитал в диапазона 10 - 20 млн. лева през настоящата и следващата година, след което се предвиждат последващи увеличения на капитала на Дружеството, така че той да достигне до 80 млн. лева в следващите няколко години.</p>																		

	<p>С оглед на горепосоченото, Съветът на директорите на Феникс Капитал Холдинг декларира, че по негово мнение наличният оборотен капитал на Дружеството, съответно увеличен в резултат на горепосоченото увеличение на капитала на Емитента, е и се очаква да бъде достатъчен, за да покрие текущите му нужди и за осъществяването на дейността в рамките на поне 12 месеца, считано от датата на настоящия Проспект.</p>
--	---

В. Информация за ценните книжа

Елемент	Изискване за информация
В.1	<p><i>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително идентификационен код на ценни книжа</i></p> <p>Издадените от Феникс Капитал Холдинг 1 000 обикновени безналични акции, с право на един глас всяка, както и с право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност. Акциите са с присвоен ISIN BG1100003141.</p>
В.2	<p><i>Валута на емисията ценни книжа</i></p> <p>Акциите са деноминирани в български лева.</p>
В.3	<p><i>Номер на издадените акции. Номинална стойност на акция</i></p> <p>Акциите са в безналична форма и нямат номера. Номиналната стойност на една издадена Акция е 100 (сто) лева. Всички Акции са изцяло изплатени.</p>
В.4	<p><i>Права по ценните книжа</i></p> <p>Всички акции на Емитента имат статут на обикновени (непривилегировани), безналични акции. Те са от един клас и дават еднакви права на акционерите, а именно: право на глас в общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност.</p> <p><u>Право на глас</u></p> <p>Всяка една обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден преди датата на Общото събрание. Централният депозитар представя на Емитента списък на неговите акционери към тази дата. Вписването на лицата в този списък е единствено условие за участието им на общото събрание (с изключение на допълнителните условия при участие чрез пълномощник).</p> <p><u>Право на дивидент</u></p> <p>Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар представя на Емитента списък на нейните акционери към тази дата. Вписването на лицата в този списък е единственото условие за изплащането на дивидент на тях. Лицата, имащи право да получат дивидент, които са пропуснали да упражнят това си право в общия петгодишен давностен срок, губят възможността да изискват неговото изплащане.</p> <p><u>Ликвидационен дял</u></p> <p>Всяка обикновена акция на Емитента дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Емитента след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите, и до размера на това имущество.</p> <p><u>Право на предимствено записване на акции от бъдещи увеличения на капитала</u></p> <p>Всеки акционер на Емитента има право да запише нови акции от всяко увеличение на капитала, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Лицата, които притежават или са придобили акции на датата, която е 14-тия ден след решението на акционерите за увеличаване на капитала, получават права за участие в увеличението на</p>

	капитала (инкорпорирани в ценни книжа, наречени „Права“).
V.5	<p><i>Посочване на всички ограничения във свободната прехвърлимост на ценните книжа</i></p> <p>Съгласно закона и Устава на Дружеството, неговите Акции се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици.</p> <p>Тъй като Ациите са безналични ценни книжа, сключването и/или сетълмента на сделките с тях се осъществява с посредничеството на инвестиционен посредник (банка или небанков инвестиционен посредник). Инвестиционният посредник няма право да изпълни поръчката за продажба или друг вид прехвърляне на Акции, ако е декларирано от клиента (потенциален прехвърлител на Акции) или последника установи, че Ациите не са налични или са блокирани в Централния депозитар, както и ако върху тях е учреден залог (освен ако са изпълнени определени условия) ако или е наложен запор. Подобни забрани се прилагат и в случай, че клиентът откаже да представи декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 или декларира, че сделката представлява прикрита покупка или продажба на Акции. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с Акции и ако това би довело до нарушение на Закона за пазарите на финансови инструменти, Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти или други действащи нормативни актове.</p>
V.6	<p><i>Посочване дали за предлаганите ценни книжа ще се подава заявления за допускане до търговия на регулиран пазар; регулирани пазари, на които се търгуват или ще се търгуват ценните книжа</i></p> <p>След потвърждението на настоящия Проспект от КФН и при спазване на нормативните изисквания Дружеството ще подаде заявление до БФБ за допускане до търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент акции „Стандарт” всички издадени от Феникс Капитал Холдинг Акции.</p>
V.7	<p><i>Дивидентна политика (V.7)</i></p> <p>Дивидентната политика на Емитента предвижда да се разпределят ежегодно, под формата на дивиденди за акционерите, поне 75% от годишната печалба.</p> <p>Всяко конкретно решение за бъдещо разпределяне на печалба на акционерите на Дружеството ще бъде взето от Общото събрание на акционерите, в съответствие и с изискванията и ограниченията за това, установени от Търговския закон.</p>

Г. Рискове

Елемент	Изискване за информация
G.1	<p><i>Най-съществена информация за основните рискове, специфични за емитента и икономическия сектор, в който емитента развива дейност</i></p> <p>Инвестирането в Ациите е изложено на редица рискове, които могат да засегнат негативно бизнеса, финансовото състояние, резултатите от дейностите или перспективите за развитие на Феникс Капитал Холдинг и могат да повлияят негативно върху стойността на Ациите. По-долу представяме рисковете, които Емитента счита за най-значими в контекста на конкретните обстоятелства.</p> <p><u>Рискове, специфични за Емитента:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Риск, свързан с кратката история на Дружеството и скорошното му учредяване; • Ако не успее да набере необходимото собствено и/или заемно финансиране, Холдингът може да не е в състояние за извърши планираните дейности; • Риск от затруднено набиране на собствени и/или заемни средства, поради кратката бизнес история на Дружеството; • Риск, свързан с необходимост от допълнително финансиране на придобити от Дружеството „проблемни” недвижими имоти, без което е възможно Дружеството да понесе загуби или да не реализира планирана печалба;

- Риск, свързан с трудности Дружеството да обслужва получени заеми, тъй като нивата на дългово финансиране на Дружеството могат да са високи;
- Риск, свързан с увеличаващата се конкуренция в областта на инвестициите в недвижими имоти, която може да намали доходността от инвестициите на Дружеството;
- Оперативен риск, свързан със загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството, както и проблеми в текущия контрол;
- Риск, свързан с последващата реализация на притежаваните имоти, изразяващ се в необходимост от инвестирането на допълнителни средства и извършването на довършителни работи, преди проектът да стартира и да започне да генерира приходи за Дружеството;
- Риск, свързан с трудност за намирането от страна на Дружеството на проекти с висока и атрактивна вътрешна норма на възвръщаемост;
- Съществува риск Холдингът, неизвършващ пряко стопанска дейност, да не успее да получи доход от участието си в дъщерни и други дружества, което да ограничи и затрудни дейността на групата на Феникс Капитал и да застраши финансовото състояние на Емитента;
- Рискове, произтичащи от сключения договора за управление;
- Риск от претърпяване на вреди от неетично и незаконно поведение на лицата, ангажирани с дейността на Дружеството;
- Риск от напускане на членове на Съвета на директорите на Дружеството или на други лица, работещи дългосрочно за Дружеството, които са от ключово значение;
- Холдингът е обект на множество регулации, като приложимите закони и регулации, тяхното тълкуване или прилагане са променливи;
- Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, които са по-неизгодни от пазарните.

Рискове, свързани с пазара на недвижими имоти:

- Риск, свързан с трудността недвижим имот, притежаван от Дружеството да бъде продаден на справедлива цена, бързо и при ниски разходи поради ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти, както и необходимост от продажбата на имот на по-ниска от пазарната му цена поради възникнала необходимост за покриване на неотложни задължения;
- Риск от бъдещо низходящо развитие на пазара на недвижими имоти;
- Оценъчен риск, свързан с правилната оценка на недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството;
- Риск от забавяне в процеса на придобиване на активите на Дружеството поради необходимост от допълнителни инвестиции за довършването или промяната в предназначението на недвижимите имоти;
- Риск от намаление на пазарните нива на наемите, което би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството.

Общи рискове:

- Риск, произтичащ от уязвимостта на икономиката на България от външно влияние, включително от последната глобална финансова и икономическа криза, както и от бъдещите значителни икономически трудности на основните ѝ търговски партньори или от по-обща „заразни“ ефекти, които биха могли да имат съществен неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на България;
- Риск от неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му, породени от неблагоприятните макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност;

	<ul style="list-style-type: none"> • Риск от това кредитирането в страната да бъде ограничено и цената на кредитите да нарастне; • Риск нестабилната политическата и социална среда в България да създаде по-трудни бизнес условия; • Неефективността и слабостите в съдебната система и развитието на законодателството могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента; • Риск от неблагоприятни промени в данъчните закони или възникване на противоречива данъчна практика; • Риск, че евентуална отмяна на валутния борд може да доведе до висока инфлация и обезценка на местната валута; • Риск от това евентуални промени в отношенията на България със западните правителства и институции да имат негативен ефект върху икономиката и бизнеса на Дружеството.
Г.3	<p><i>Най-съществена информация за основните рискове, специфични за ценните книжа</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Борсовата цена на Акциите може да бъде силно променлива поради различни фактори – промени в прогнозите и очакванията на инвеститорите относно финансово икономическото състояние на Дружеството и резултатите от дейността му, колебания на цените на ценните книжа и др.; • Рискове, свързани с недостатъчна информация у инвеститорите за българския пазар на ценни книжа както и разликата в регулирането и надзора на този пазар в сравнение със Западна Европа и САЩ; • Риск, свързан с факта, че Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна в сравнение с по-развитите пазари; • Допълнително финансиране чрез акции, както и чрез конвертируеми или заменяеми облигации и други подобни инструменти, след настоящото предлагане може да има разводняващ ефект за акционерите на Дружеството; • Риск при бъдеща продажба на значителен брой от Акциите, борсовата им цена да се понижи; • Няма гаранция, че по Акциите ще бъдат разпределени дивиденди; • Инфлационен риск, свързан с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите, в това число и на инвестициите в акциите; • Валутен риск, свързан с възможността при промяна валутния курс на лева (в който са деноминирани Акциите) спрямо друга валута, инвеститорите да не реализират очаквания от тях доход в сравнение с инвестиция в активи, деноминирани в друга валута; • Риск от промяна в данъчния режим на инвестициите в ценни книжа, като към момента капиталовата печалба от сделките с акции на публични дружества, сключени на регулиран пазар, е необлагаема; при евентуално отпадане на данъчните преференции стойността на инвестицията на акционерите в акциите може да бъде неблагоприятно засегната.

Д. Предлагањето

Елемент	Изискване за информација
Д.1	<p><i>Общи нетни приходи и приближителна оценка на обшите разходи по емисијата/предлагането, вклучително разходи, които се очаква да са за сметка на инвеститора</i></p> <p>Феникс капитал няма да извршава предлагане на Акции, съответно не са налице нетни приходи от Акции за Емитента. Настоящият проспект е предназначен само за допускане на Ациите до трговия на БФБ (техническо листване).</p> <p>След допускане до трговия на Ациите, инвеститорите ще заплащат обичайните такси и комисионни, свързани с борсовата трговия и сключените сделки с Акции, на инвестиционните посредници, БФБ и Централния депозитар, съответно банкови такси по съответните парични преводии и евентуално обменни такси на валута.</p>
Д.2	<p><i>Причини за предлагането, използване на постъпленията от емисијата, приближителна оценка на нетните постъпления</i></p> <p>Неприложимо (вж. по-горе Д.1)</p>
Д.3	<p><i>Условия на предлагането</i></p> <p>Неприложимо (вж. по-горе Д.1)</p>
Д.4	<p><i>Интереси, които са съществени за емисијата/предлагането, вклучително конфликтните интереси</i></p> <p>Не са налице интереси (вклучително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за допускането на Ациите до борсова трговия.</p>
Д.5	<p><i>Лица, които предлагат за продажба ценните книжа. Споразумения, забраняващи продажба на ценни книжа: страни и срок на забраната</i></p> <p>Въз основа на настоящия проспект не се извршава продажба на Акции от нехни притежатели. Проспектът е предназначен единствено за допускане на Ациите до трговия на БФБ(техническо листване).</p>
Д.6	<p><i>Сума и процент на незабавното разводняване, което произтича от предлагането. В случай на подписка, адресирана до настоящи акционери, сума и процент на незабавно разводняване, ако те не запишат нови акции</i></p> <p>Неприложимо (вж. по-горе Д.1)</p>
Д.7	<p><i>Очаквани разходи, които инвеститорът заплаща на емитента или предложителя</i></p> <p>Моля виж по-горе в „Общи нетни приходи и приближителна оценка на обшите разходи по емисијата/предлагането, вклучително разходи, които се очаква да са за сметка на инвеститора (Д.1)“.</p>

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в Акции на Феникс Капитал Холдинг, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от неговата дейност и финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на Ациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Рисковете и несигурностите, описани по-долу, 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 на Емитента, резултатите от неговата дейност и финансовото му състояние. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат този документ изцяло и да не разчитат само на информацията, изложена в този раздел.

Рискове, специфични за Емитента

Риск, свързан с кратката история на Феникс Капитал

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър в края на декември 2013 г. и към датата на Проспекта активната му дейност не е започнала. Все пак, членовете на Съвета на директорите и прокуриста на Емитента („Мениджмънтът на Холдинга” или „Мениджмънтът”), като част от мениджърските екипите на учредителите – акционери на Емитента „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД и „Ей Джи Кепитъл” АД са се доказали в различни сектори и индустрии в България през последните две десетилетия. В допълнение, членовете на Мениджмънта на Емитента са работили съвместно по редица проекти през предходните няколко години, включително по различни сделки в страната и района на Балканите и са изградили добри взаимоотношения и общо разбиране за методите на работа и подхода при решаването на бизнес проблеми.

Независимо от горепосоченото, липсата на история и резултати на Феникс Капитал Холдинг към момента повишава риска за инвеститорите при покупката на Акции. Инвестиционната идея, с която е създаден Холдингът е сравнително нова за българския пазар и липсата на резултати за Дружеството и управляващата компания могат да създадат допълнителна несигурност относно успеха на стратегията на Емитента и резултатите от дейността му.

Ако не успее да набере необходимото собствено и/или заемно финансиране, Холдингът може да не е в състояние да извърши планираните дейности

Феникс Капитал е новоучредено и към момента все още не разполага с необходимите средства за започване на мащабни бизнес проекти. За изпълнение на неговата бизнес стратегия ние ще разчитаме на последващо увеличаване на капитала на Дружеството в следващите няколко години до 80 млн. лева, като плановете са това увеличение да бъде осъществено на няколко етапа. Също така, намеренията на Феникс Капитал са придобиването на отделни активи да бъде финансирано до 60% от придобивната стойност на с банкови кредити. Възможно е в бъдеще Феникс Капитал Холдинг да разчита на привличане на банкови кредити с по-общо предназначение (например на краткосрочни заеми като източник на ликвидност), както и на небанково заемно финансиране. Независимо от репутацията и професионалния опит на Мениджмънта, както и изградените контакти с инвеститори и финансиращи институции, определени фактори, включително кратката бизнес история на Емитента и несигурната външна среда може да затрудни набирането на необходимите собствени и/или заемни средства, което да забави стартирането и успешното осъществяване на неговата дейност или да доведе до съществено ограничаване или спиране на дейността на Емитента.

Необходимост от допълнително финансиране

Предвид бизнес стратегията на Феникс Капитал Холдинг, насочена основно към придобиване и развитие на „проблемни” недвижими имоти (distressed real estate), включително имоти, върху които се насочва принудително изпълнение във връзка с неиздължени кредити към банки, се очаква за някои от придобиваните застроени недвижими имоти да са необходими допълнителни инвестиции с цел довършването им, реновиране или промяна в предназначението, преди имотът да може да започне да генерира постоянен доход под формата на наем или да бъде препродаден с печалба. Ако такава

допълнително финансиране не бъде осигурено своевременно, е възможно Холдингът да понесе загуби или да не реализира планирана печалба.

Нивата на дълговото финансиране на Емитента могат да са високи и да възникнат трудности при обслужване на получените заеми

Холдингът планира да използва дългово финансиране за осъществяване на проектите си. Използването на заеми създава риск, че кредитополучателят няма да бъде в състояние да обслужва плащанията на лихви и главници или да отговаря на съответните условия по договора за заем. В отговор на този риск е структурирането на Феникс Капитал Холдинг като дружество от холдингов тип, при което имотните проекти ще бъдат обособени в негови дъщерни дружества и кредитният риск на всеки проект ще бъде ограничен принципно до конкретното дъщерно дружество.

Увеличаващата се конкуренция може да намали печалбата на Емитента

Конкуренцията в областта на инвестициите в недвижими имоти, която очакваме да се увеличава, ще ограничи броя и вида на наличните атрактивни доходоносни проекти. Вж. по-долу „ - *Възможно е Холдингът да не успее да осигури проекти с атрактивна вътрешна норма на възвръщаемост* ”.

Макар и да вярваме, че Феникс Капитал Холдинг притежава определени конкурентни предимства в сравнение с други нови участници, които сега или в бъдеще ще се опитат да навлязат на пазара, като задълбочени познания на Мениджмънта относно специфичните аспекти на повечето проекти, свързани с недвижими имоти, изградени отношения с местните банки и инвеститори в недвижими имоти, възможно е да не успеем да инвестираме достатъчно успешно в резултат на повишената конкуренция.

Оперативен риск

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Емитента, както и проблеми в текущия контрол.

Холдингът е изложен на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, срив на системата или външни обстоятелства, като допуснати грешки при изпълнението на операциите, неизпълнение на ангажменти на негови доставчици и други контрагенти, измама и нанесени щети на активи. Всяко ненавременно установяване или неефективно противодействие на оперативен риск от страна на Емитента, включително неизпълнение на професионални задължения, неточно изпълнение от трети страни на възложените им дейности може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние или резултатите от дейността му.

Риск, свързан с последващата реализация на имотните проекти на Емитента

След първоначалната инвестиция в даден проект, свързан с недвижими имоти, в голяма част от случаите ще е необходимо инвестиране на допълнителни средства и извършването на довършителни работи преди проектът да стартира и да започне да генерира приходи за Емитента. Някои от рисковете, свързани с довършването на обектите включват невъзможност да се получат строителни разрешения, забавяне на строителството, надхвърляне на бюджета, неизпълнение от страна на наети строителни фирми и подизпълнители, включително изпадането им в несъстоятелност, трудови спорове, недостиг на строителни материали, инциденти и непредвидени технически трудности. Надяваме се, че значителният опит на Мениджмънта и на Управляващата компания в развитието на проекти в областта на недвижимите имоти ще ограничи съществено рисковете, свързани с правилното планиране и контрол при всеки проект.

Възможно е Холдингът да не успее да осигури проекти с атрактивна вътрешна норма на възвръщаемост

Цялостното представяне на Емитента ще зависи от наличието на проекти с висока вътрешна норма на възвръщаемост. Съществува риск, ако в бъдеще пазара на недвижими имоти и цялостната икономическа обстановка се подобрят, да се окаже трудно намирането на проекти с атрактивна вътрешна норма на възвръщаемост. Като имаме предвид добрите контакти на Мениджмънта, очакваме и се надяваме да сме в състояние да откриваме атрактивни проекти още преди да са станали известни на широката публика, дори броят на атрактивните обекти да се намали.

Съществува риск Холдингът, неизвършващ пряко стопанска дейност, да не успее да получи доход от участието си в дъщерни и други дружества, което да ограничи и затрудни дейността на групата на Феникс Капитал и да застраши финансовото състояние на Емитента

Намеренията на Феникс Капитал са по принцип да не придобива пряко недвижими имоти и да не извършва пряко реална стопанска дейност, а да обособява отделните си имотни проекти в дъщерни дружества. Независимо, че по правило се очаква да бъде едноличен собственик на дъщерните си дружества, по една или друга причина (включително поради трудности при реализацията на недвижимите имоти) можа да се окаже невъзможно Холдингът да получи навреме или изобщо под формата на дивиденди или други разпределения доход от дъщерните си дружества. Такова развитие би могло да има за резултат ограничаване на дейността на Холдинга, разгледан като дружество майка и дъщерни дружества, а и до невъзможност за покриване на текущите разходи на дружеството майка.

Доколкото приходите на Феникс Капитал се очаква да бъдат основно от разпределения от дъщерни дружества, управляващи отделните имотни проекти на Холдинга, евентуално забавяне или невъзможност Холдингът да получи доход от едни или повече дъщерни дружества може да има съществено неблагоприятно влияние върху дейността на Холдинга като цяло, да доведе до влошаване на неговото финансово състояние, както и на възможностите да бъдат изплащани дивиденди на неговите акционери.

Рискове, произтичащи от сключения договора за управление

Феникс Капитал е възложило на „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, създадено като джойнт-венчър между „Делта Кепитъл Интернешънъл“ АД и „БЛД Асет Мениджмънт“ ЕООД (част от групата на „Ей Джи Кепитъл“ АД), (наричано „Управляващата компания“), да управлява на имотните му проекти и да организира и осъществяването на други аспекти от дейността му. Дружеството е сключило този договор, за да се възползва от натрупания опит, знания и контакти на ключовите лица в Управляващата компания в областта на имотните проекти и финансовите институции. Вж. по-подробно „Бизнес преглед – Договор за управление“. Срещу предоставяните услуги Дружеството ще дължи на „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД годишна такса управление, в размер на 2,5% годишно от средно-претеглената стойност на привлечения капитал, а при определени условия, и такса „добро управление“ (carried interest) – в размер на 20% от нетния паричен поток за инвеститорите, при брутна вътрешната норма на възвращаемост (Internal Rate of Return – IRR) до 20% на годишна база, съответно в размер на 25% от нетния паричен поток за инвеститорите при брутен IRR над 20% на годишна база. Дружеството е длъжно да изплати възнаграждението на Управляващата компания така, както е уговорено в сключения договор за управление.

В допълнение, договорът за управление е сключен за срока за съществуване на Емитента и може да бъде прекратен от възложителя Феникс Капитал, извън случая на виновно неизпълнение от страна на Управляващата компания, най-рано на третата година след сключването му и срещу заплащане на обещание на Управляващата компания в размер на пет милиона лева. Така, може да се окаже, че ако впоследствие възникне възможност да бъдат ползвани услугите на друг професионален мениджър в областта на имотите, то прекратяването на договора с Управляващата компания ще бъде свързано със значителни разходи, освен ако последната не е в нарушение за задълженията си. Но дори и при неефективно управление и други форми на неизпълнение на договорените задължения от страна на Управляващата компания, което да е очевидно за Съвета на директорите, много вероятно е Управляващата компания да не споделя тази оценка, което да доведе до отнасяне на спора до съда. Може да се очаква, че съдебен процес от такъв характер ще отнеме месеци и години, ще бъде свързан с немалки разходи, като неговият изход е неясен.

В резюме, ако се окаже, че в бъдеще се открие по-добър вариант за професионално управление на дейността на Холдинга, за неговият Съвет на директорите може да се окаже трудно и свързано със значителни разходи да прекрати предсрочно отношенията си с Управляващата компания. Освен прекият негативен ефект върху финансовото състояние и печалбата от дейността на Холдинга, прекратяването на договора за управление, дори при явно неизпълнение от страна на Управляващата компания, би могло да има и съществени организационни, репутационни и други индиректни негативни влияния върху дейността на Феникс Капитал.

Риск от неетично и незаконно поведение на лицата, ангажирани с дейността на Емитента

Дружеството е вписано в търговския регистър на 30 декември 2013 г. и към датата на този документ няма назначени служители, като и в последствие не се очаква то да има значителен брой служители. Съгласно плановете на неговите учредители, Феникс Капитал Холдинг ще възлага голяма част от дейностите си на външни изпълнители, в частност на външно дружество, което ще консултира дейността

на Холдинга и управлява неговите проекти с недвижими имоти („Управляващата компания”), настоящият рисков фактор се отнася до претърпяване на вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения (външни контрагенти).

Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Емитента ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация. Холдингът очаква сред основните му партньори да бъдат банки и финансиращи институции, или инвеститори в недвижими имоти, които са реномирани и при които рискът от неетично поведение е минимален.

Напускане на лица от ключово значение

Съществува риск дейността на Феникс Капитал Холдинг да бъде застрашена при напускане на членове на Съвета на директорите, неговият прокурист или други лица работещи дългосрочно за Емитента (включително като част от персонала на Управляващата компания), които са от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. За успешното реализиране на своята стратегия Дружеството разчита изключително на своя Мениджмънт, който се е ангажирал с дейността му в дългосрочен план. Участието в Съвета на директорите на Емитента на неговите учредители - „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД и „Ей Джи Кепитъл” АД, като юридически лица спомага за известно смекчаване на този риск, тъй като при напускане на физическото лице, техен представител в Съвета на директорите, те ще могат без отлагане да посочат друг техен представител. Аналогично, нашите очаквания са, че Управляващата компания своевременно ще попълва своя персонал със служители или ще ангажира външни контрагенти, притежаващи необходимите качества за успешното управление на проектите с недвижими имоти на Емитента. В допълнение, ще бъдат въведени системи от стимули, свързани с цялостното представяне на Емитента, за да са налице сериозни предпоставки за достатъчна мотивация на ключовият управленски персонал да остане във Емитента в срока на съществуването му.

Предвид посочените обстоятелства, рискът от напускане на лица с ключово значение за успеха на Емитента е до голяма степен ограничен, но няма сигурност, че посоченият риск няма да се прояви в определен аспект и че ако това се случи, Холдингът няма да претърпи значителни вреди.

Холдингът е обект на множество регулации, като приложимите закони и регулации, тяхното тълкуване или прилагане са променливи

Като компания, оперираща на пазара за недвижими имоти, Феникс Капитал ще бъде обект на множество регулации и надзор, свързани с инженерни, архитектурни, градоустройствени и други технически регулации, законодателството за опазване на околната среда, а също и със защитата на интересите на инвеститорите. Тези регулации могат да ограничат дейностите на Холдинга и промените в тях могат да увеличат разходите, свързани с упражняването на неговата дейност.

Нарушаването на регулаторните изисквания може да изложи Феникс Капитал на потенциални задължения и санкции, отнемане на разрешения и други подобни. От друга страна, промените в регулациите или в начина, по които се тълкуват или прилагат, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на холдинга, резултатите от дейността му или финансовото му състояние.

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

Макар и Дружеството да не е контролирано от никое лице (за повече информация вж. „Бизнес преглед – Организационна структура” и „Основни акционери”), неговите основни акционери и членове на Съвета на директорите биха могли при определени обстоятелства да оказват съществено влияние върху сключването на определени сделки, като е възможно при такива обстоятелства да възникнат конфликти между техните собствени интереси и интересите на Емитента. Затова принципната политика на Дружеството ще бъде да избягва сключването на сделки със свързани лица, но ако такива сделки имат потенциала да са изгодни за Емитента, последният ще предприеме необходимите мерки да осигури сключването им на пазарни цени, т.е. при условия не по-лоши за Дружеството от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица.

Рискове, свързани с пазара на недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни

Дейността на Феникс Капитал Холдинг включва придобиване (чрез дъщерни дружества) на недвижими имоти. Тъй като по принцип инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни (особено в условията на икономическа криза), значителна е вероятността имот, притежаван от Феникс Капитал Холдинг, да не би могъл да се продаде на справедлива цена бързо и при ниски разходи. Възможно е, ако Холдингът бъде принуден да продаде бързо притежаван имот поради възникнала необходимост за покриване на неотложни задължения, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвращаемост от дейността на Дружеството. Дружеството ще се старее да намали риска от продажба на имоти под пазарната цена, като планира предварително покриването на задълженията си и в случай на недостиг на собствени средства (включително и невъзможност за реализация на имоти по пазарна цена) ще се старее да осигури необходимото външно финансиране.

Пазарът на недвижими имоти може да се развива низходящо

Финансовите резултати на Феникс Капитал Холдинг ще зависят отчасти от икономическата ситуация в България и в частност, от търсенето на офиси, търговски и жилищни площи в София и останалата част от страната. Намаление на цените на недвижимите имоти в бъдеще като цяло би се отразило отрицателно върху стойността на активите на Емитента и би могло да доведе до загуби или намаляване на планираната печалба при последваща реализация на имота. Макар и да очакваме пазарът на жилищни и търговски площи да се развива възходящо в близко бъдеще и средносрочен план, няма гаранция, че това ще е така и че Холдингът няма да претърпи загуби от пазарни сривове, липса на платежоспособно търсене и други проявления на неблагоприятна външна среда.

Мениджмънтът ще се стреми да придобива имотите на относително ниска стойност, което да му позволи да ги продаде впоследствие на разумни, понякога под пазарните, цени и следователно, да поддържа добра конкурентна позиция дори при трудни пазарни условия.

Оценъчен риск

Поради липсата на достатъчна прозрачност на местния пазар на недвижими имоти, недостатъчни или не изцяло достоверни данни и анализи, и липсата на единна система, отчитаща статистически данни за българския пазар на недвижими имоти, рискът, свързан с правилната оценка на недвижимите имоти, е съществен за цялостното представяне на Дружеството. Бизнес решенията на Емитента ще се вземат за всеки конкретен проект, въз основа на много консервативни допускания. Пазарните индикации от страна на местните банки и собственици на проблемни имоти за пазарните цени на потенциални проекти ще бъдат отчитани единствено като ориентир.

Дълги срокове за придобиване и реализация на имоти

В процеса на придобиване на активите на Емитента, съществува риск от забавяне в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Предвид инвестиционния фокус на Емитента, насочен към проблемни активи, за голяма част от придобиваните имоти се очаква да са необходими допълнителни инвестиции (освен покупната цена) за довършването или промяната в предназначението, преди имотът да започне да генерира приходи или да бъде продаден с печалба, което допълнително удължава сроковете за реализация на имотите.

Намаление на равнището на наемите

Част от текущите приходи на Емитента ще са под формата на наем, който ще бъде договарян при предоставяне на имот/и за ползване. Намаление на пазарните нива на наемите би повлияло отрицателно върху приходите на Емитента, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите.

Общи рискове

Икономиката на България остава уязвима за външно влияние, включително от последната глобална финансова и икономическа криза и от тези, които могат да бъдат причинени от бъдещите значителни икономически трудности на основните ѝ търговски партньори или от по-общи "заразни" ефекти, които биха могли да имат съществен неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на България

Като малка отворена икономика, България е изправена пред риска от външни шокове, както при неотдавнашната глобална икономическа криза. Спад в икономическия растеж на основните търговски експортни партньори на България (като Германия, Румъния, Турция, Италия и Гърция), може да окаже значително отрицателно въздействие върху износа на България за в бъдеще и по този начин да засегне икономическия растеж на страната. Повишаването на цените на горивата намали конкурентноспособността на българската икономика и зависимостта от вноса на горива увеличи валутния риск, свързан с колебанията на щатския долар. България разчита основно на притока на чужди капитали за подхранване на икономическия си растеж. Все пак, въпреки ставката на корпоративния данък от 10%, през последните няколко години след началото на световната финансова и икономическа криза, отливът на чуждестранни инвестиции е значителен.

Реакцията на международните инвеститори към събития, случили се в рамките на определен пазар, може да предизвика ефект на "заразяване", при който цял един регион или клас инвестиции изгубва привлекателността за международните инвеститори. Така България би могла да бъде неблагоприятно засегната от негативните икономически или финансови развития в други държави-членки на ЕС (като Гърция, Италия, Португалия и Испания) или страни с кредитни рейтинги, подобни на тези на България. След неотдавнашната глобална икономическа криза икономиката на България, включително brutния вътрешен продукт ("БВП"), нивата на растеж и заетост, са неблагоприятно засегнати от ефекта на доминото и подобни развития биха могли да се отразят на българската икономика в бъдеще.

Значително по-високите нива на суверенни дългове в някои страни от Евророната са засегнали националните икономики и риска от свиването на ликвидността се е увеличил в Европейския съюз („ЕС“). По-нататъшно понижение на суверенните рейтинги на дълга, включително и тези на основните търговски партньори на България, може да доведе до повишен риск от свиване на кредитирането, което, от своя страна, може да има значителен неблагоприятен ефект върху българската икономика.

Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му

Дейността на Феникс Капитал Холдинг е зависима от макроикономическата среда в България и се влияе, отчасти, от ПЧИ в страната и промените в инфлацията, валутните курсове, нивата на безработица, средната заплата и очакваните промени в тях, както и от националната фискална и парична политика.

Глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически турсове.

В последните години фирмите изпитват остър недостиг на парични средства поради ограниченото банковото кредитиране и забавянето на плащанията от клиенти. Намаляването на изходящите парични потоци от Правителството към бизнеса ограничи икономическия растеж и влоши проблемите с ликвидността на бизнеса.

Основно предизвикателство пред българската икономика е да се гарантира фискалната стабилност на държавното обществено осигуряване и здравната система от мерки, насочени към намаляване на натиска върху разходите и увеличаване на приходите в средносрочен и дългосрочен план. В дългосрочен план се очаква влошаване на демографската структура в България, в т.ч. значително увеличение на дела на възрастните хора, което представлява сериозен риск за фискалната устойчивост и ще доведе до натиск върху държавните пенсии и разходите за здравеопазване. Този процес представлява предизвикателство за устойчивостта на публичните финанси и налага придържане към консервативна фискална политика по отношение на бюджетния баланс, пенсионните реформи и подобряването на качеството на публичните разходи за здравеопазване. В случай, че правителството не може успешно да прилага такива политики, това може да има неблагоприятен ефект върху фискалната стабилност на държавното обществено осигуряване и здравните системи, устойчивостта на публичните финанси в България и цялостната стопанска дейност.

Правителството трябва да засили допълнително фискалните буфери за смекчаване на влошаването на икономическите условия и ускоряване на структурните реформи, с цел да се постигне по-значимо и устойчиво възстановяване на растежа, създаване на работни места и доходи. Невъзможността за прилагане на тези политики може да повлияе неблагоприятно върху бизнес средата, в която Холдингът извършва дейност. Неблагоприятните макроикономически условия в България могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, финансовото му състояние и и/или резултатите от неговата дейност.

Кредитирането в страната може да бъде ограничено и цената на кредитите да нарастне

Позицията на България на международните дългови пазари в последните години е стабилна. България е пълноправен член на ЕС от 2007 г. и това ни дава допълнително основание да считаме, че Дружеството не е изправено пред значителен макроикономически кредитен риск. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната в бъдеще би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране.

През декември 2013 г. рейтинговата агенция Standard & Poor's потвърди кредитния рейтинг на България в дългосрочна чуждестранна и местна валута съответно на 'BBB/A-2' и ревизира перспективата от стабилна на отрицателна. Еwentуално понижаване на кредитния рейтинг на България би могло да окаже отрицателно влияние върху еwentуално бъдещо финансиране на Дружеството.

Политическата и социална среда в България може да създаде по-трудни бизнес условия

Процесът на реформи остава по-бавен от очакваното и ЕС продължава да държи България под лупа, постоянно изисквайки реформи в съдебната система и повече видими резултати от усилията за борба с корупцията и организираната престъпност. Политическата нестабилност в България е ежедневен проблем от лятото на 2013 г. Няма ясна предвидимост какво ще се случи с настоящото правителство и политическата ситуация в близко бъдеще. Нови избори или значителни промени в настоящото правителство могат да имат неблагоприятно въздействие върху цялостния инвестиционен климат в страната. Задълбочаване на политическа нестабилност в България или нарастване на социалното недоволство може да изостри трудностите и да влоши допълнително условията за бизнес.

През последните 20 години в България имаше няколко политически кризи и повечето бяха разрешени без значително влияние върху инвестиционната среда в дългосрочен план. Нашият инвестиционен хоризонт обхваща период от 5-10 години и макар да няма сигурност какво ще се случи през следващите 6-12 месеца, Мениджмънтът на Емитента се надява, че в дългосрочен план политическата обстановка в България ще бъде сравнително стабилна.

Правните рискове могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента

България продължава усилията си за хармонизиране на законодателната рамка с правото и практиките на ЕС, въпреки прогресът е по-бавен от желаното. Практиката на съдебната система и администрацията остава проблематична и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове по отношение на нарушение на законите и договорите, или в спорове за собственост, често остават разочаровани. По-голямата част от българското законодателство е приведено в съответствие с това на ЕС но въпреки това, българската правна система продължава да се развива, понякога

в посоки, които не съвпадат с развитието и прилагането на законодателството в по-старите държави членки на ЕС или с нуждите на пазарната икономика.

Както е широко дискутирано в медиите и на различни форуми, сред рисковете пред българската правна система са: дискутираната липса на независимост на съдебната власт от политически, социални и търговски фактори и корупцията в рамките на съдебната власт и държавните органи; проблематично и забавено изпълнение на съдебните поръчки и международните арбитражни решения; несъответствия между законите и подзаконовите нормативни актове, относителната неопитност на съдиите и съдилищата при тълкуването на нови принципи на правото, и по-специално във връзка с финансовото и търговското право; някои слабости в процедурите по обявяване на несъстоятелност.

В резултат на това българските съдилища не са толкова ефективни в изпълнението на съдебните решения и уреждането на спорове по отношение на законови и договорни задължения като съдилищата в Западна Европа.

Някои или всички от посочените по-горе слабости могат да повлияят на способността на Феникс Капитал Холдинг да наложи своите законни права или да се защитава срещу искиове от други. В допълнение, съдебните искиове и съдебното преследване понякога се влияят от или се използват в подкрепа на частни интереси. Холдингът може да бъде обект на такива претенции и може да не бъде в състояние да получи справедлив процес. Тези рискове могат да повлияят на способността на Емитента да установи правата си или да търси или получи ефективна възможност за обжалване в съда, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху инвестициите на Емитента, резултатите от дейността му и финансовото му състояние.

Неблагоприятни промени в данъчните закони или тяхното прилагане

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 2007 г. ставката на корпоративния данък в България е определена на 10%. Увеличаването на приложимия данък ще има пряк неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Някои разпоредби на данъчните закони са неясни, често липсва единодушно или еднакво тълкуване на закона или еднообразна практика на данъчните власти. Поради различното тълкуване на данъчните закони, рискът, свързан с българските данъчни закони може да се окаже по-голям, отколкото при други данъчни юрисдикции в развитите страни. Холдингът не може да гарантира, че българските данъчни власти или други компетентни данъчни власти няма да дадат различно, неблагоприятно тълкуване на прилаганите от Емитента данъчни разпоредби, а това може да има неблагоприятен ефект върху неговия бизнес, финансово състояние и/или резултатите от дейността му.

Отмяна на валутния борд е вероятно да доведе до висока инфлация и обезценка на местната валута

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната. Към момента Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като неговите операции и сделки основно са деноминирани в лева/евро. Дружеството би било изложено на валутен риск при евентуална отмяна на валутния борд и освобождаване на курса на лева спрямо еврото.

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Към настоящия момент и като цяло, механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Промени в отношенията на България със западните правителства и институции могат да имат негативен ефект върху икономиката и бизнеса на Емитента

Отношенията, които България поддържа със западните правителства и институции, варира и всяка промяна в тези отношения може да има негативен ефект върху икономиката на България. В навечерието на присъединяването на България към ЕС през 2007 г. бе постигнато съгласие, че по-нататъшна работа е необходима в ключови области за преодоляване на недостатъците в съдебната реформа, борбата с корупцията и борбата с организираната престъпност. След това ЕС продължи да показва загриженост във връзка с тези въпроси, както и по конкретни нарушения на задължения (например във връзка с управлението на отпадъците и др.). В допълнение, България има проблеми с усвояването на средствата от ЕС в миналото, което е довело до загуба на някои трансше в първите години след присъединяването. За да се засили управлението на фондовете на ЕС, правителството е внедрило по-целенасочен институционален надзор в кабинета: въведена бе позиция за министър без портфейл, за да отговаря за управлението върху европейските фондове с цел увеличаване на усвояването, като същевременно се запази строг контрол на разходите. В резултат на това темпът на усвояване на европейските средства се увеличи през последните две години и се очаква по-нататъшно подобряване.

Всяко влошаване на отношенията на България с ЕС, което, от своя страна, може да ограничи обема на трансферирани средства от ЕС към България, би могло да има неблагоприятен ефект върху българската икономика.

Рискове, свързани с Акциите

Пазарната цена на акции може да бъде силно променлива

Борсовата цена на Акциите като цяло, може да е силно променлива в резултат на множество фактори, включително промени в прогнозите и очакванията на инвеститорите относно финансово-икономическото състояние на Дружеството и резултатите от дейността му. По принцип пазарната стойност на акциите като финансов инструмент се определя на базата на търсенето и предлагането и цената им може да нараства или да намалява. Колебанията (волатилността) на цените на ценните книжа могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в определен момент много по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на емитента, промени в законодателството, очаквания за икономическа криза, решения на надзорния орган или други важни събития.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на Акциите.

БФБ е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други държави

Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други страни, каквито са тези в САЩ и Западна Европа. Това поражда риск, който се изразява в потенциалната възможност за всеки инвеститор за покупка или продажба в кратки срокове на желаните от него ценни книжа на вторичния пазар. Източниците на този вид риск могат да бъдат различни (много висока пазарна стойност на акциите, малко по обем свободнотъргуеми акции – т. нар. „free-float”, липса на инвеститорски интерес към страната и/или към конкретното дружество в частност и др.). Същевременно, много малък брой дружества представляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на БФБ. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като прекомерна волатилност, при пазар, който също така е уязвим от спекулативна дейност, тъй като ликвидността е обикновено толкова ниска, че цените могат да бъдат манипулирани от относително малки

сделки. Следователно, няма гаранция, че Акциите ще се търгуват активно, като ако това не се случи, волатилността на цената им може да нарасне. Допълнителен риск е, че Дружеството е новоучредено и по тази причина, очакванията са неговите Акции да не са особено ликвидни, особено през първата година след създаването му, когато то все още ще търси финансиране чрез увеличаване на капитала и няма да е показало реални резултати от дейността си.

Допълнително финансиране чрез Акции, включително чрез конвертируеми или заменяеми облигации и други подобни инструменти може да има “разводняващ ефект” за акционерите

Процентното участие в капитала на Дружеството на притежателите на Акции може да бъде „разводнено” при бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, ако акционерите не запишат пропорционално на дела си от новите акции или не са от класа акционери, който има първостепенно предимство за записване. Съгласно българското законодателство, след придобиване на публичен статут при бъдещи увеличения на капитала Дружеството ще е длъжно да предложи новите акции първо на съществуващите акционери, пропорционално на дела им в капитала преди увеличението, като това право не може да бъде отменено или ограничено. Независимо от това, съществуващите акционери могат да изберат да не упражнят правото си на предпочитително придобиване на нови акции при бъдещо увеличаване на капитала, което ще доведе до “разводняване” на текущото им участие в Дружеството. До “разводняване” на участието на акционерите може да се стигне по принцип и в случаите, когато те, по една или друга причина, не са упражнили правото си на пропорционално записване на конвертируеми облигации, варианти и други подобни инструменти, които могат да бъдат конвертирани (заменяни) в акции на Дружеството, а останалите притежатели на тези инструменти са упражнили правото си на конвертиране (замяна) и са придобили нови акции от капитала на Дружеството.

Значителни бъдещи продажби на Акции могат да повлияят на тяхната пазарна цена

Ако значителен брой от Акциите се предложат за продажба, борсовата цена на Акциите може да се понижи. Продажби на значителни количества Акции, или очакването, че такива продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарна цена на Акциите. Такива продажби могат също да изправят Дружеството пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена то счита за подходяща.

Няма гаранция, че ще бъдат разпределени парични дивиденди на акционерите

На разпределяне подлежи печалбата на Дружеството след облагането ѝ с дължимите данъци. Въпреки това няма гаранция, че Дружеството ще разпределя парични дивиденди на акционерите. За разлика от дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не е задължено да разпределя поне 90% от печалбата си под формата на дивиденди, като все пак следва да се има предвид, че тези дружества не разпределят директно счетоводната си печалба, а печалбата след преобразуването ѝ по реда на чл. 10 ЗДСИЦ. Дивидентната политика на Дружеството предвижда разпределяне на 75% от печалбата под формата на дивиденди. Независимо от това, всяко конкретно решение за разпределяне на печалбата се приема от Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представените акции. Възможно е за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба, а дори и да има такава, Общото събрание на акционерите може да не приеме с необходимото мнозинство решение за разпределянето ѝ под формата на дивидент.

Инфлационен риск относно инвестицията в Акции

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите, в т.ч. и на инвестициите в Акциите. Ниската степен на инфлация след 1998 година позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта и от енергийни източници и фиксирания курс на българския лев към еврото пораждаат риск от внос на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск относно инвестицията в Акции

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Неблагоприятната промяна на валутния курс на лева спрямо другите валути би променило доходността, която инвеститорите (в частност чуждестранни инвеститори извън еврозоната) очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестицията в друга валута, което би могло да доведе до спад на инвеститорския интерес и намаляване цената на Акциите. Все пак фиксирания курс на българския лев към еврото води до

ограничаване на колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между самите основни валути спрямо еврото, и минимизира валутния риск.

Данъчен риск относно инвестицията в Акции

Понастоящем капиталовата печалба от сделките с акции на публични дружества, сключени на регулиран пазар, е необлагаема. Тази преференция може да бъде отменена. Инвеститорите трябва да вземат под внимание, че стойността на инвестицията им в Ациите може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Ликвидност и капиталови ресурси. Оборотен капитал

Дружеството е регистрирано в търговския регистър на 30 декември 2013 г. с капитал от 100 000 лева. Активната дейност на Дружеството се планира да започне през 2014 г., като намеренията на Мениджмънта са да предприеме действия по увеличение на неговия капитал в диапазона 10-20 млн. лева през настоящата и следващата година .

Основните финансови нужди на Феникс Капитал Холдинг в рамките на 2014 г. се очаква да бъдат покрити от горепосоченото увеличение на капитала, както и целеви банкови кредити по придобиване на отделните недвижими имоти, в очакван размер до 60% от придобивната стойност на съответния имот. Дружеството не изключва и вероятността от взимане на предимно краткосрочни заеми като източник на ликвидност, а също и с оглед финансиране на дейността си.

Дружеството не счита, че има ограничения върху използване на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено неговата дейност.

С оглед на горепосоченото, Съветът на директорите на Феникс Капитал Холдинг декларира, че по негово мнение наличният оборотен капитал на Дружеството, съответно нарастнал в резултат на горепосоченото увеличение на капитала на Емитента, е и се очаква да бъде достатъчен, за да покрие текущите му нужди и за осъществяването на дейността в рамките на поне 12 месеца, считано от датата на настоящия Проспект.

Капитализация и задлъжнялост

Следната информация показва капитализацията на Дружеството към 31 декември 2013 г.

	<u>31 декември 2013 г.</u>
	<i>(в хил. лв.)</i>
Общо краткосрочни задължения	1
<i>Обезпечени и/или гарантирани краткосрочни задължения</i>	
<i>Необезпечени и негарантирани краткосрочни задължения</i>	1
Търговски и други задължения	
Дължими данъци върху доходите	
Общо дългосрочни задължения	
Общо задължения	
Собствен капитал	100
Основен капитал	100
Натрупана печалба	
Общо задължения и капитал	101

Условни (косвени) задължения

Не са налице условни (косвени) задължения на Дружеството.

Парични потоци

С изключение на паричните вноски срещу записаните акции на Феникс Капитал Холдинг при неговото учредяване през декември 2013 г. в размер на 100 хил. лв., през 2013 г., и надвнесената сума по записани акции в размер на 1 хил. лв., през 2013 г. не са налице други парични постъпления и плащания.

ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА

Феникс Капитал Холдинг е новоучредено дружество и не е разпределяло дивиденди.

Дивидентната политика на Емитента предвижда да се разпределят ежегодно, под формата на дивиденди за акционерите, поне 75% от годишната печалба.

Всяко конкретно решение за бъдещо разпределяне на печалба на акционерите на Дружеството ще бъде взето от Общото събрание на акционерите, в съответствие и с изискванията и ограниченията за това, установени от Търговския закон. За повече информация, вижте раздел *“Описание на Акциите и приложимото българско законодателство – Дивиденди”*.

БИЗНЕС ПРЕГЛЕД

Въведение

Феникс Капитал Холдинг е акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република България. Дружеството е от холдингов тип и ще осъществява дейността изключително чрез своите дъщерни дружества.

Основната дейност на Феникс Капитал Холдинг е непряко придобиване на недвижими имоти (и други свързани с тях активи) посредством дъщерни дружества, тяхното управление, включително извършване на строителни дейности и подобрения върху имотите и тяхната реализация. Основната цел на Емитента е да максимизира стойността на капитала на своите акционери посредством придобиване на активите на атрактивни цени, ефективното им управление и в резултат на това нарастване на тяхната стойност, съответно на стойността на пряко притежаващите ги дъщерни дружества.

Бизнес стратегията на Холдинга е насочена основно към „проблемни“ недвижими имоти (distressed real estate), като например имоти, които трябва да бъдат продадени за покриване на задължения, включително имоти, върху които се насочва принудително изпълнение във връзка с проблемни кредити към банки или други финансиращи институции. В допълнение, Холдингът ще търси неефективно управлявани имотни проекти, които имат потенциал за положително развитие.

За разлика от дружествата със специална инвестиционна цел, предвижда се Феникс Капитал Холдинг, като дружество от холдингов тип, да инвестира предимно в дялово участие в новосъздавани или съществуващи дъщерни дружества, които ще развият конкретните проекти в областта на недвижимите имоти. Освен това, Феникс Капитал Холдинг ще следва по-гъвкава инвестиционна политика както по отношение на основните инвестиции в имоти и дялово участие в дъщерни дружества, така и по отношение на инвестирането на свободните си средства. По тези причини, учредителите на Дружеството са избрали то да не бъде създавано като дружество със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а да бъде създадено като обикновено акционерно дружество, което след потвърждаване на настоящия Проспект ще придобие статут на публично дружество и за него ще се прилагат и специалните разпоредби относно публичните дружества на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Феникс Капитал Холдинг не е и алтернативен инвестиционен фонд по смисъла на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране; Емитентът е търговско акционерно дружество от холдингов тип с бизнес стратегия относно извършването на сделки и други дейности в областта на недвижимите имоти, включително строителни дейности, което желае да диверсифицира акционерния си състав, включително и с непрофесионални инвеститори, след допускане на търговия на издадените от него Акции на БФБ.

История и развитие

Феникс Капитал Холдинг е акционерно дружество, учредено на учредително събрание, проведено на 14 декември 2013 г. (с наименование „Феникс Капитал“ АД). Дружеството възниква като юридическо лице на 30 декември 2013 г., с вписването му в търговския регистър при Агенцията по вписванията. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София 1124, бул. Цариградско шосе № 47А, ет. 3, тел: +359 2 805 19 21, интернет страница: www.phoenixcapital.bg, електронна поща: office@phoenixcapital.bg. Дружеството има единен идентификационен код (ЕИК) 202873140.

Дружеството е учредено за срок от 7 (седем) години, като Общото събрание на акционерите може да приеме решение за удължаване на този срок с още 3 (три) години.

С решение на Общото събрание, проведено на 25 февруари 2014 г., наименованието на Дружеството е променено на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, а също и неговият предмет на дейност, с оглед да отговаря по-точно на същността му на холдингово дружество (вж. „Описание на акциите и приложимото българско законодателство – Предмет на дейност на Дружеството“).

Към датата на настоящия Проспект активната дейност на Дружеството все още не е започнала.

Към датата на този Проспект Дружеството не е преобразувано и консолидирано; няма дъщерни или асоциирани дружества; не са осъществявани прехвърляния или залог на предприятието на Дружеството и то не е придобивало активи на значителна стойност, както и не е осъществявано разпореждане с активи на

значителна стойност, включително извън обичайния ход на дейността; няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност. Не са налице отправени търгови предложения от трети лица към Дружеството или от него към други дружества.

Корпоративна структура

Към датата на настоящия Проспект Феникс Капитал Холдинг няма дъщерни или асоциирани дружества.

Холдингът не е част от икономическа група, тъй като две юридически лица – „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД и „Ей Джи Кепитъл” АД притежават по 50% от капитала на Емитента, поради което никое от тях няма възможност да го контролира самостоятелно. Не са налице и останалите хипотези на контрол върху Емитента по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Повече информация относно акционерите със значително участие в капитала на Емитента е представена в „Основни акционери”.

Основни дейности. Видове недвижими имоти

Основните дейности, които Феникс Капитал Холдинг възнамерява да извършва, са непряко придобиване на недвижими имоти (чрез дъщерни дружества), предимно от посочените по-долу категории, тяхното управление, включително отдаване под наем и извършване на строителни дейности и подобрения, както и в повечето случаи, последваща продажба на имотите с цел реализиране на печалба. С оглед ефективното им управление и ограничаване на рисковете, отделните имотни проекти на Холдинга ще бъдат обособявани в съответни негови дъщерни дружества, съответно ще бъдат придобивани дружества, притежаващи имоти. Тъй като предметът му на дейност не е ограничен, Феникс Капитал Холдинг би могъл да се възползва в определени случаи и от други изгодни бизнес възможности като придобиване на атрактивни цени и на други активи.

Към датата на настоящия Проспект активната дейност на Емитента все още не е започнала и той не е реализирал приходи от основна дейност.

Видове имоти от интерес за Феникс Капитал Холдинг

По-долу са посочени видовете имоти, които са от основен интерес за Холдинга, както и планираният им относителен дял спрямо общите активи на Холдинга, съгласно неговата бизнес стратегия:

- *Жилищни имоти* – основно разположени в 3-4 от най-големите градове и големите ски и морски курорти в България на краен етап на изграждане, които ще изискват сравнително малки допълнителни инвестиции за довършването им и стартиране на продажбите до 6-12 месеца след придобиването им. Продажбите на отделни апартаменти ще осигуряват текущ доход за Дружеството. Планираният дял на жилищните имоти в общия портфейл имоти на Дружеството е в границите на 50-70%.
- *Офисни сгради* – разположени в най-големите 3-4 града в България, предимно в София. Според местни агенции за недвижими имоти, един от основните двигатели в сегмента на офисните имоти в България в момента е релокацията на офиси в търсене на по-добро качество и по-ниски цени. Следователно, Дружеството може да се насочи към управление на офисни сгради, които през годините на бърза експанзия са били над-кредитирани (over-levered), т.е. за които е взет твърде голям кредит, който паричните потоци не могат да обслужват безпроблемно. Оптимизирането на капиталовата структура на тези активи ще позволи на Дружеството да ги предлага на по-изгодни наемни нива, което от своя страна ще подобри нивата на заетост. Друг вариант е придобиването на офисни сгради на краен етап от строителството им с цел постигане на значителни отстъпки в цената. Това също ще позволи Дружеството да предлага тези активи на потенциални клиенти на много конкурентни нива. Планираният дял на офисните имоти от целия портфейл имоти на Дружеството е в границите 20-30%.
- *Ваканционни имоти и хотели* – Мениджмънтът на Емитента планира да използва този сегмент от пазара на недвижими имоти в ограничена степен, само по отношение на някои много подценени активи и не като част от основната инвестиционна стратегия на Дружеството. Като резултат от продължаващите сътресения в сектора, много хотели и

ваканционни имоти имат затруднения в посрещането на задълженията си по изплащане на получени кредити. Други проблеми са лошото управление и липсата на средства за реновация и поддръжка. Много хотели и ваканционни имоти в България са обявени за продажба на атрактивни цени от банки или от техните собственици. Сред тях има имоти, които са функциониращи и предлагат възможности за реализиране на текущи приходи в рамките на 3-12 месеца след първоначалната инвестиция. Възможните обекти включват и имоти в морски и ски курорти на крайния етап от изграждането им, които ще изискват сравнително малки допълнителни инвестиции за довършването им, като продажбата на част от активите може да започне след 6-12 месеца от първоначалното придобиване на имота. Продажбите на отделни обекти ще осигури текущ доход за Дружеството и неговите инвеститори. Планираният дял на ваканционните имоти от целия портфейл имоти на Дружеството е в границите на 0-15%.

Делът на имотите от различните видове може да варира в зависимост от наличието на предлагане на активи към момента на осигуряване на финансиране.

Основните места, където Дружеството планира да инвестира са големите градове и курорти в България – София, Пловдив, Варна, Бургас, някои от най-големите курорти на Черно море и основните ски курорти в България – Банско, Пампорово и Боровец. При наличие на атрактивни проекти Дружеството би могло да инвестира и в други места в страната.

Бизнесплан на Емитента

Пазарни възможности. Основна цел на Емитента

Пазарът на недвижими имоти отбеляза значителен растеж през периода 2000 – 2008 г. Върхът на пазара беше през 2007 – 2008 г., когато бяха започнати много проекти в областта на недвижимите имоти при големи разходи за придобиване на земя и строителство, включително високи лихви за дългово финансиране, основани на нереалистични пазарни оценки и очаквания. Финансирането на проекти в областта на недвижимите имоти от страна на някои местни банки и външни инвеститори почти напълно спря в края на 2008 г. и началото на 2009 г. (вж. повече в „Преглед на икономиката и пазара, свързан с недвижими имоти - Преглед на пазара, свързан с недвижими имоти”).

Като резултат от горепосочените събития, много проекти останаха недовършени на различни етапи от изграждането им и техните собственици спряха да обслужват задълженията си. Много от тези проекти бяха финансирани на нива, които биха изисквали настоящите цени на квадратен метър в определени райони да са 2-3 пъти по-високи от реалните пазарни цени. Холдингът ще оценява всички бъдещи инвестиции по текущи пазарни цени и ще се стреми да реализира значителен дискаунт, който да отговаря на текущите пазарни нива. В допълнение, към момента повечето банки активно търсят решения за реализация на част от техните проблемни недвижими имоти и има добра възможност за придобиване на такива активи на атрактивни цени.

Основната цел на Емитента ще бъде да се възползва максимално от описаните по-горе бизнес възможности: да купува (чрез свои дъщерни дружества)) колкото е възможно по-евтино „проблемни” имоти, директно от местни банки или други инвеститори, да повиши стойността им чрез извършване на определени строителни и според случая, други оптимизационни дейности (когато това се налага или е оправдано от търговска гледна точка), и да реализира печалба чрез продажбата на тези имоти на конкурентни цени (в определени случаи и на цени по-ниски от пазарните, с цел ускоряване на реализацията на имотите). Очаква се част от печалбата на Холдинга да има източник и отдаване под наем или лизинг на придобитите имоти.

Стратегия

През настоящата и следващата година Холдингът планира да набира поетапно капитал, като най-вероятно първият транш ще е в размер на левовата равностойност на 5-10 милиона евро, с цел инвестиране (посредством дъщерни дружества) в „проблемни“ недвижими имоти. Очакваме до 60% от стойността на имотите да бъде финансирана с банкови кредити. През следващите няколко години очакваме, при благоприятни пазарни условия, капиталът на Феникс Капитал да достигне до около 80 милиона лева.

Стратегията на Холдинга за следващите 24 месеца предвижда да се инвестира в 5-10 проекта, с възможно времево отклонение до 36 месеца. Броят на обектите ще зависи от големината на всеки проект, което ще зависи от крайния размер на управлявания капитал, като планираните размери на потенциалните

инвестиции би трябвало да бъдат в диапазона на 5-15% от размера на Холдинга (размерът на Холдинга ще е приблизително равен на набрания капитал, плюс отпуснатите банкове кредити). Предвиждаме да инвестираме около 100% от капитала на Емитента в срок до 2-3 години след набирането му.

Мениджмънтът е набелязал конкретни инвестиционни проекти и за които предварителните проучвания на съответните пазари показват сериозен потенциал, ако имотите бъдат придобити на таргетираните цени. За някои от тези потенциални проекти са водени разговори с банките – продавачи и са дискутирани стъпките по придобиването им, след осигуряване на необходимите собствени средства от Емитента. В момента нашият екип проучва девет жилищни проекта, от които шест са разположени в различни части на София, два са разположени във Варна и един в Бургас. Също така, сред набелязаните потенциални инвестиции са два проекта за офис сгради разположени в София, както и пет ваканционни селища, четири от които са разположени на Черно море, а последното в района на Банско. Мениджмънтът счита за атрактивна инвестиционна възможност и един хотел в района на Банско.

Мениджмънтът на Емитента притежава опит в областта на структурирането на проекти и обекти, управление на строителните дейности, оценки и управление на имотите, услуги във връзка с отдаване под наем и продажби, и други. Мениджмънтът притежава значителен опит в областта на инвестиране, управление, развитие и продажби на недвижими имоти в повечето градове в България, като този опит ще предостави възможност на мениджмънта да подобри текущото финансово представяне на придобитите активи. Ще се прилага и активно управление на активите, включително чрез промяна в предназначението на имотите, например трансформиране на офиси в апартаменти, хотели във ваканционни имоти (holiday homes) и т.н.

Мениджмънтът притежава познания и опит както в областта на недвижимите имоти, така и в областта на финансовите пазари и услуги, което представлява предимство за Дружеството и неговите потенциални инвеститори.

Някои от стратегиите, които Мениджмънтът възнамерява да осъществява по отношение на новопридобитите активи (пряко или чрез придобиване на дружества, притежаващи активи), ще включват:

- Изпълнение на необходимите инвестиции и капиталови разходи;
- Промяна в предназначението на сградите (преобразуване на офисни сгради в жилищни, хотелски в жилищни/ваканционни и т.н.);
- Подобряване на управлението на притежаваните активи;
- Подобряване на продажбите;
- Оптимизация на оборотния капитал;
- Въвеждане на нови и по-ефективни системи за контрол и отчетност;
- Подобряване на управленския екип;
- Оптимизиране на финансовата структура;
- Намаляване на разходите.

Основни допускания във връзка с бизнесплана

Основните допускания, при наличието на които Феникс Капитал Холдинг счита, че ще успее да реализира успешно основната си цел и бизнесплана като цяло включват:

- *Ръст на предлагането на имоти.* До края на 2012 г. повечето местни банки не бяха активни в продажбите с дисконт на недвижими имоти, придобити във връзка с необслужвани кредити, но през 2013 г. банките започнаха да предлагат недвижими имоти на потенциални инвеститори на цени понякога под балансовите им стойности. В същото време много чуждестранни банки и инвеститори се опитват да излязат от местния пазар и да ликвидират техните инвестиционни портфейли в имоти. Налице са и много замразени, недовършени и проблемни проекти, които могат да бъдат придобити със значително намаление,

преструктурирани оперативно и финансово, и продадени с печалба на по-късен етап при подобряване на пазарните условия. Повечето недвижими имоти, върху които се насочва принудително изпълнение, са неефективно управлявани от собствениците им или от банките, които не притежават персонал и ноу-хау за управление на новопридобитите активи. В резюме, налице е значително предлагане на имоти с добра локация, архитектура и качествено строителство, в различна степен на завършеност, които предлагат добри възможности за инвестиране.

- *Атрактивни текущи пазарни цени на имоти.* Банките често желаят да продадат недвижимите имоти, придобити във връзка с необслужвани кредити, на цена, покриваща размера на необслужвания кредит, намален с начислените провизии, което обикновено е под пазарната цена на недвижимия имот. Увеличеното предлагане на пазара на имоти в много случаи принуждава и другите продавачи да се разделят с имотите на относително ниски цени. Текущите пазарни цени са далеч под пиковите по отношение на всички сегменти – офисни, жилищни и ваканционни имоти/хотели. Съгласно публикувана в медиите информация цените на имотите в трите сектора са спаднали съществено спрямо нивата през 2008 г., като в някои случаи са значително под себестойност или цена за ново строителство.
- *Липса на централизирана информация за продажбата на банкови обезпечения.* Пазарът на недвижими имоти, предлагани във връзка с необслужвани кредити, е много неликвиден, поради липса на информация за наличието на предлаганите активи и липса на големи инвеститори. Мениджмънтът на Холдинга притежава канали за комуникация с местните банки и други участници на пазара, вкл. инвеститори в недвижими имоти, притежаващи недвижими имоти и проекти, които са били придобити или стартирани през периода на големия бум на пазара, когато цените бяха значително по-високи от настоящите пазарни нива.
- *Намалени нива на дълг и подобрена структура на разходите.* Когато недвижими имоти се закупят със значителен дисконт, има възможност за предлагане на по-конкурентни пазарни цени на офисни и жилищни площи поради намалените нива на дълг и съответните плащания на лихви и главници. В допълнение, може да се очаква, че участието на нов мотивиран мениджмънт в подобряването на дейността и намаляването на разходите ще увеличи нивата на заетост и ще подобри общото представяне и печалба на придобитите имоти.
- *Подобри условия при предоставяне на ипотечните кредити.* В последно време българското правителство оповести своите планове за регулации относно въвеждането на набор от мерки, целящи да подобрят кредитните условия при ипотечните кредити. Първоначалните идеи за промени все още не са дискутирани с Асоциацията на банките в България или с БНБ. Подобрените правила и регулации при ипотечното кредитиране биха имали позитивно влияние върху пазарите на жилища и търсенето от страна на нови купувачи, привлечени от по-благоприятните условия.
- *Липса на значими промени в макроикономическата ситуация в страната и запазване на политическата стабилност.* Феникс Капитал счита, че ще успее да осъществи горепосочените си планове и намерения, при запазване на настоящото данъчно облагане (в частност ставка корпоративен данък от 10% и облагане на дивиденди), както и ако макроикономическата рамка и социалнополитическата обстановка в страната не претърпят съществено влошаване (вж. „Преглед на икономиката и пазара, свързан с недвижими имоти – Макроикономическа рамка на България”; вж. също „Рискови фактори – Общи рискове”).

На основата на публикувана в медиите информация, Мениджмънтът счита, че през последните няколко години секторът на недвижимите имоти в България, изискващ инвестиции над 2 млн. евро на проект, е извън основния фокус на местните и чуждестранни инвеститори. Липсата на сериозен интерес от страна на големи инвеститори на местния пазар предоставя на Дружеството добра възможност за избор сред относително голям обем жилищни, офисни и ваканционни имоти.

Анализ на чувствителността по отношение на бизнесплана във връзка с приетите допускания

По-долу е представено съвсем условно виждането на Мениджмънта за възможното влияние върху изпълнение на горепосочената стратегия, при отклонение от приетите основни допускания както при негативен, така и при осъществяването на позитивен сценарий.

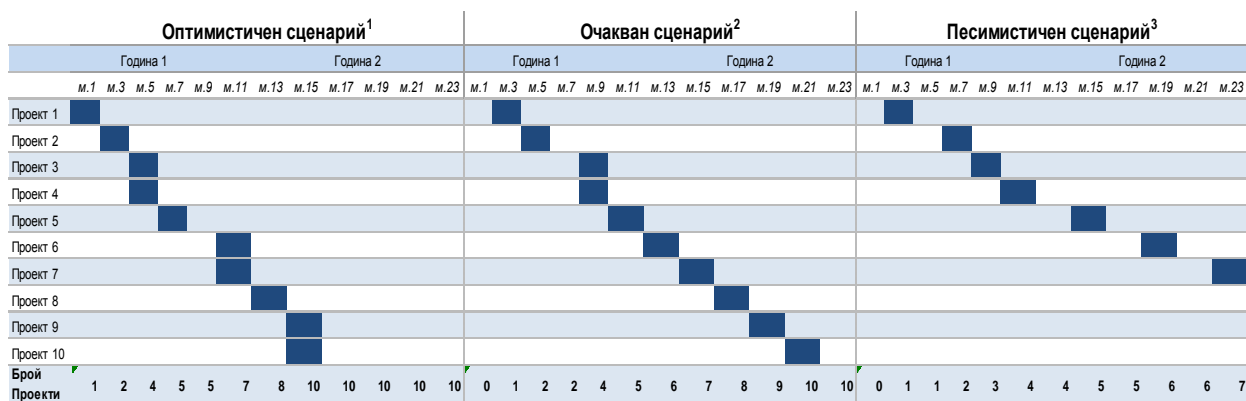
Вариативност на брой проекти на Холдинга в следващите 12-24 месеца

	Оптимистичен сценарий ¹	Очакван сценарий ²	Песимистичен сценарий ³
Жилищни имоти	7-8	3-7	2-5
Офис сгради	2-3	1-2	1-1
Хотелски и ваканционни имоти	1-2	1-1	0-1
Общо проекти	10-13	5-10	3-7

- 1 Благоприятно развитие на макроикономическата рамка и на социално-политическата обстановка, осигуряване на собствено или заемно финансиране при добри условия, откриване на допълнителни атрактивни проекти за инвестиране
- 2 Без съществено отклонение от заложеното в бизнесплана.
- 3 Влошаване на макроикономическата рамка и/или на социално-политическата обстановка, затягане на банковото кредитиране; редуциране на атрактивните за инвестиране проекти.

Броят на обектите ще зависи от големината на всеки проект, което ще зависи от крайния размер на управлявания капитал. С нарастването на броя проекти се очаква Дружеството да реализира синергии в развитието, финансирането и продажбата както и по-висока ефективност при управлението на активите.

Време за инвестиране на капитала в следващите 12-24 месеца



Времето за инвестиране на капитала ще зависи от начина на придобиване, директно в производство по принудително изпълнение върху имот, обезпечение по банков кредит, от банка, от собственика на имота или по друг начин, което би имало директен ефект върху срока за придобиване и по този начин върху крайното довършване и продажба или отдаване под наем на съответния имот. Някои побезпроблемни имоти биха могли да се придобият в рамките на 3-6 месеца. Повечето от процесите по първоначалното придобиване на активите не са зависими от екипа на Холдинга и поради тази причина е трудно да се прогнозира точно време до крайното инвестиране на набраните средства от Холдинга. С покачване на скоростта на придобиване и развитие на проектите се очаква да се повиши и крайната доходност на инвеститорите.

Степен на зависимост на изпълнението на бизнесплана от клиенти, доставчици и други ключови лица

Очакваните потенциални клиенти на Холдинга са българските граждани в съответните места на разположение на придобитите активи, както и чуждестранни физически и юридически лица, които биха имали желание да закупят жилище за собствено ползване и/или с цел инвестиция. В последните 12-18 месеца се наблюдава съживяване на пазара на жилищните имоти като според местната преса се наблюдава растеж на цените в някои райони на страната макар и в минимални размери, както и увеличаване на броя на сделки в сектора. Според някои местни медии, инвестициите от руски, украински и други източноевропейски инвеститори са започнали да се увеличават от началото на 2012 г. в определени райони на страната, особено по черноморието. По отношение на офис сградите, потенциални клиенти са всички компании, които са на българския пазар, тези на които Холдингът би предложил по-добри условия поради по-ниските цени на наем и евентуално всяка една фирма, която би искала да навлезе на българските пазари.

Като цяло Холдингът и бъдещите инвестиции не зависят от ограничен брой клиенти защото бъдещите продажби/отдаване под наем и процеса по придобиване на активи ще бъдат свързани с многобройни възможности от страна на повечето местни банки, многобройни инвестиционни дружества

или частни инвеститори, които искат да излязат от инвестиции направени в България малко преди или когато кризата започна към края на 2008 г.

Относно степента на зависимост на Емитента от членове на Съвета на директорите и други лица с ключово значение за изпълнението на бизнесплана вж. също „*Рискови фактори – Рискове специфични за Емитента – Напускане на лица от ключово значение*”.

Текущи и очаквани конкуренти

В момента са налице много АДСИЦ структури на местния имотен пазар, повечето от които не са били много активни в последните 3-4 години поради стагнацията на пазара. Неуспешните публични опити за продажба на няколко хотела и по-големи комплекса в страната през 2013 г., показаха липсата на достатъчно инвеститори, готови да инвестират големи суми в недвижими имоти. От друга страна, общото мнение на местните експерти е, че на всеки нов играч на пазара за недвижими имоти в България ще са му необходими поне 6-12 месеца, за да придобие основни разбирания за местния пазар и да изгради отношения с местни банки и агенции. Наред с това, обширните познания на специфични аспекти за повечето проекти, комбинирани с добре изградените взаимоотношения с местните банки и инвеститори в недвижими имоти представляват конкурентно предимство на Холдинга в сравнение с тепърва навлизащите на пазара. Конкретизирането на очакванията за бъдеща конкуренция е трудно, но трудната специфика на българските пазари на недвижими имоти и липсата на информация за повечето проекти както и нерегламентираните стъпки при завършването на недовършени недвижими имоти, би трябвало да ограничат интереса на чуждестранни инвеститори поне в следващите няколко години докато европейската и българската икономика се стабилизират и започнат да растат с нормални темпове. Вж. също „*– Силни страни на Емитента*” и „*Бизнес преглед – Основни пазари. Конкуренция*” по-долу.

Силни страни на Емитента

Мениджмънтът вярва, че покупката на Акции на Феникс Капитал Холдинг би осигурила на потенциалните инвеститори предимства в сравнение с тяхно самостоятелно вложение в недвижими имоти поради следното:

Познания, опит и репутация на местния пазар на недвижими имоти

Мениджмънтът на Емитента, както и мениджмънтът на Управляващата компания са придобили през последните 20 години обширни познания, „ноу-хау“ и контакти, свързани с пазара на недвижимите имоти в България, в това число относно управление на строителство, оценка и управление на активи, отдаване под наем, продажби.

Нашият екип от професионалисти има доказана репутация в голям брой успешно завършени проекти на местния пазар за недвижими имоти и във финансовия сектор. Управляващият екип планира да добави стойност чрез систематичен подход при подбора на проекти, строго наблюдение на инвестиционния процес, професионални преговори и структуриране на придобиването, осигуряване на оптимален размер на дългово финансиране, прилагане на подходящи системи за управление на проектите и въвеждане на стимули за възнаграждение на служителите. Познанията за спецификите, свързани с определени активи, райони и региони от страната, биха могли да предотвратят инвестиции в имоти с лоша инфраструктура, разположени в неатрактивни райони, или с проблеми в документацията.

Осигуряване на инвестиционни обекти

Благодарение на досегашния си опит в областта на недвижимите имоти, мениджмънтът на Дружеството има директни отношения с повечето големи български банки и инвеститори, което ще предостави на Дружеството директен достъп до обширно количество потенциални висококачествени активи.

Достъп до банково финансиране

Повечето местни банки са готови да предложат на надеждни инвеститори благоприятни условия при придобиване на проблемни активи от тях, като на практика трансформират необслужвани кредити в обслужвани. В резултат могат да бъдат постигнати приемливи гратисни периоди относно изплащане на главницата по кредити, по-дълги срокове за погасяване на заемите и други благоприятни условия по банкови кредити, което би допринесло за по-добра възвращаемост от съответния проект.

Предимство на първите

По наши предварителни проучвания и дискусии с банки и местни брокери на недвижими имоти, изглежда че към момента не са налице значителни инвестиционни фондове в недвижимо имущество, които активно да търсят възможности за придобиване на проблемни активи, изискващи инвестиции над 2 млн. евро. В резултат, Холдингът ще може да избира измежду по-голям брой имоти на много атрактивни цени.

Професионален мениджмънт на придобитите имоти

След първичното придобиване на всеки имот, нашият екип смята да въведе нови управленски политики с цел да подобри вътрешния контрол, системите за докладване и цялостната структура на разходите на придобитите имоти. В резултат очакваме да подобрим цялостната работа на придобитите активи и да ги направим по-привлекателни за потенциални бъдещи инвеститори.

Икономии от мащаба

След като Холдингът придобие няколко идентични имота ще се появят възможности за комбиниране на мениджърите на проектите и управляващите екипи, които да отговарят за повече активи от един и същ тип. Това ще доведе до оптимизация на разходите за управление на проектите. Уеднаквяването на системите за контрол и отчетност допълнително ще подобрят цялостния управленски процес. Допълнителни отстъпки могат да бъдат постигнати от договори за строителство, брокерските комисиони, цените за изготвяне на оценки и т.н.

Основни пазари. Конкуренция

Основни пазари

Феникс Капитал Холдинг ще придобива само недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството не планира да извършва дейност на други географски пазари.

Основни конкуренти

Предвид спецификата на неговата дейност, за основни свои конкуренти Холдингът счита местни и чуждестранни професионални инвеститори и строителни предприемачи, инвестиращи в отделни проекти с недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, учредени и съществуващи в България, както и други по-големи инвестиционни компании, специализирани в областта на придобиване, управление, отдаване под наем и продажби на недвижими имоти. Надеждна публично достъпна статистическа информация е налице единствено относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

Към момента в България са лицензирани и регистрирани за търговия на Българска фондова борса БФБ около 70 дружества със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти според данни на БФБ. Споредо информация от Тримесечния бюлетин на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел за третото тримесечие на 2013 г., към края на този период сред дружествата, секюритизиращи земеделска земя, 5-те най-големи по размер на активите са Адванс Терафонд с активи в размер на 211 022 хил.лв., следвано от Фонд за недвижими имоти България с активи в размер на 77 912 хил.лв., Агро Финанс с активи в размер на 70 187 хил.лв., Агроенерджи Инвест с активи в размер на 39 133 хил.лв. и Агроенерджи с активи в размер на 25 140 хил.лв. Според същия източник, към края на третото тримесечие на 2013 г. 5-те най-големи по размер на активите дружества за секюритизация на недвижими имоти (без тези специализирани в сектора на земеделските земи) са Хелт енд Уелнес с активи в размер на 157 265 хил.лв., ФеърПлей Пропъртис с активи в размер на 95 604 хил.лв., Софарма Имоти с активи в размер на 92 408 хил.лв., Фонд Имоти с активи в размер на 64 809 хил.лв. и Болкан енд Сий Пропъртис с активи в размер на 63 267 хил.лв.

Голяма част от съществуващите дружества със специална инвестиционна цел са лицензирани преди 2008 г. и към момента не са особено активни. На база на публикувани данни от различни източници, изглежда, че към момента не са налице дружества със специална инвестиционна цел със значителен размер на активите, които да инвестират в проблемни недвижими имоти.

Към момента има значително предлагане на проблемни имоти, при които се изисква първоначално инвестиране на над 1 млн. евро за придобиването им и допълнително финансиране за довършването им. Броят на активните инвеститори в България, които могат да осигурят финансиране в подобни размери, е твърде ограничен към момента.

Конкурентни предимства и недостатъци на Емитента

Съществено предимства на Феникс Капитал Холдинг пред неговите конкуренти е неговият управляващ екип, съставен от професионалисти със солидно образование, квалификация и дългогодишен опит в областта на недвижимите имоти и финансите както в страната, така и в чужбина, познаващи много добре българският пазар на имоти. Репутацията, опитът и професионалните контакти на мениджмънта на Емитента са в основата на добрите му отношения с местните банки и повечето местни и чуждестранни инвеститори в недвижими имоти, което би спомогнало за постигане на добри параметри на потенциалните сделки, които Емитента ще сключва.

Също така, правноорганизационната форма на Дружеството (за разлика от дружествата със специална инвестиционна цел) предполага максимална гъвкавост при осъществяване на търговската дейност, като същевременно защитава интереса на неговите акционери. Дружеството ще използва предимно свои капиталови дъщерни дружества, които ще развият конкретните проекти, като по този начин рискът за самото Дружеството ще бъде ограничен до размера на инвестицията в капитала на дъщерното дружество. Същевременно, Дружеството няма да бъде ограничено и по отношение на използването на свободните си средства, като ще се съобразява единствено с текущите пазарни условия, като отчита и сигурността на съответните операции.

Основните конкурентни недостатъци на Феникс Капитал Холдинг са:

- Дружеството е новосъздадено, няма история и резултати, и това увеличава риска за потенциалните инвеститори, въпреки че управляващият екип има многогодишен опит в инвестирането на имотния пазар и управлението на недвижими имоти;
- Нормативната уредба задължава конкурентните дружества със специална инвестиционна цел да разпределят като дивиденди поне 90% от печалбата си, преобразувана по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ. Дивидентната политика на Емитента предвижда той да разпределя поне 75% от годишната си печалба, но това не е нормативно задължение, а става ако общото събрание на акционерите на Емитента вземе решение за такова разпределяне на дивидент. Това от една страна, създава известна несигурност за инвеститорите дали и в какъв размер дивиденди ще бъдат разпределени, дори Дружеството да приключи финансовата година с печалба и да са налице нормативните предпоставки за разпределянето ѝ под формата на дивиденди, но от друга страна, гарантира запазване на финансовата стабилност на Дружеството, което защитава интересите и на инвеститорите в него, тъй като (за разлика от дружествата със специална инвестиционна цел) Дружеството няма да е изправено пред необходимостта да взема заеми, включително при потенциално неизгодни условия, за да осигури изплащането на задължителни дивиденди.
- За разлика от конкурентните дружества със специална инвестиционна цел Дружеството няма да е освободено от корпоративен данък и ще дължи такъв на общо основание. За сметка на това, доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български търговски дружества, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат, докато доходите от дивиденди, разпределяни от дружества със специална инвестиционна цел в полза на български търговски дружества се включват на общо основание в счетоводния финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат (*вж. „Данъчно облагане – Доходи от дивиденди“*).
- Възможно е Холдингът да използва заеми при придобиване на потенциални активи, което може да донесе допълнителен риск за крайния успех на проектите.

Бъдещото представяне на Феникс Капитал Холдинг ще зависи от цените на недвижимите имоти в следващите няколко години и това носи риск от евентуално поевтиняване на активите в недалечно бъдеще.

Предвид бизнес фокусът на Емитента, който е насочен към проблемни активи, Мениджмънтът очаква по отношение на повечето имотни проекти след първоначално вложените средства да е необходим допълнителен капитал за довършването им. Този процес ще изисква допълнителни познания и опит, и ще ангажира допълнителен финансов ресурс преди проектът да започне да генерира приходи, съответно ще отложи момента на последваща реализация на проекта.

Договор за управление

Управляваща компания

Съветът на директорите счита, че чрез отделяне на оперативния мениджмънт на имотните проекти в отделно юридическо лице и, от друга страна, концентрирането на Съвета на директорите върху стратегическите бизнес решения и осъществяването на предимно контролни функции върху оперативния мениджмънт, ще оптимизира корпоративното управление на Холдинга и осигури постигането на по-високи резултати.

Във връзка с горното, между Дружеството и „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД е сключен договор, по силата на който Дружеството възлага на „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД (наричано в договора „Управляващата компания“) да оказва консултантски и други услуги на Дружеството във връзка с неговия основен бизнес в областта на недвижимите имоти. Управляващата компания ще е отговорна за управлението на имотните проекти на Емитента и за организирането и осъществяването (включително чрез нейни контрагенти) на други аспекти от дейността му.

Обща информация за Управляващата компания

Управляващата компания е създадена като джойнт-венчър между „Делта Кепитъл Интернешънъл“ АД и „БЛД Асет Мениджмънт“ ЕООД (част от групата на „Ей Джи Кепитъл“ АД).

Съветът на директорите на Управляващата компания притежава повече от 20 години професионален опит в областта на пазара на недвижими имоти в България, както и във финансовата сфера. Ей Джи Кепитъл е холдингова компания, която активно участва на местния пазар на недвижими имоти от повече от 20 години. Някои от дъщерните му дружества включват „БЛД Асет Мениджмънт“ ЕООД, „Фортън Интернешънъл“ АД и „Адрес Недвижими Имоти“ АД, които имат доказан опит в областта на инвестирането, управлението, оценяването и реструктурирането на недвижими имоти в България. Мениджмънтът на „Делта Кепитъл Интернешънъл“ АД от друга страна, е съставен от доказани експерти, притежаващи професионална квалификация и опит в областта на финансите.

Съветът на директорите на Управляващата компания се състои от пет лица, сред които Христо Теодоров Илиев и Димитър Бончев Савов, които имат обширни познания и дългогодишен опит в областта на недвижимите имоти, Георги Емилов Велчев, Красимир Вутев Катев и Георги Ангелов Римпев, които са реномирани експерти с образование, професионална квалификация и дълъг опит в областта на финансите. Относно професионалните биографии на членовете на съвета на директорите на Управляващата компания (които участват и в Мениджмънта на Емитента) вж. „Управление – Членове на Съвета на директорите. Прокурист“.

Управляващата компания ще поддържа административна структура, включваща 6 основни отдела: финансов и административен; маркетинг и проучвания; инвестиционни оценки и придобивания; продажби и наеми; управление на активи; развитие на проекти.

Осъществени проекти от екипа на Управляващата компания

Екипът на Управляващата компания има богат опит в изпълнението на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имот през последните 20 години. Някои от по-големите и изпълнени проекти включват следните имена и райони на страната:

- *Полиграфия Офис Център* - историческа сграда в центъра на София реконструирана в модерен клас А офис проект. След първоначалното придобиване на сградата последва пълна реконструкция (2 години) и отдаване под наем. Към момента сградата е запълнена на 96%, като наемателите включват Ernst & Young, Raiffeisenbank Bulgaria, Groupama, GfK, UbiSoft, Allianz Bank, AG Capital и др. Общата площ на проекта включва 20,000 кв.м офис площи, 1,300 кв.м. търговски площи и 220 паркоместа.
- *Престиж Център* – Офис проект с разгърната застроена площ от 1,888 кв.м. в идеалния център на София. Проектът е придобит през 2013 г. от българска банка с голям дисконт, напълно реновиран и към момента се отдава под наем.
- *Гардън ъф Идън - Панорама* - покупка на ваканционен комплекс на Акт 14 от българска банка, намиращ се в Св. Влас. Общата площ на ваканционните апартаменти е 8,429 кв.м.

Проектът включва придобиване на проекта с голям дисконт, довършителни работи, обзавеждане и продажба на 108-те апартамента.

- *Хармони Хилс* - ваканционен комплекс, който се намира на Черноморието, в близост до Албена. Комплексът се състои от 202 апартамента с обща площ от около 12 000 кв.м. Проектът включва придобиване на терена, проектиране, контрол на строителните работи, маркетинг и продажби. В рамките на 2 години, комплексът е напълно реализиран.
- *Джулай Морнинг* - ваканционен комплекс в Каварна с обща площ 4 000 кв.м. разпределени в 55 апартамента. Проектът включва придобиване на терена, проектиране, контрол на строителните работи, маркетинг и продажби.
- *Парадизо Верде I и II* - ваканционен ски и СПА комплекс в Банско. Проектът включва придобиване „на зелено“ на 137 апартамента с обща площ от 18 000 кв.м, инвеститорски контрол на строителните работи, обзавеждане, маркетинг и реализация на апартаментите.
- *Парадайз Дюн, Парадайз Вю* – ваканционни проекти в Созопол. Проектът включва придобиване „на зелено“ на общо 132 апартамента с обща площ от 20 000 кв.м., инвеститорски контрол на строителните работи, обзавеждане, маркетинг и реализация на апартаментите.
- *Евридика Хилс* - ваканционен ски комплекс в Пампорово. Проектът включва придобиване „на зелено“ на 37 апартамента с обща площ от 8 000 кв.м, инвеститорски контрол на строителните работи, обзавеждане, маркетинг и реализация на апартаментите.
- *Съни Дрийм* - ваканционен комплекс в Балчик. Проектът включва придобиване на терена, проектиране, инвеститорски контрол на строителните работи, обзавеждане, маркетинг и реализация на апартаментите. Комплексът се състои от 45 апартамента с обща площ от 3 500 кв.м.
- *Хотел Пайн Трийс* – ваканционен ски и СПА хотел в Банско. Проектът включва придобиване, довършителни работи, инвестиционен контрол, развитие и реализация на хотел с площ от 3 450 кв.м.
- *Хотели Хелиос* – два хотела с четири и пет звезди в морския курорт Златни пясъци. Проектът включва придобиване, развитие, маркетинг, получаване на франчайз от Хилтън и управление на два хотела с 550 стаи.
- *Трейшън Клифс Голф & Спа Резорт* – комплексът се намира на северното черноморско крайбрежие в близост до нос Калиакра и представлява съвкупност от ваканционни имоти със СПА комплекс и голф игрище. Проектът включва придобиване, структурирано финансиране, развитие, инвестиционен контрол и реализация на инвестирания дял чрез продажба на друг инвеститор.
- *Сигма Кепитал* – фонд за дялово инвестиране в сферата на хотелите на територията на Черно море. Фондът управлява портфолио от 4 хотела намиращи се на българското Черноморие. Дейностите на фонда включват придобиване, развитие и инвестиционен надзор на четирите хотела.

Съществени условия на договора за управление

Предмет на договора (извършвани услуги)

При управлението на инвестиционния портфейл на Емитента, Управляващата компания следва да осъществява, лично и/или чрез (пълно или частично) възлагане на трети лица, следните основни функции и/или дейности:

- изследване и анализ на сектора от пазара на недвижими имоти, които отговарят на критериите, заложи в бизнес стратегия на Емитента;

- селектиране на конкретни недвижими имоти и/или проекти (обособени или не в търговски дружества), придобиването на които е в съответствие с бизнес стратегия на Емитента;
- осъществяване на преговори, финансова и правна подготовка и консултиране на придобиването от страна на Емитента на конкретния недвижим имот и/или проект, селектиран по реда на предходната точка;
- инвестиционна оценка на конкретния недвижим имот и/или проект, който ще бъде придобит от Емитента;
- развиване и довършване на конкретния недвижим имот и/или проект, след придобиването му от Емитента, до степен, позволяваща реализацията на този имот и/или проект съгласно възприетата от Емитента инвестиционна стратегия;
- маркетинг и финансова и правна подготовка на недвижимите имоти и/или проекти на Емитента за продажба или отдаване на лизинг или под наем;
- периодично оценяване на стойността на активите в портфейла на Емитента, определяне на доходността от него, предложения за ревизия в портфейла на Емитента.

Освен функциите и дейностите по предходната алинея, Управляващата компания осъществява или възлага осъществяването на всички необходими за тяхната реализация допълнителни или спомагателни дейности, като контактуване на финансови институции и участие в преговори за осигуряване на финансиране на придобиването на недвижими имоти и/или реализирането на отделни проекти, услуги във връзка със стоителство и осигуряване на строителни разрешения и други подобни актове, поддържане на контакти с настоящи и потенциални инвеститори, търговски партньори и потенциални клиенти, държавни и други институции, и др. подобни, доколкото те са необходими за управлението на имотните проекти на Емитента.

Управляващата компания, действаща в сътрудничество и под контрола на Мениджмънта на Емитента, ще отговаря за успешното осъществяване на бизнес стратегията на Дружеството. Ще бъдат провеждани периодични проверки на резултатите от дейността на Дружеството с цел избягване на неизпълнение и несъответствия с бизнес програмата. Периодичните проверки ще имат за цел да проверят и нивата на възвръщаемост на инвестициите и способността на Мениджмънта да увеличава стойността им. Диверсификацията на дейността и активите на Холдинга (инвестиране в проекти от различни пазарни сегменти) също ще бъде една от основните задачи на Управляващата компания и Мениджмънта. Ефективното управление на активите включва придобиване, довършване/поддръжка и разпореждане с активите при възможно най-добри условия от гледна точка на разходи и цена, с цел увеличаване на стойността на активите и реализиране на последваща печалба.

Възнаграждение на Управляващата компания

Възнаграждението за оказваните услуги от Управляващата компания на Холдинга включва два компонента:

- *Годишна такса управление* - в размер на 2,5% (две цяло и петдесет стотни процента) годишно от средно-претеглената стойност на привлечения от Холдинга капитал;

Таксата управление се изплаща в началото на всяко тримесечие на база на размера на емисионната стойност на издадените от Феникс Капитал акции през предходните три месеца, като първоначалното заплащане ще се осъществи въз основа на първоначално набрания капитал;

- *Такса „добро управление“ (carried interest)* – в размер на 20% от Нетния паричен поток за инвеститорите (акционерите), при вътрешната норма на възвръщаемост на акционерния капитал преди начислена годишна такса управление на Феникс Капитал (Internal Rate of Return – IRR) до 20% на годишна база, съответно в размер на 25% от Нетния паричен поток за инвеститорите при IRR над 20% на годишна база.

За целите на изплащането на таксата „добро управление“ се въвеждат следните понятия:

- „Нетен паричен поток“ е разликата между изплатените суми на акционерите под формата на дивиденди, ликвидационен дял и обратно изкупуване на акции и внесенят акционерен капитал, намалена с Привилегированата годишна доходност и Допълнителната доходност;
- „Вътрешна норма на възвръщаемост на акционерния капитал (IRR) преди начислена годишна такса управление“ е сконтовият коефициент, при който паричният поток от изплатения и получения акционерен капитал коригиран с годишната такса управление има нетна настояща стойност, равна на нула;
- „Привилегирована доходност (hurdle rate)“ – определя се в размер на 8% на годишна база от внесената от акционерите емисионна стойност на акциите на Холдинга, която към съответния момент не им е възстановена от Холдинга чрез изплатени дивиденди и/или чрез обратно изкупуване на негови акции; Привилегированата доходност се разпределя изцяло в полза на акционерите и върху нея няма да се дължи и начислява такса „добро управление“;
- „Допълнителна доходност (catch up rate)“ – определя се в размер на 2% на годишна база от внесената от акционерите емисионна стойност на акциите на Холдинга, която към съответния момент не им е възстановена от Холдинга чрез изплатени дивиденди и/или чрез обратно изкупуване на негови акции; тази Допълнителна доходност се изплаща като възнаграждение на Управляващото дружество и върху нея няма да се дължи и начислява такса „добро управление“.

Такса „добро управление“ се дължи и начислява върху Нетния паричен поток, ако има такъв, само след като са били разпределени и изплатени на акционерите Привилегированата доходност и Допълнителната доходност, и след като на акционерите е възстановена платената от тях емисионна стойност на акциите на Феникс Капитал чрез изплатени от него дивиденди и/или чрез обратно изкупуване на негови акции. Тази такса се определя към датата на вписване на прекратяването и обявяване на Феникс Капитал в ликвидация в търговския регистър.

Срок и прекратяване на договора

Договорът за управление е сключен за срок до края на живота на Холдинга и може да бъде прекратен преди изтичане на срока в следните случаи:

- по взаимно писмено съгласие на Страните;
- едностранно от Емитента след изтичането на 3 години от неговото сключване, с шестмесечно писмено предизвестие и изплащане на Управляващото дружество на обезщетение (в размер на 5 (пет) млн. лева:

Служители

Тъй като Дружеството е новоучредено, към датата на Проспекта все още няма назначени служители. Предвид сключения договор с Управляващата компания (вж. „ - Договор за управление“ по-горе), Дружеството не предвижда да назначава значителен брой служители. След придобиване на статут на публично дружество, Феникс Капитал Холдинг ще назначи по трудов договор директор за връзки с инвеститорите в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Не са налице договорености за участието на служители в капитала на Емитента.

УПРАВЛЕНИЕ

Феникс Капитал Холдинг е с едностепенна система на управление, състояща се от съвет на директорите („Съветът на директорите”). Съветът на директорите взема решения на заседания. Един от членовете на съвета на директорите е определен за изпълнителен директор, ангажиран с оперативното управление на Емитента.

Относно описание на функционирането на Съвета на директорите, в т.ч. изискванията към неговия състав и правомощия вж. „Описание на Акциите и приложимото българско законодателство – Съвет на директорите”.

Съветът на директорите е избрал прокурист, който да подпомага изпълнителния директор в ежедневно управление на дейността на Емитента.

Членове на Съвета на директорите. Прокурист

Членовете на Съвета на директорите са следните лица:

Име	Дата на избиране	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД, представлявано от Красимир Вутев Катев и/или Георги Емилов Велчев.....	14 декември 2013	14 декември 2016	Председател
„Ей Джи Кепитъл” АД, представлявано от Христо Теодоров Илиев.....	14 декември 2013	14 декември 2016	Заместник-председател
Георги Ангелов Римпев.	14 декември 2013	14 декември 2016	Изпълнителен директор
Васил Николов Василев ⁽¹⁾	14 декември 2013	14 декември 2016	
София Петрова Касидова ⁽¹⁾	14 декември 2013	14 декември 2016	

(1) Независими членове на Съвета на директорите съгласно ЗППЦК.

Всички членове на Съвета на директорите са вписани в търговския регистър на 30 декември 2013 г. - при първоначалното вписване на Дружеството в търговския регистър.

С решение от 10 януари 2014 г. Съветът на директорите е избрал за прокурист Димитър Бончев Савов. Прокуристът е вписан в търговския регистър на 17 януари 2014 г. Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите и на прокуриста е гр. София 1124, бул. „Цариградско шосе” № 47А.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на директорите и на прокуриста (наричани общо „Директорите”).

„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД е вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 201056534, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Средец, ул. „Княз Александър I” № 4, ет. 6, с предмет на дейност: финансов лизинг, гаранционни сделки, търгуване за собствена сметка с финансови инструменти на регулиран пазар, консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия, придобиване на вземания, произтичащи от доставка на стоки или предоставяне на услуги (факторинг), придобиване и управление на дялови участия, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД се представлява по смисъла на чл. 234, ал. 1, изр. Трето от Търговския закон в Съвета на директорите на Емитента от Георги Емилов Велчев и от Красимир Вутев Катев, заедно или поотделно.

- Георги Велчев (роден през 1968 г.) е магистър по бизнес администрация от Харвард Бизнес Скул (Harvard Business School, Boston, Massachusetts, USA) (2000 г.), като преди това е завършил Икономическия университет във Виена с магистърска степен по наука и бизнес администрация в застраховането (1995 г.), както и е доктор по философия (PhD), икономика и финансово право (1998 г.). Георги Велчев е магистър по бизнес администрация, завършил е INSEAD, Fontainebleau, Франция. Г-н Велчев е бил регионален мениджър по продажбите в Timetron GmbH, Виена, Австрия (1993-1997 г.), в периода 1993-1997 г. е бил директор в Crown-Sapi Holding AG, Виена, Австрия, както и директор и учредител на Crown Betailigungs AG, Виена, Австрия – холдингово дружество за инвестиции в Австрия и Руската федерация. През 1997 г. г-н Велчев е бил заместник-директор в отдела за продажби на развиващи се пазари и търговия в Lehman Brothers, Лондон, Великобритания; в периода 1999-2000 г. е бил преподавател Университета Харвард, Факултета по изкуства и наука, в периода 2001-2002 г. е бил преподавател в Софийския университет „Св. Климент Охридски“, Факултета по икономика, след което е стратег по деривати върху дялови ценни книжа в Morgan Stanley, Лондон, Великобритания (2000-2003 г.), директор и съучредител на Делта Кепитъл Интернешънъл, инвестиционна компания, оперираща в югоизточна Европа, както и директор и съучредител на Sigma Capital Investments S.A. (2003-2010 г.) – частна компания за инвестиции в недвижими имоти в България, управляващ съдружник и директор, отговарящ за вътрешния контрол и нормативно съответствие в Heptagon Capital LLP – инвестиционна фирма, регистрирана и регулирана от Financial Conduct Authority (преди това от Financial Services Authority), Лондон, Великобритания. От 2012 г. до момента г-н Велчев е управляващ директор във „ВТБ Капитал“ АД.
- Красимир Катев (роден през 1968 г.) е бакалавър по икономика от Университета по икономически науки в Будапеща, Унгария (1993 г.), бакалавър по финанси и счетоводство от Университета на Ню Йорк (State University of New York) (1994 г.) и магистър по финанси от Лондон Бизнес Скул (London Business School, UK) (1998 г.). Професионалният опит на г-н Катев започва в Paribas Capital Markets, Ню Йорк, САЩ като трейдър (1994-1995 г.), впоследствие оглавява отдела за търговия на източноевропейските пазари в Paribas Capital Markets, Лондон, Великобритания (1995-1997 г.). В периода 1997-2000 г. е директор, завеждащ инвестициите със собствени средства на развиващи се пазари, отдел структурирани финанси в Daiwa Europe Limited, Лондон, Великобритания; а впоследствие е вице-президент на AIG International Inc., Лондон, Великобритания (2000-2001 г.). От 2001-2004 г. Красимир Катев е заместник-министър на финансите на Република България. Г-н Катев е бил подуправител на Черноморската банка за търговия и развитие, Солун, Гърция (2003-2006 г.) и член на изпълнителния и административен съвет на Европейската банка за развитие (Europe Development Bank) (2001-2006 г.). Красимир Катев е бил председател на съвета на директорите на „Прайм Кепитъл Мениджмънт“ АД (2004-2010 г.), член на Управителния съвет на „СИБАНК“ АД (2006-2007 г.), член на съвета на директорите, представляващ и непряк акционер в „Аврора Кепитъл“ АД (с настоящо име „Аларик Кепитъл“ АД), лицензирано управляващо дружество от Комисията за финансов надзор; съучредител и член на Съвета на директорите на „Делта Кепитъл Интернешънъл“ АД – инвестиционна компания, оперираща в югоизточна Европа (2010-2012 г.). От 2012 г. до момента г-н Катев е управляващ директор във „ВТБ Капитал“ АД.

„Ей Джи Кепитъл“ АД е вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 103225551, със седалище и адрес на управление: гр. София 1124, район Средец, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 3, и извършва дейност, свързана с участия в и финансиране на български и чуждестранни дъщерни и други дружества, опериращи основно в сферата на недвижимите имоти (инвестиционни покупки-продажби, управление на инвестиции, консултации, посреднически услуги, оценки, пропърти мениджмънт, управление на проекти и активи и др.) и финансовите услуги.

„Ей Джи Кепитъл“ АД се представлява по смисъла на чл. 234, ал. 1, изр. Трето от Търговския закон в Съвета на директорите на Емитента от Христо Теодоров Илиев.

- Христо Илиев (роден през 1972 г.) е завършил Икономическия институт във Варна, България (1997 г.) и притежава бакалавърска степен по Икономика и индустриален мениджмънт и магистърска степен по Маркетинг. Г-н Илиев е завършил Мениджмънт програма предназначена за собственици и висш мениджмънт на фирми, организирана от Harvard Business School (2011 г.). Г-н Илиев е член на Кралския институт на английския Кралски институт на експерт-оценители (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), лицензиран международен консултант по недвижими имоти (Certified International

Property Consultant – CIPS), член на Харвард клуб в България и на Harvard Business School Real Estate Alumni Association (HBSREAA), Председател на борда и съосновател на Сдружението на фамилия бизнес в България, на Организацията на младите президенти (Young Presidents' Organization – YPO), член на Съвета на директорите на Българския форум на бизнес лидерите, член на американската Асоциация на брокерите на недвижими имоти (US National Association of Realtors – NAR), на Българския сити клуб Лондон, на Конфедерацията на работодателите и индустриалците в България (CEIBG). Г-н Илиев е съдружник в Cushman & Wakefield, CLS Holdings, Laxey Partners, Northridge Capital, Christie's Great Estates, April Insurance Group и BigGeorge's Holding. От 1993 г. до момента г-н Илиев е ангажиран с дейността на Ей Джи Кепитъл и неговите дъщерни дружества като учредител и основен акционер, като основният фокус на дейността на тези дружества е пазара на недвижими имоти.

Георги Римпев (роден през 1973 г.) е завършил Икономически университет Варна (1997 г.) с магистърска степен по Бизнес администрация, като притежава магистърска степен по Бизнес администрация и финанси и от Pace University, Lubin School of Business – Ню Йорк, САЩ (2003 г.). Професионалният опит на г-н Римпев започва в Рим Дърво – Велинград на различни позиции, включително контролор и оперативен директор (1994 – 1998 г.), след което е бил кредитен анализатор в Chicago Investment Group - Ню Йорк, САЩ (2003 – 2004 г.), продължава в Relativity Fund/JME Opportunity Partners – Ню Йорк, САЩ (2004 – 2008 г.), където извършва дейности във всички аспекти на инвестиционния процес за придобиване на контролиращи участия в капитала на частни дружества и в областта на инвестициите в проблемни активи (“distressed debt”). В последствие г-н Римпев работи в Rime Corporation – Ню Йорк, САЩ (2008 – 2011 г.) като консултант в областта на оперативно и финансово реструктуриране, маркетингови стратегии, набиране на капитал и подобряване на дейността. От 2012 г. до момента г-н Римпев е директор във „ВТБ Капитал” АД (VTB Capital AD).

Васил Василев (роден през 1943 г.) е завършил Висшия институт по архитектура и строителство, специалност Инженер „Промислено и гражданско строителство” (1980 г.). Целият професионален опит на г-н Василев е свързан със строителството. Професионалният му опит започва като строителен техник в Техноекспортстрой (1967-1968 г.), впоследствие завежда отдел „Капитално строителство” в Софжилфонд (1965-1972 г.), след което работи като старши инженер в отдел „Капитално строителство” в БНБ (1987-1982 г.), зам.-генерален мениджър и директор на отдел „Строителство в чужбина” на ИСО Транскомплект (1982-1989 г.), ръководител на управление в Булгаргеомин АД (1989-1990 г.), ръководител на управление в Главболгарстрой АД (1991-1993 г.), управител на „Строй Консулт Инженеринг” ООД (1996-1998 г.), изпълнителен директор, дирекция „Маркетинг и сключване на договори за чужбина” в ГБС Инженеринг АД (1999-2001 г.), ръководител на отдел „Маркетинг и сключване на договори в България и чужбина” в „Главболгарстрой” АД (2001-2002 г.), генерален мениджър на „Брайт Авиешън Сървисиз” ООД (2003-2006 г.), строителен мениджър в „Галчев Инженеринг Груп” АД (2006-2010 г.), член на борда на Bulgarian Land Development, остров Ман (2008-2010 г.), а от 1994 г. до момента е управител и собственик на „Еколекс” ЕООД.

София Касидова (родена през 1969 г.) е магистър със специалност международно банкиране и финансови услуги от Университета в Рединг, Великобритания, магистър по икономика от Нюйоркския университет в Прага, Чешка република (University of the State of New York & CEU) и бакалавър по икономика от Университета за национално и световно стопанство в София, България. Професионалният опит на София Касидова започва в Центъра за изследване на икономиката (1992-1993, 1994-1995 г.), впоследствие оглавява кредитната дирекция в Йонийската банка на Гърция в София (1995-1997 г.), главен анализатор за Централна и Източна Европа в HEX Capital, Чешка република (1997 г.), старши експерт в дирекция „Международни финанси” в БНБ (1997-1999 г.), ръководител на проекти в „Банка ДСК” АД (1999 г.), след което е работила в групата за развиващи се пазари (България, Румъния) на Credit Suisse First Boston в Прага, Чешка република (2000-2001 г.). София Касидова е заместник-министър на икономиката през периода 2001-2003 г., след което е заместник-министър на транспорта (2003-2005 г.). Г-жа Касидова е била вицепрезидент на Черноморската банка за търговия и развитие, Солун, Гърция (2006-2010 г.), асоцииран директор в Балканска консултантска компания, София, България (2011-2012 г.). От 2013 г. е бизнес консултант на свободна практика. София Касидова е била член на съветите на: Център за изследвания на Югоизточна Европа към Сити Юнивърсити, Солун, Гърция (2002-2010 г.), член на борда (за България) на Черноморската банка за търговия и развитие (2002-2005 г.), Председател на Съвета на директорите на „Летище София” ЕАД (2003-2005 г.), член на Съвета на директорите на „Национална електрическа компания” ЕАД (2001-2003 г.), Председател на Надзорния съвет на „Банка Биохим” АД (2001-2002 г.).

Димитър Савов (роден през 1977 г.) е завършил Икономическия университет във Варна, България (2001), с бакалавърска степен по Банково дело и магистърска степен по Финанси. Г-н Савов е

член на Кралския институт на английския Кралски институт на експерт-оценители (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS на американската Търговска камара (American Chamber of Commerce – AmCham), на Българо-скандинавската търговска камара. Професионалният опит на г-н Савов включва: Председател на Съвета на директорите, съосновател и активно ангажиран в оперативната дейност на „Адрес инвест“ – инвестиционна компания за недвижими имоти в България (2005 – 2006 г.), Председател на Съвета на директорите, съосновател и активно ангажиран в оперативната дейност на Фортън Интернешънъл (2005 – 2006 г.) – консултантска компания в областта на недвижимите имоти, от 2000 г. до момента е ангажиран с дейността на „Ей Джи Кепитъл“ АД последователно като финансов анализатор и контролиращ мениджър (2000 – 2002 г.), финансов директор (2002 – 2004 г.), член на съвета на директорите и изпълнителен директор (2005 – 2006 г.), член на съвета на директорите (2006 г. до момента), изпълнителен директор на „Бългериан Ленд Дивелпмънт“ ЕАД (2006 – 2010 г.) и управител на „БЛД Асет Мениджмънт“ ЕООД (от 2010 г. до момента).

Участия на Директорите в управлението и собствеността на други дружества

Таблицата по-долу представя списък с дружествата, различни от Емитента, в които членовете на Съвета на директорите и избрания прокурист („Директорите“) заемат постове в управителните или контролни органи или като прокурист или съдружник през последните 5 години с посочване дали все още имат това качество.

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция	Заема ли позицията към момента
<i>Георги Римнев</i>	„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	GR Realty Group, САЩ	Собственик	Да
<i>„Делта Кепитъл Интернешънъл“ АД</i>	Делта Кепитъл Интернешънъл-МПК	Едноличен собственик на капитала	Да
<i>Георги Велчев</i>	„ВТБ Капитал“ АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Делта Кепитъл Интернешънъл“ АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Делта Кепитъл Инвестмънтс“ ООД	Съдружник	Да
	„Тетрареал“ АД	Физическо лице, представляващо „Бългериан Сън“ ЕООД в съвета на директорите	Да
	„Иммософ“ ООД	Съдружник	Да
	„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Сол Мелиа България“ АД – в ликвидация	Член на Съвета на директорите	Не (до 29.7.2011 г.)
<i>Красимир Катев</i>	„ВТБ Капитал“ АД	физическо лице, представляващо „Делта Кепитъл Инвестмънтс“ ООД в съвета на директорите	Да
	„Делта Кепитъл Инвестмънтс“ ООД	Съдружник и управител	Да
	„Делта Кепитъл Интернешънъл“ АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Грийн лайн пропъртис“ ООД	Управител	Да

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция	Заема ли позицията към момента
	„Корпорейт Секретарис” ЕООД	Едноличен собственик на капитала	Да
	„Еврохолд България” АД	Член на Надзорния съвет	Да
	„КМИ Фонд Сървисиз” ООД	Съдружник	Да
	„Тетрареал” АД	Член на Съвета на директорите	Не (до 19.10.2012 г.)
	„Корпорейт Секретарис” ЕООД	Управител	Не (до 11.9.2013 г.)
	„Прайм Кепитъл Мениджмънт” АД	Член на Съвета на директорите	Не (до 09.5.2011 г.)
	„Прайм Кепитъл Мениджмънт” АД	Физическо лице, представляващо „Корпорейт Секретарис” ЕООД в съвета на директорите	Не (до 11.10.2013 г.)
	„Аларик Кепитъл” АД (с предишно наименование „Аврора Кепитъл” АД)	Член на Съвета на директорите	Не (до 04.3.2013 г.)
	„Феникс Капитал Мениджмънт” АД	Член на Съвета на директорите	Да
„Ей Джи Кепитъл” АД	„Юник Естейтс” ООД	Съдружник	Да
	Frontex International B.V. Холандия	Съдружник	Да
	„Домика” ООД	Съдружник	Да
	„Кредит Център” ООД	Съдружник	Да
	„Топинс.БГ Брокер” ООД	Съдружник	Да
	„Риджънтс Пропърти Адвайзърс” ЕАД	Едноличен собственик на капитала	Не (до 23.2.2009 г.)
	„Аста Бридж Интернешънъл Пропъртис” ЕООД	Едноличен собственик на капитала	Да
	„Фортън Интернешънъл” ЕАД	Едноличен собственик на капитала	Да
	„Атланд Инвестмънтс” ЕООД	Едноличен собственик на капитала	Да
	„Адванс Адрес Експертни Оценки” ЕООД	Едноличен собственик на капитала	Да
	„Акредо Истейтс” ЕООД	Едноличен собственик на капитала	Да
	„Ключ България” ЕООД	Едноличен собственик на капитала	Да
Христо Теодоров Илиев	„Акредо Истейтс” ЕООД	Управител	Да
	„Кална бара Синтез” ЕООД	Управител	Да
	„Партнер България” ЕООД	Управител	Не (до 26.6.2009 г.)
	„Ключ България” ЕООД	Управител	Да
	„Ей Джи Кепитъл” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция	Заема ли позицията към момента
	„Ей Джи Кепитъл Мениджмънт” АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Фортън” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Феникс Капитал Мениджмънт” АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Фортън Интернешънъл” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Бългериан Ленд Дивелпмънт” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Не (до 13.2.2012 г.)
	„Адрес Недвижими Имоти” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Инттех Груп” АД	Член на Съвета на директорите	Не (до 24.1.2012 г.)
	„Фасилити Оптимум България” АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Бългериан Ленд Дивелпмънт” АД	Член на Съвета на директорите	Не (до 13.2.2012 г.)
	„БЛД Офис парк” АД	Член на Съвета на директорите	Не (до 14.12.2011 г.)
	„БЛД София Тауър” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„БЛД Владая” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Да
	„БЛД Боровец” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Да
	„БЛД Каварна” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Да
	„БЛД Джулай Морнинг” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Интелиуей Сървисис” АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Фронтекс Интернешънъл” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Да
	„БЛД Асет Мениджмънт” ЕООД	Управител	Да
	„Лумпарова къща” ООД (понастоящем „Лумпарова къща” АД)	Съдружник	Не (до 23.8.2011 г.)
	„Адрес” ЕООД /в ликвидация/	Управител	Не (до 15.12.2010 г.)
	„Адрес” ЕООД /в ликвидация/	Ликвидатор	Да
	„Атланд Интернешънъл” ЕООД	Управител	Да
	„Аванс Адрес експертни оценки” ЕООД	Управител	Да
	„Юник Естейтс” ООД	Управител	Да
	„Типа” ООД	Управител и съдружник	Да

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция	Заема ли позицията към момента
	BLD PIs	Съдружник	Да
Васил Николов Василев	„Еколекс” ЕООД	Управител и едноличен собственик на капитала	Да
	„Редако Агро” ЕООД	Управител	Не (до 17.7.2009 г.)
	„БЛД Каварна” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Не (до 16.7.2009 г.)
	„БЛД Боровец” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Не (до 15.7.2009 г.)
	„БЛД Офис Парк” ЕАД	Член на съвета на директорите	Не (до 17.3.2008 г.)
	„БЛД Владая” ЕАД	Член на съвета на директорите	Не (до 16.7.2009 г.)
София Петрова Касидова	„Софиал” ООД	Управител	Да
	„Софиал” ООД	Съдружник	Да
Димитър Савов	„Би Ви Партнер” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Адрес Недвижими Имоти” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Ей Джи Кепитъл” АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Ей Джи Кепитъл Мениджмънт” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„БЛД Офис Парк” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„БЛД София Тауър” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Да
	„БЛД Асет Мениджмънт” ЕООД	Управител	Да
	„БЛД Джулай Морнинг” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„БЛД Каварна” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„БЛД Боровец” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„БЛД Владая” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Бългериан Ленд Дивелпмънт” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Ямище – Еко Селена” ЕООД	Управител	Да
	„Атланд Инвестмънтс” ЕООД	Управител	Да
	„Атланд Младост” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да

Име	Дружество (юридическо лице)	Позиция	Заема ли позицията към момента
	„Феникс Капитал Мениджмънт” АД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Хармони Хилс” ЕАД	Член на Съвета на директорите и представляващ	Да
	„Капитал Инвест БГ” ЕАД	Член на Съвета на директорите	Не (до 15.10.2013 г.)
	„Инттех Груп” АД	Член на Съвета на директорите	Не (до 24.1.2012 г.)
	„Фасилити Оптимум България” АД	Член на Съвета на директорите	Да
	„Микро Кредит” АД	Член на Съвета на директорите	Не (до 20.02.2014 г.)

Друга информация относно Директорите

Съгласно предоставената от Директорите информация, освен горепосочените участия в управлението и собствеността на други дружества, както и участията, посочени в „Акции или опции, притежавани от Директорите” по-долу, през последните пет години никой от Директорите, в това число и физическите лица, представляващи по смисъла на чл. 234, ал. 1, изр. трето от Търговския закон юридическите лица – членове на Съвета на директорите на Емитента:

- не е извършвал търговска дейност, различна от дейността си в Емитента, която би могла да се окаже съществена за Емитента;
- не е бил обект на производства или санкции, наложени от държавни или други контролни органи (включително от професионални организации);
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на дружества или от изпълняването на ръководни функции или управление на дейността на което и да е дружество;
- не е бил член на административен, управителен или надзорен орган, или висш ръководител на дружество, срещу което е било осъществено производство по несъстоятелност, управление от синдик, ликвидация или подобна процедура, с изключение на това, че Христо Теодоров Илиев е бил управител и понастоящем е ликвидатор на „Адрес” ЕООД, ЕИК 103604722 – в ликвидация, а Георги Емилов Велчев е бил член на Съвета на директорите на „Сол Мелиа България” АД, ЕИК 103604722 – в ликвидация;
- не е осъждан за извършено престъпление.

Фамилни връзки

Между Директорите не съществуват фамилни връзки.

Административни, ръководни или надзорни функции в други юридически лица

С изключение на информацията, посочена по-горе, никой от Директорите, в това число физическите лица, представляващи юридическите лица – членове на Съвета на директорите на Дружеството, не изпълнява административни, надзорни или ръководни функции в друго дружество и не извършва важни дейности извън Дружеството, които биха били съществени за него.

Конфликт на интереси

По отношение на Директорите, в това число физическите лица, представляващи юридическите лица – членове на Съвета на директорите, и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към Дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна, с изключение на възможността да възникнат потенциални конфликти на интереси по отношение на дейностите с недвижими имоти извън Феникс Капитал Холдинг, които извършват пряко и непряко (чрез дружества, в които имат икономически интерес) Димитър Савов, Христо Илиев, Георги Велчев и Красимир Катев.

По отношение на конфликтите на интереси, горепосочените Директори са заявили, че ще се спазват стриктно задължението си за лоялност към Феникс Капитал Холдинг съгласно чл. 116б, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, като ще предпочитат интереса на Емитента пред своя собствен и ще избягват преки и косвени конфликти между своя интерес и интереса на Емитента, а ако такива конфликти възникнат, те ще ги разкриват своевременно и пълно пред Съвета на директорите, като няма да участват при вземането на решения и няма да оказват влияние и върху останалите членове на Съвета на директорите в тези случаи.

Сделки и споразумения относно избор на членове на Съвета на директорите

Не съществуват договорености, сделки или споразумения между основните акционери, клиенти, доставчици на Дружеството или други лица, въз основа на които който и да е от членовете на Съвета на директорите на Дружеството да е избран на тази длъжност.

Акции или опции, притежавани от Директорите

Към 31 декември 2013 г. следните Директори притежават Акции, както е посочено по-долу:

Име	Длъжност	Притежавани Акции (бр.)	Процент от капитала на Дружеството
„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД	Член на Съвета на директорите	500	50,00%
„Ей Джи Кепитъл” АД	Член на Съвета на директорите	500	50,00%

Акциите, притежавани от Директорите, са придобити от тях при учредяване на Дружеството, по номинална стойност.

С изключение на горепосоченото никой от Директорите не притежава Акции или опции в Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не съществуват ограничения за продажбата на Акции, собственост на Директорите.

Възнаграждения и компенсации

Общото събрание определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите. Възнаграждението на прокуриста се определя от Съвета на директорите.

Дружеството е вписано в търговския регистър на 30 декември 2013 г., поради което за 2013 г. Директорите не са получавали възнаграждение; не са заделяни или изплащани суми за предоставяне на пенсии, допълнителни компенсации при пенсиониране и други подобни обезщетения.

Договорните отношения между Директорите и Дружеството не предвиждат изплащане на обезщетение на Директорите при прекратяване на договорите.

Както е посочено по-горе, за последната финансова година (2013 г.) Директорите не са получили каквито и да било възнаграждения, включително условни и разсрочени, или други компенсации и обезщетения, включително в натура, от Дружеството.

Одитен комитет и други помощни органи

Одитен комитет

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, от придобиване на статут на публично дружество във Феникс Капитал Холдинг ще функционира одитен комитет.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

На Учредителното събрание на Феникс Капитал Холдинг, проведено на 14 декември 2013 г., на основание чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит е прието решение Съветът на директорите на Дружеството да изпълнява функциите на одитен комитет, като за председател на одитния комитет е избран Христо Теодоров Илиев, неизпълнителен член на Съвета на директорите. Мандатът на членовете на одитния комитет съвпада с мандата им като членове на Съвета на директорите.

Други специализирани помощни органи

Освен Съвета на директорите, в Дружеството ще функционира и Инвестиционен комитет – допълнителен специализиран орган, който подпомага дейността на Съвета на директорите при формиране и изпълнение на инвестиционната политика и стратегия на Дружеството, и контрола върху успешното им провеждане.

Корпоративно управление

След като придобие статут на публично дружество, Феникс Капитал Холдинг ще спазва изискванията на законодателството на Република България за добро корпоративно управление. През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („Кодекса на БФБ”), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чийто акции се търгуват на основния пазар на БФБ.

След като придобие статут на публично дружество, Дружеството възнамерява да приеме и спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от СД на БФБ.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай”, което означава, че Дружеството ще спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство ще трябва да изясни причините за това. Информацията относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ следва да бъде разкривана в годишния отчет, който се публикува чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на Дружеството.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка. Без да я повтаря, Кодексът на БФБ препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Дружеството пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

В Кодекса на БФБ са описани функциите и задълженията на корпоративните ръководства, структура и компетентност, както и основните насоки при избор и освобождаване на Директорите, в съответствие с принципите за приемственост и устойчивост в неговата работа и определяне на тяхното възнаграждение, при отчитане задълженията и приноса на всеки един от тях.

Заложен е и принципът за избягване и недопускане от Съвета на Директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Кодексът на БФБ съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип при изготвяне на предложение до общото събрание за избор на одитор.

Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство.

Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и Устава и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

Акционерна структура

Таблицата по-долу представя акционерната структура на Дружеството към датата на настоящия Проспект.

	Към 31 декември 2013 г.	
	Брой акции	Процент от гласовете в ОС
„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД.....	500	50,00
„Ей Джи Кепитъл” АД.....	500	50,00
Общо	1 000	100,0

Източник: Дружеството

Доколкото е известно на Дружеството, никой от неговите основни акционери не е оповестил публично намерението си да продаде значителен брой от акциите на Дружеството в близко бъдеще. Въпреки това Дружеството не може да изключи възможността такова намерение да бъде оповестено в близко бъдеще и/или че в близко бъдеще няма да бъде извършена продажба на значителен брой от акциите.

Основни акционери

В съответствие с изложеното по-горе основните акционери, т.е. лицата, които притежават пряко поне пет на сто от общия брой гласове в Общото събрание на акционерите, са:

- **„Делта Кепитъл Интернешънъл” АД**, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно българското законодателство, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Княз Александър I” № 4, ет. 6, което притежава пряко 500 акции, представляващи 50,00 на сто от акционерния капитал на Дружеството, даващи право на 500 гласа, представляващи 50,00 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на акционерите;
- **„Ей Джи Кепитъл” АД**, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно българското законодателство, със седалище и адрес на управление: гр. София 1124, район Средец, бул. „Цариградско шосе” № 47А, ет. 3, което притежава пряко 500 акции, представляващи 50,00 на сто от акционерния капитал на Дружеството, даващи право на 500 гласа, представляващи 50,00 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на акционерите.

Доколкото 3 (три) физически лица: Милен Велчев, Красимир Катев и Георги Велчев, притежават пряко по 20 000 обикновени акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лев всяка, или по 1/3 от капитала и от акциите с право на глас в общото събрание на акционерите на „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД, няма лице, което да има възможност да контролира самостоятелно „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД, поради което и няма лица, притежаващи непряко по смисъла на чл. 146 ЗППЦК (чрез „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД) участие в капитала на Емитента.

„Ей Джи Кепитъл” АД се контролира от ЕФ ЕС ДИ Кепитъл Лимитед (FSD Capital Limited), дружество с ограничена отговорност, регистрирано съгласно законите на Малта, със седалище и адрес на управление: Малта, гр. Валета 1165, ул. Св. Джон 85, посредством пряко притежаваните от него 1 200 акции с право на глас и с номинална стойност от 500 лева всяка, представляващи 52,2% от капитала и от гласовете в общото събрание на „Ей Джи Кепитъл” АД. Тъй като контролира „Ей Джи Кепитъл” АД, може да се счита, че ЕФ ЕС ДИ Кепитъл Лимитед притежава непряко по смисъла на чл. 146 ЗППЦК (чрез „Ей Джи Кепитъл” АД) 5 000 акции, представляващи 50,00% от акционерния капитал на Феникс Капитал Холдинг.

Всички акции, притежавани от основните акционери, посочени по-горе, са обикновени акции и всяка акция дава на своя притежател правото на един глас в Общото събрание на акционерите. Основните акционери, посочени по-горе, не притежават различни права на глас в Общото събрание на акционерите.

Освен посоченото по-горе в настоящия раздел, Дружеството не разполага с информация за друг акционер, който в момента притежава, пряко или непряко, по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК, пет на сто или

повече от издадения акционерен капитал на Дружеството или от общия брой гласове в Общото събрание на акционерите.

Контрол върху Дружеството

Както е посочено по-горе, към датата на Проспекта две несвързани юридически лица – „Делта Кепитъл Интернешънъл” АД и „Ей Джи Кепитъл” АД притежават по 50% от капитала и от гласовете в Общото събрание на акционерите на Феникс Капитал Холдинг, поради което никое лице не притежава възможност да контролира самостоятелно Емитента. Не са налице и останалите хипотези на контрол върху Емитента по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Не съществуват други физически или юридически лица или групи от такива лица, които да упражняват съществено влияние или контрол върху Дружеството. На Дружеството не са известни договори, които могат да имат за резултат промяна в контрола върху Дружеството.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Дружеството, в която участва „заинтересовано лице” (както е дефинирано в чл. 114, ал. 6 от този закон, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определените прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните му акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждаат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Дружеството по последния одитиран баланс или по последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Дружеството и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите му съгласно последния одитиран баланс или последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). При такива сделки заинтересованото лице няма право да упражнява правото си на глас в Общото събрание на акционерите. Когато сделка със свързано лице е под посочените по-горе прагове, тя трябва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите, като заинтересованите членове на съвета нямат право да участват в процедурата по взимане на решение.

ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Финансовата информация, изложена по-долу за периода, завършващ на 31 декември 2013 г. (по-конкретно за периода 30 – 31 декември 2013 г), е извлечена от одитирания финансов отчет на Дружеството към тази дата, изготвен съгласно МСФО.

Балансови данни	<u>31 декември 2013 г.</u> <i>(хил. лева)</i>
Нетекущи активи	
Текущи активи	101
Общо активи	<u>101</u>
Собствен капитал	100
Текущи пасиви	1
Нетекущи пасиви	
Общо собствен капитал и пасиви	<u>101</u>

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството за 2013 г. е приет от Общото събрание, проведено на 25 февруари 2014 г.

ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ И ПРИЛОЖИМОТО БЪЛГАРСКО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Въведение

Следва описание на основните права по Акциите, както и на някои съществени разпоредби от Устава на Дружеството, както и от основните приложими към Акциите български нормативни актове – Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Търговския закон, в сила към датата на този документ.

Феникс Капитал Холдинг ще придобие статут на публично дружество, при условие, че Комисията за финансов надзор потвърди този Проспект и впише Дружеството и неговите Акции в регистъра за публичните дружества, воден от комисията. В такъв случай, по отношение на Дружеството ще се прилагат специалните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно публичните дружества.

Предмет на дейност на Дружеството

Предметът на дейност на Феникс Капитал Холдинг, така както е определен в Устава (чл. 5), включва: 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.

Уставът на Дружеството не съдържа цели, в допълнение към горепосочения предмет на дейност.

Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Феникс Капитал Холдинг възлиза на 100 000 (сто хиляди) лева, разпределен в 1 000 (хиляда) броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на глас, право на дивидент, право на ликвидационен дял и с номинална стойност 100 (сто) лева всяка една. Акциите имат ISIN BG1100003141.

Целият капитал е внесен изцяло, в пари и всички издадени Акции са напълно изплатени.

Дружеството е вписано в търговския регистър на 30 декември 2013 г. и не са извършвани промени в размера на капитала от учредяването му до датата на този Проспект.

Към датата на този документ правата по Акциите не са ограничени от права, предоставяни от други ценни книжа, издадени от Дружеството, или от сключени от него договори. Дружеството не предвижда издаването на инструменти или сключването на договори, които да ограничават правата по Акциите. Всички Акции дават равни права на своите притежатели, независимо от това дали са притежавани от по-значителни или от миноритарни акционери.

Извън посоченото по-горе, промяна на правата на притежателите на Акции (доколкото е допустимо от закона и ако не произтича от промяна на закона) следва да се извърши от Общото събрание чрез изменение на Устава. Поради това, че Акциите на Дружеството са от един единствен клас (и ако и доколкото не бъдат издадени акции от друг клас), промяна на правата по Акциите би довела до промяна на правата на всички акционери. Уставът на Дружеството не съдържа изрични разпоредби относно промяна на правата на притежателите на Акции.

Акциите от капитала на Дружеството не са предмет на опции и не съществуват условни или безусловни споразумения, които да предвиждат Акции от капитала на Дружеството да бъдат предмет на опции.

Уставът на Дружеството не забранява издаването на привилегировани акции. Съгласно ЗППЦК, публичните дружества не могат да издават привилегировани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

Акциите на Дружеството са безналични, като с оглед упражняване на правата по Акциите не е задължително издаването от Централния депозитар на удостоверителни документи за притежаваните Акции от акционерите.

Към датата на този документ Дружеството:

- няма акции, които не представляват внесен капитал;
- няма собствени акции, държани от или от името на самото Дружество;
- не е емитирало конвентируеми ценни книжа, заменяеми ценни книжа, нито ценни книжа с варанти;
- няма права за придобиване или задължения за издаване на акции/капитал на Дружеството.

Увеличаване на капитала

Съгласно Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, капиталът на публично дружество може да бъде увеличаван само чрез издаване на нови акции или чрез превръщане (конвертиране) на облигации в акции, ако облигациите са издадени като конвертируеми. Освен това, след като Феникс Капитал Холдинг придобие статут на публично дружество, то няма да може да увеличава капитала си срещу непарична вноска (апорт) от Търговския закон или под условие акциите да бъдат закупени от определени лица.

Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен и чрез превръщане на част от печалбата в капитал (капитализиране на печалбата), в който случай новоиздаваните акции задължително се разпределят между съществуващите акционери, съразмерно на дела им в капитала преди увеличението.

Съгласно Търговския закон, решението за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от гласовете на представените акции, а в случай на увеличаване на капитала чрез капитализиране на печалбата – 3/4 от представените акции. Уставът на Феникс Капитал Холдинг изисква мнозинство повече от 3/4 от представените акции за приемане на такива решения. Също така, в устава на Дружеството е предвидено овластяване на Съвета на директорите да увеличава капитала, докато той достигне 100 000 000 (сто милиона) лева, чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции, в срок до 5 години от вписването на Дружеството в търговския регистър.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни отколкото предвидените в закона, с изключение на това, че съгласно Устава се изисква мнозинство от 3/4 плюс една от представените акции за приемане на всички решения от Общото събрание, в това число за увеличаване на капитала, което е по-голямо от законоустановеното мнозинство.

ЗППЦК позволява капиталът на Дружеството да може да бъде увеличен в ограничена степен и в полза на членовете на неговия Съвет на директорите и/или служители; ако такова увеличение е адресирано само до тях, няма да се прилага реда за пропорционално увеличаване чрез издаването на права, посочено по-долу, и други инвеститори няма да участват в него. Такова увеличение може да бъде решено само от Общото събрание на Дружеството, и то не може да бъде за повече от 1 на сто в рамките на една година, а общо издадените по този начин акции не могат да бъдат повече от 5 на сто от капитала на Дружеството в който и да е момент. Ако между две такива увеличения на капитала не е осъществено поне едно увеличение чрез издаване на права за поне 10 на сто от капитала, то законът не позволява реализираните в полза на мениджъри и служители увеличения да са общо за повече от 3 на сто от капитала.

Увеличение на капитала чрез издаване на права

След като придобие статут на публично дружество, Феникс Капитал Холдинг ще е задължено да спазва изискванията на ЗППЦК относно публичното предлагане на акции при увеличение на капитала на публично дружество, което може да стане, с изключение на посоченото по-горе, само чрез издаване на права, и изисква публикуването на Проспект, съдържащ подробна информация за Дружеството и предлаганите акции. Проспектът следва да бъде одобрен от Комисията за финансов надзор.

За повече информация, виж по-долу “*Описание на акциите и приложимото българско законодателство – Предимства на акционерите за записване на нови акции*”.

Увеличение на капитала чрез конвертиране на облигации

Издаването на конвертируеми облигации от публично дружество се извършва по реда за увеличение на капитала чрез издаване на права.

Решение на общото събрание на акционерите за издаване на емисия конвертируеми облигации има действие, само ако е одобрено от общото събрание на притежателите на вече издадени конвертируеми облигации. Решение за издаване на конвертируеми облигации от Дружеството може да взема само Общото събрание или Съветът на директорите, който е овластен от Устава да приема решения за издаване на облигации с номинал общо до 25 000 000 (двадесет и пет милиона) евро, включително конвертируеми, в срок до 5 години от вписването на Дружеството в търговския регистър.

Увеличение на капитала със собствени средства на Дружеството

Капиталът на Дружеството може да се увеличи чрез превръщане на част или цялата печалба на дружеството в капитал. Решението на Общото събрание за увеличаване на Капитала по този начин се приема с мнозинство 3/4 (три четвърти) плюс една от Акциите, представени на Общото събрание, при условие, че общото събрание, което разглежда този въпрос, бъде проведено не по-късно от 3 (три) месеца след приемането на годишния финансов отчет за изминалата година. Новите акции се разпределят между Акционерите пропорционално на участието им в капитала преди увеличението. При увеличение на капитала съгласно този начин правото на Акционерите да получат нови Акции не може да бъде отменено с решение на Общото събрание.

При увеличаване на капитала на публично дружество по този начин, право да получат новите акции имат тези лица, които притежават или са придобили акции на датата, която е 14-тия ден след решението на акционерите за увеличаване на капитала; тази дата ("**Дата за права**") съответства на датата относно правото на акционерите да получат дивидент ("**Дата за дивидент**").

Регистриране на увеличението на капитала

Увеличението на капитала, осъществено чрез някой от горните способы, има действие от датата на вписването му в търговския регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния депозитар.

Предимства на акционерите на Дружеството за записване на нови акции

Всеки акционер на Дружеството има право да запише нови акции от всяко увеличение на капитала, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Съгласно българското законодателство, това право на акционерите в публични дружества не може да бъде отнето.

Лицата, които на Датата за права са регистрирани като акционери на Дружеството в Централния депозитар, получават права за участие в увеличението на капитала (инкорпорирани в ценните книжа „Права”). На работния ден, следващ Датата за права, Централният депозитар открива сметки за права на лицата, посочени в регистъра на Централния депозитар като акционери към съответната дата.

Началната дата, на която Правата могат да бъдат упражнени чрез записване на нови акции или да бъдат продадени на БФБ, се определя в съобщението за публичното предлагане. Срокът за упражняване на правата трябва да бъде между четиринадесет и тридесет дни от началната дата на прехвърляне на правата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на едnodневен публичен аукцион на БФБ на 5-ия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Всяко право, придобито на аукциона, може да бъде упражнено чрез записване на нови акции в рамките на десет работни дни след аукциона.

Както е описано подробно по-горе в „Увеличаване на капитала”, предимствените права на акционерите не се прилагат при увеличаване на капитала на публично дружество в ограничена степен, в което увеличаване имат право да вземат участие единствено членове на управителния и/или контролния орган на публичното дружество и/или негови работници или служители.

ЗППЦК позволява принципно Дружеството да издаде, в периода от края на подписката до издаването на новите акции, права върху записаните акции. Редът и условията за това предстои да бъдат уточнени в наредба на КФН.

Права по Акциите

Обща характеристика

Всички издадени акции на Дружеството, имат статут на обикновени (непривилегировани), безналични акции. Те са от един клас и дават еднакви права на акционерите, а именно: право на глас в общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност.

Право на глас

Всяка една обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите. При публичните дружества правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД като акционери на 14-тия ден преди датата на Общото събрание. Централният депозитар представя на Дружеството списък на неговите акционери към тази дата. Вписването на лицата в този списък е единствено условие за участието им на общото събрание (с изключение на допълнителните условия при участие чрез пълномощник).

Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас (ако бъдат издадени акции от различни класове) гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

За повече информация относно реда за упражняване на правото на глас вж. *„Описание на акциите и приложимото българско законодателство – Събрания на акционерите – Участие в Общото събрание”*.

Право на дивидент

Съгласно специалните разпоредби на ЗППЦК, право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата (Датата за дивидент). Централният депозитар представя на Дружеството списък на неговите акционери към тази дата. Вписването на лицата в този списък е единственото условие за изплащането на дивидент на тях. Лицата, имащи право да получат дивидент, които са пропуснали да упражнят това свое право в общия петгодишен давностен срок, губят възможността да изискват неговото изплащане.

За повече информация относно правото на дивидент и реда за упражняването му вж. *„Описание на акциите и приложимото българско законодателство” – „Дивиденди”*.

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите, и до размера на това имущество.

За повече информация относно правото на ликвидационен дял вж. *„Описание на акциите и приложимото българско законодателство – Преобразуване и прекратяване”*.

Намаляване на акционерния капитал

След като Феникс Капитал Холдинг придобие статут на публично дружество, неговият капитал ще може да бъде намаляван чрез намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции, но само след обратното им изкупуване от Дружеството. Съгласно ЗППЦК, капиталът на публично дружество не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акциите.

Намаляването на капитала се извършва по решение на Общото събрание, съдържащо целта на намаляването и начина, по който то ще се извърши. Съгласно Устава на Феникс Капитал Холдинг, решението се приема с мнозинство от 3/4 плюс една от представените на общото събрание акции.

Решението на общото събрание на акционерите за намаляване на капитала се представя в търговския регистър и се обявява, като се посочва, че Дружеството е задължено да изплати или обезпечи задълженията си към всеки кредитор, който до 3 месеца от обявяването изрази писмено несъгласието си с намаляването на капитала. Намаляването на капитала се вписва в търговския регистър след изтичане на

тримесечния срок по предходното изречение и има действие от датата на вписването. Кредитор, който е изразил несъгласието си с намаляването на капитала в срока, посочен по-горе, и не е получил удовлетворяване или достатъчно обезпечаване на вземането си в този срок, може да поиска от съда по реда за обезпечаване на исковете да допусне надлежно обезпечение на вземането си чрез заповест или възбрана. Обезпечението се отменя, ако бъде отказано вписване на намаляването на капитала или кредиторът получи удовлетворяване на вземането си. Плащания към акционерите в резултат на намаляването на акционерния капитал могат да бъдат извършвани само след вписването на намаляването на капитала в търговския регистър и след като кредиторите на Дружеството, изразили несъгласие с намаляването, са получили обезпечение или плащане.

Посоченото по-горе относно защитата на кредиторите не се отнася за случаите, когато намаляването на акционерния капитал се извършва: (а) за покриване на загуби; (б) със собствени на Дружеството напълно изплатени акции, които са придобити безвъзмездно или срещу плащане, но ако платената цена не надхвърля сумата на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд “Резервен” и другите фондове на Дружеството, надхвърляща задължителния минимум, след приспадане на непокрытите загуби от предходни години и отчисленията за фонд “Резервен” и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува; или (в) при едновременно намаляване и увеличаване на капитала, когато в резултат на увеличението е достигнат или надхвърлен размера на капитала преди промяната.

В Устава на Дружеството не са предвидени условия относно намаляването на капитала, които са по-строги от изискваните от закона, с изключение на това, че Уставът изисква мнозинство от 3/4 плюс една от представените акции за приемане на такова решение от Общото събрание на акционерите, което надхвърля законоустановения минимум.

Обезсилване и обратно изкупуване на Акции

Както е посочено по-горе, съгласно действащото законодателство Дружеството може да обезсили Ациите, след като те бъдат обратно изкупени от него.

Обратно изкупуване на Акции може да се извърши, само ако чистата стойност на активите на Дружеството след обратното изкупуване е равна или по-висока от сумата от акционерния капитал, фонд “Резервен” и другите фондове, които то е задължено да образува съгласно своя Устав.

Публично дружество може да закупува обратно повече от 3% от издадените си акции през една календарна година само по реда и при условията на търгово предлагане. За обратно изкупуваните акции в рамките на 3%-ното ограничение публичното дружество е длъжно да уведоми предварително Комисията за финансов надзор, както и да оповести информация за обратно изкупените акции по реда на разкриване пред обществеността на Регულიрана информация.

Общата номинална стойност на обратно изкупените Акции не може да надхвърля 10% от акционерния капитал на Дружеството, като то е длъжно да прехвърли Ациите, надхвърлящи ограничението от 10%, в срок от три години. Ако Дружеството притежава повече от 10% от акционерния си капитал в края на тригодишния период, то трябва да обезсили Ациите така, че обратно изкупените акции да бъдат под 10% от регистрирания капитал.

Прехвърляне на Акции

Съгласно закона и Устава на Дружеството, неговите Акции се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици.

Прехвърлянето на Акции има действие от вписването му в Централния депозитар. Издаването и разпореждането с акции на Дружеството се установява с документ за регистрация, издаден от Централен депозитар. Документът за регистрация е непрехвърлим. При прехвърляне на акции на приобретателя се издава нов документ за регистрация, а ако се прехвърлят част от акциите и нов документ за регистрация на прехвърлителя – за останалата част от акциите.

Сделки с Акции на Дружеството могат да се извършват както на регулиран пазар на ценни книжа – БФБ – така и извън него.

Продажби и покупки на акции, издадени от Дружеството, могат да бъдат извършени на регулиран пазар (т.е. чрез сделка, сключена на БФБ) или извън регулирания пазар (извън БФБ) чрез инвестиционен

посредник, лицензиран от КФН (или търговска банка, съответно лицензирана от Българската народна банка), или чрез инвестиционен посредник (банка) със седалище в друга държава членка, който е уведомил КФН по предвидения в закона ред, че възнамерява да извършва дейност в България чрез клон или при условията на свободно предоставяне на услуги („Инвестиционни посредници”). По-конкретно, за извършването на сделки с Акции на БФБ или извън Борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки „купува” или „продава” до избрания от тях Инвестиционен посредник, като прехвърлянето на Акции извън регулиран пазар може да бъде извършено и съгласно предварително сключен между страните договор за покупко-продажба или друго възмездно прехвърляне на Ациите. Инвестиционният посредник извършва необходимите действия за осъществяване на сетълмента (изпълнението на сключената сделка) и регистрацията ѝ в Централния депозитар, с което Ациите се прехвърлят от сметката за ценни книжа на продавача в сметката за ценни книжа на купувача. Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (с който се транспонира в българското законодателство Директива 2004/39/ЕИО) сделките с акции могат да бъдат сключвани и в рамките на многостранна система за търговия, организирана от Инвестиционен посредник или пазарен оператор, комбинираща насрещните нареждания на трети лица за покупка и продажба на ценни книжа. Сделки с Акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, могат да бъдат сключвани и извън регулирания пазар или многостранна система за търговия, в резултат на отправена оферта от Инвестиционни посредници (т. нар. Систематични участници), като цената на предлаганите или закупвани Акции следва да е не по-голяма от средноаритметичната стойност на нарежданията, изпълнени в ЕС, за дадения клас акции. Прехвърлянето на Акции при дарение или наследяване, както и в случаите на продажби и други сделки, сключени пряко между страните, се извършват с регистрацията на сделката в Централния депозитар, което прехвърляне също се извършва чрез Инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент.

Инвестиционният посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с Акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти – предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия. Уведомяването се извършва по реда на чл. 38, ал. 5 и 6 ЗПФИ.

Ациите могат да бъдат предмет на особен залог, както и на залог по Закона за договорите за финансово обезпечение. Закрила на правата на заложния кредитор се осигурява чрез регистрация на тези залози в Централния депозитар.

В съответствие с чл. 35 от Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, инвестиционният посредник е длъжен да поиска от клиента си да декларира дали Ациите – предмет на поръчка за продажба или замяна, са блокирани в Централния депозитар, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор, както и сам да извърши проверка относно тези факти в Централния депозитар. Инвестиционният посредник изисква от клиента да декларира и дали притежава вътрешна информация за Ациите и за техния емитент, в случай, че Ациите се търгуват на регулиран пазар, а също и дали сделката – предмет на поръчката представлява прикрита покупка или продажба на Акции.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни поръчката, ако е декларирано или установи, че Ациите не са налични или са блокирани в Централния депозитар, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по предходното изречение в случай на учреден залог не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените Акции, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, както и ако залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Подобни забрани се прилагат и в случай, че клиентът откаже да представи декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 или декларира, че сделката представлява прикрита покупка или продажба на Акции. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с Акции и ако това би довело до нарушение на Закона за пазарите на финансови инструменти, Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти или други действащи нормативни актове.

Дружеството не може да налага ограничения върху прехвърлянето на Акции от капитала му. Въвеждането на ограничения за прехвърлянето на Ациите е допустимо само след отписване на Дружеството от регистъра на публичните дружества, воден от КФН.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Феникс Капитал Холдинг, с изключение на това, че за приемане на най-важните решения на Общото събрание на акционерите са предвидени по-високи мнозинства, отколкото са установените в закона. Нещо повече, съгласно Устава на Феникс Капитал

Холдинг за приемането на всички решения от Общото събрание на акционерите е необходим кворум от 3/4 плюс една от всички Акции с право на глас и се изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ плюс една от представените на събранието акции.

Сделки на значителна стойност и сделки със заинтересовани лица

По отношение на сделки на значителна стойност и/или с участието на заинтересовани лица на публичните дружества се прилагат някои ограничения и специални изисквания, уредени в ЗППЦК.

Съгласно ЗППЦК, лицата, които управляват и представляват публично дружество (включително и физическите лица, представляващи юридически лица – членове на управителния орган), не могат, без предварително овластяване от Общото събрание, да сключват сделки, в резултат от които:

1. Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица;

2. възникват задължения за Дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква „а”, а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица – над стойността по т. 1, буква „б”;

3. вземанията на Дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква „а”, а когато длъжници на Дружеството са заинтересовани лица – над 50 на сто от стойността по т. 1, буква „б”;

4. Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството;

5. Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на други дружества или извършва допълнителни парични вноски в дружества с активи на обща стойност под прага по т. 4, ако общата им стойност в рамките на една календарна година е над стойността по т. 1, буква „а”;

6. се прехвърля търговското предприятие на Дружеството или се прехвърлят права, задължения или фактически отношения, обособени като търговско предприятие;

7. Дружеството прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение на дъщерно дружество активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството.

За допълнителна защита на инвеститорите, ЗППЦК предвижда и ограничения спрямо значителните сделки, извършвани от дъщерни дружества на публичното дружество. Така например, лицата, които управляват и представляват непублично дружество, което е дъщерно на публично, включително лицата, представители на юридическо лице, което е член на управителния орган на такова дружество, без предварително одобрение от управителния орган на публичното дружество не могат да извършват сделки, в резултат на които дъщерното дружество:

1. прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи, както и участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество;

б) две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество, когато в сделките участват заинтересовани лица;

2. участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на стойност над праговете по т. 1.

За “заинтересовани лица” се считат: членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата – представители на юридически лица, членове на такива органи, неговите прокуристи, лицата, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество или го контролират, а при сделки на дъщерно на публичното дружество – членовете на управителните и контролните му органи, лицата – представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурор, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по предходните две точки.

Стойността на придобиваното от публичното дружество или получаваното за ползване имущество е уговорената цена, а на прехвърляното от него и предоставяното за ползване или като обезпечение имущество – по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на публичното дружество. Пазарна цена е тази, определена съгласно оценка на независим експерт, разполагащ с необходимата квалификация и опит. Стойността на имуществото, предмет на сделка на дъщерно дружество е по-високата стойност съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество. В стойността на задълженията и вземанията, които възникват срещу или в полза на публичното дружество в случаите, посочени по-горе, се включват и договорените лихви. Когато предмет на подлежащите на одобрение сделки на публичното дружество и/или на дъщерното дружество са ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар, те се оценяват по текуща пазарна цена в случай на придобивни сделки, а в останалите случаи – по пазарна цена, ако тя е по-висока от стойността съгласно последния одитиран финансов отчет на публичното дружество или дъщерното дружество.

Всяка сделка със заинтересовани лица може да бъде осъществена единствено по пазарна цена. Съгласно ЗППЦК, в случай на придобиване или отчуждаване на дълготрайни активи, сделката следва да бъде одобрена от общото събрание на акционерите с мнозинство от три четвърти или по-високо от представения капитал, а в останалите случаи е достатъчно обикновено мнозинство. Уставът на Феникс Капитал Холдинг обаче, изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ плюс една от представените Акции за приемане на всички решения от общото събрание на акционерите. Заинтересованите лица – акционери нямат право да гласуват на общото събрание по тези въпроси.

Сделки на публичното дружество с участието на заинтересовани лица, за които не се изисква предварително одобрение от акционерите, следва да бъдат предмет на предварително одобрение от неговия управителен орган, като заинтересованите членове на управителния орган нямат право да гласуват по съответния въпрос.

При определяне дали се изисква предварително одобрение на акционерите за сделки на съществена стойност и сделки със заинтересовани лица, стойността на отделните сделки на публичното дружество с определено лице или група свързани лица, които индивидуално са под прага, изискващ одобрение на акционерите, се сумира със стойността на други сделки със същото лице или свързани с него лица в предходните три календарни години. Това правило за сумиране се прилага и спрямо посочените по-горе значими сделки на дъщерните непублични дружества.

Съгласно закона, относно горепосочените сделки не се изисква предварително одобрение в следните случаи:

1. За сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на публичното дружество, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересовани лица, с изключение на сделките по т. 2;

2. За сделки по учредяване или увеличаване на капитала на дъщерно дружество, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на публичното дружество, когато сделката се извършва в полза на дъщерното дружество и тя не е за повече от 1/3 от стойността на активите на публичното дружество;

3. На кредитиране от холдингово дружество и предоставяне на депозити от дъщерно дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната;

4. Когато е налице договор за съвместно предприятие по ЗППЦК.

Съгласно ЗППЦК, ако определена сделка на значителна стойност или сделка със заинтересовани лица изисква предварително одобрение от акционерите, управителният орган на публичното дружество е задължен да изготви доклад до общото събрание на акционерите относно целесъобразността на предлаганата сделка.

Мотивиран доклад следва да изготви и представи пред управителния орган на публичното дружество и управителният орган на негово дъщерно дружество, ако той предлага да бъде дадено одобрение на бъдеща сделка на дъщерното дружество от кръга на посочените по-горе.

Всяка сделка от категориите на посочените по-горе на значителна стойност или със заинтересовани лица, която е извършена в нарушение на разпоредбите от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, е нищожна.

Събрания на акционерите

Общото събрание на акционерите включва акционерите с право на глас.

Свикване на Общо събрание на акционерите

Общото събрание се свиква на редовни заседания най-малко веднъж годишно, не по-късно от шест месеца след края на финансовата година. Извънредно Общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време чрез покана до акционерите. Общото събрание се провежда по седалището на Дружеството. Заседанията на Общото събрание се свикват от Съвета на директорите. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от Акциите, могат да искат от окръжния съд да свика или да овласти представител на акционерите да свика Общото събрание по определен от тях дневен ред; след придобиване на публичен статут за упражняването на това право може да се прилага облекчената процедура по ЗППЦК, който за разлика от Търговския закон не изисква акциите да са били държани в продължение на поне 3 месеца, както и дава възможност искането за свикване на общо събрание да бъде подадено директно до окръжния съд по седалището на Дружеството без да се изчаква срок за удовлетворяване на искането от управителния орган на Дружеството. Освен това акционери, притежаващи най-малко 5% от Акциите, имат право да добавят точки в дневния ред на вече свикано Общо събрание.

Относно свикването на Общото събрание ще се прилагат специалните правила на ЗППЦК.

Поканата за свикване на Общото събрание трябва да съдържа наименованието и седалището на Дружеството, мястото, датата и времето на провеждане на събранието, вида на събранието (т.е. годишно или извънредно), информация за формалностите, които трябва да бъдат спазени за участие в събранието и за упражняване правото на глас, дневния ред на Общото Събрание и проекторешенията; информация относно общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание към датата на решението за свикване на Общото събрание, включително общия брой за всеки клас акции, както и относно правото на акционерите да участват в Общото събрание; информация за правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на Общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на Общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; информация относно правото на акционерите да поставят въпроси по време на Общото събрание; информация за правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които Дружеството ще бъде уведомявано за извършени по електронен път упълномощавания; информация за правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства, ако Дружеството е приело такива правила, както и посочване на Интернет страницата, на която тези правила са публикувани; Датата за гласуване (както е дефинирана по-долу) с указание, че само лицата, вписани като акционери, притежаващи акции с право на глас на тази дата, имат право да участват и да гласуват в Общото събрание; посочване на мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание. Към датата на този Проспект Дружеството не е приемало правила за гласуване чрез кореспонденция или чрез електронни средства.

Съгласно специалните разпоредби на ЗППЦК, най-малко 30 дни преди откриване на Общото събрание Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикването му в търговския регистър и да я оповести на обществеността чрез използването на информационна агенция или друга медия, която да осигури разпространението на информацията до възможно най-широк кръг лица. В същия срок поканата заедно с материалите по дневния ред на Общото събрание трябва да бъдат изпратени на Комисията за финансов надзор и публикувани на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяване на поканата по реда на предходното изречение до приключване на Общото събрание. Дружеството е длъжно да публикува на интернет страницата си и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционер то изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка. Когато след обявяване на поканата в дневния ред са включени въпроси по искане на акционери, притежаващи най-малко 5% от акциите, Дружеството е длъжно да актуализира поканата за свикване на Общото събрание и да я публикува заедно с писмените материали по реда на първоначалното им обявяване незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

Участие в Общо събрание

Всяка съществуваща акция дава право на упражняване на един глас в Общото събрание на Дружеството. Публичните дружества нямат право да издават привилегирани акции, даващи на притежателите им повече от един глас. Право да гласуват на Общото събрание на публично дружество имат тези лица, които са вписани в Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на събранието (“Датата за гласуване”). Купувач на акции, регистриран като такъв в Централния депозитар след Датата за гласуване, няма право да гласува на съответното Общо събрание. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на неговите акционери, които имат право да гласуват на съответното Общо събрание. Вписването на лицата в този списък е единственото условие за тяхното участие в Общото събрание на акционерите и за упражняване правото на глас, свързано с издадените акции. Лицата, имащи право да гласуват, могат да присъстват на събранието лично или чрез пълномощник.

Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на Дружеството трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко: (а) данните за акционера и пълномощника; (б) броя на акциите, за които се отнася пълномощното; (в) дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; (г) предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; (д) начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо; (е) дата и подпис. Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства и Дружеството е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства, както и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Дружеството е длъжно и да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за Общото събрание или при поискване след свикването му.

Съгласно общите разпоредби на Търговския закон, член на съвета на директорите не може да бъде пълномощник, представляващ акционер на общото събрание. Специалните разпоредби на ЗППЦК позволяват на член на съвет да представлява като пълномощник акционер на общото събрание, ако в даденото пълномощно акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка точка от дневния ред.

С измененията на ЗППЦК от март 2009 година беше предвидена възможност публично дружество да предвиди в своя устав провеждане на общото събрание чрез използване на електронни средства посредством една или повече от следните форми: (а) предаване в реално време на общото събрание; (б) двупосочни съобщения в реално време, позволяващи на акционерите да участват в обсъждането и вземането на решения в общото събрание от разстояние; (в) механизъм за гласуване преди или по време на общото събрание, без да е необходимо упълномощаване на лице, което да участва лично на общото събрание. Понастоящем Уставът на Дружеството не предвижда възможност за провеждане на Общото Събрание чрез използване на електронни средства.

Кворум и мнозинства

Съгласно Устава на Дружеството, Общото събрание може да взема решения, при условие че е свикано в съответствие с разпоредбите на закона и Устава и на заседанието са представени поне 3/4 (три четвърти) плюс една от акциите с право на глас. В случай, че не е налице кворум при първото свикване на Общото събрание, се насрочва ново заседание, не по-рано от 14 дни и то се счита за законно, независимо от

броя на присъстващите и представлявани Акционери. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за отложеното заседание.

Компетентност на Общото събрание

Съгласно закона и Устава на Феникс Капитал Холдинг Общото събрание има следните правомощия:

- изменя и допълва Устава на Дружеството;
- увеличава и намалява капитала;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и членовете на Одитния комитет;
- определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението; след като Феникс Капитал Холдинг придобие статут на публично дружество, всички възнаграждения и тантиеми на всички членове на Съвета на директорите, както и срока, за който са дължими, ще се определят задължително от Общото събрание на акционерите;
- избира и освобождава регистриран одитор или специализирано одиторско предприятие;
- одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор или специализирано одиторско предприятие;
- решава издаването на облигации, както и превръщането им в акции, а също и обратното изкупуване на акции от Дружеството;
- взема решения за разпределяне на печалбата на Дружеството, за попълването на фонд „Резервен” и за изплащане на дивиденди;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- решава издаването на варианти по смисъла на § 1, т. 4 от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- назначава ликвидатор(и) при прекратяване на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
- решава сключването на сделки за прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие на Дружеството;
- взема решения по всички други въпроси от неговата компетентност, предоставени му по силата на закона или Устава.

Всички решения на Общото събрание се приемат с квалифицирано мнозинство от 3/4 (три четвърти) плюс една от Акциите, представени на Общото събрание, освен ако в закона или в устава не се изисква по-голямо мнозинство.

Съгласно императивните разпоредби на Търговския закон, решенията относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на Дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър. Увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на Дружеството, избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, както и назначаване на ликвидатори, имат действие от вписването им в търговския регистър. Всички други решения влизат в сила незабавно, освен ако действието им не е изрично отложено.

Съгласно специалните разпоредби на ЗППЦК, мнозинство от 3/4 (три четвърти) от Акциите, представени на Общото събрание, е необходимо за одобрение на сделки за придобиване и разпореждане с активи на стойност, представляваща над 1/3 от активите на Дружеството, а при участие на заинтересовани

лица – над 2% от активите. Мнозинство от 3/4 ще е необходимо и за одобрение на сделки, с които в рамките на една година се прехвърлят или предоставят за ползване на друго лице активи на обща стойност, надхвърляща 1/3 (една трета) от стойността на активите на Дружеството (Виж „Сделки на значителна стойност и сделки със заинтересовани лица”). Както е посочено и по-горе, за приемане на всички решения от Общото събрание, Уставът изисква мнозинство от 3/4 плюс една от представените Акции.

Дивиденди

Разпределянето на печалбата на Дружеството под формата на дивиденди е допустимо само по решение на Общото събрание на акционерите, прието с мнозинство от 3/4 плюс една от представените Акции, след одобрението на одитирания годишен финансов отчет за съответната финансова година. Разпределянето и плащането на авансови дивиденди не е допустимо.

Съгласно своята дивидентна политика, Дружеството възнамерява да разпределя поне 75% от годишната си печалба под формата на дивиденди.

За изплащане на дивиденди следва да са налице и условията, предвидени в Търговския закон. Дивиденди могат да се изплащат, само ако съгласно одитирания финансов отчет за съответната година балансовата стойност на активите на Дружеството, намалена с балансовата стойност на дългосрочните и краткосрочните задължения и с подлежащите на изплащане дивиденди, ще бъде не по-малка от сумата от акционерния капитал, фонд “Резервен” и другите фондове, които Дружеството е задължено да образува. Плащане на дивиденди може да бъде извършено до размера на печалбата за текущата финансова година, плюс неразпределената печалба от минали години, частта от фонд “Резервен” и другите фондове на Дружеството, надхвърляща задължителния минимум, след приспадане на непокрытите загуби от предходни години и отчисленията за фонд “Резервен” и другите фондове, които Феникс Капитал Холдинг е длъжно да образува. Съгласно закона Дружеството е задължено да осигури изплащането на гласуваните дивиденди до изтичането на три месеца от датата на Общото събрание на акционерите, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалба под формата на дивидент.

Всяка Акция дава на притежателя си право на дивидент, пропорционален на номиналната ѝ стойност. Правото на получаване на дивидент се упражнява от лицата, вписани в Централния депозитар като акционери на Дружеството на Датата за дивидент. Централният депозитар представя на Феникс Капитал Холдинг списък на неговите акционери към тази дата. Вписването на лицата в този списък е единственото условие за изплащането на дивидент на тези лица. Изплащането на дивиденди по безналични акции, издадени от публични дружества, се извършва чрез Централния депозитар, като Дружеството превежда по сметка на Централния депозитар средствата за изплащане на дивидентите, а Централният депозитар превежда съответните суми по сметка на инвестиционните посредници, при които са съответните клиентски сметки на акционерите, които имат право на дивидент. Инвестиционните посредници отговарят за изплащането на дивидентите на техните клиенти – акционери в Дружеството. За акционери, чиито сметки не са при инвестиционни посредници, дължимите дивидентни плащания могат да се изплащат чрез банка, посочена от Феникс Капитал Холдинг или упълномощена от Централния депозитар.

Лицата, имащи право да получат дивидент, които са пропуснали да упражнят това си право в общия петгодишен давностен срок, губят възможността да изискват неговото изплащане. При това положение средствата, които е трябвало да бъдат изплатени като дивидент, остават в полза на Дружеството.

Българските и чуждестранните акционери се ползват от еднакъв режим по отношение на правото им на дивидент и процедурите за неговото изплащане (вж. “Данъчно облагане – Дивиденди”).

Преобразуване и прекратяване

Дружеството може да се преобразува в съответствие с разпоредбите на Търговския закон. Решение за преобразуването може да приема само Общото събрание с мнозинство 3/4 (три четвърти) плюс една от представените на събранието акции.

След придобиване на публичен статут от Дружеството, за преобразуването ще се прилагат специалните разпоредби на ЗППЦК, които изискват договорът или планът за преобразуването, както и други документи във връзка с преобразуването да бъдат предварително одобрени от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност”.

КФН също така ще има правомощието да прилага принудителни административни мерки, включително задължителни указания и предписания към Дружеството, ако което и да е решение на

акционерите в Общото събрание или решение на Съвета на директорите противоречи на закона. Комисията за финансов надзор може да приложи принудителни мерки, ако поради решение на Съвета на директорите са застрашени интересите на акционерите на Дружеството или на други инвеститори.

Съгласно закона и устава, Дружеството може да бъде прекратено:

- с изтичане на срока, за който Дружеството е създадено – съгласно Устава, Дружеството се учредява за срок от 7 години, като общото събрание може да реши да удължи този срок с още до 3 години;
- по решение на Общото събрание, взето с мнозинство от 3/4 (три четвърти) плюс една от представените Акции (доброволна ликвидация);
- при обявяване на Дружеството в несъстоятелност; или
- чрез принудителна ликвидация – с решение на съда по иск на прокурора, когато: а) дружеството преследва забранени цели; или б) чистата стойност на имуществото по смисъла на чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, т.е. собственият капитал спадне под размер на вписания (основния) капитал, ако в срок една година общото събрание не е взело решение за намаляване на капитала, за преобразуване или за прекратяване; или в) в продължение на 6 месеца броят на членовете на съвета на директорите е под предвидения в закона минимум от 3 лица.

Всяка Акция дава право на своя притежател на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Това право възниква само ако след ликвидацията на Дружеството и удовлетворяване претенциите на всички други кредитори, има останали активи за разпределяне между акционерите. Публичните дружества нямат право да издават привилегирани акции, даващи право на допълнителен ликвидационен дял.

Права на малцинствените (миноритарни) акционери

Спрямо Дружеството и неговите акционери се прилагат специалните разпоредби на ЗППЦК, гарантиращи правата на миноритарните акционери.

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, имат следните права:

Право да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните органи на Дружеството, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи, или прокуристите на Дружеството

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните органи на Дружеството, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи, и на прокуристите на Дружеството.

Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския Закон.

Право да искат назначаване на контрольори

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Промени в правата на акционерите

По принцип, правата на акционерите могат да бъдат променени чрез промяна в Устава на Дружеството. Приемането на решение за промяна в Устава изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ плюс една от представените акции.

Основните права по обикновените акции, издадени от Дружеството, както са описани по-горе в настоящия раздел, не могат да бъдат ограничени или изключени. Разпоредбите на Търговския закон и ЗППЦК, които уреждат тези права, са от императивен характер и поради това, Уставът може само да уреди допълнителни права, но не може да изключи или ограничи правата, които тези закони гарантират на акционерите.

Съгласно ЗППЦК, предимствените права на акционерите за записване на нови акции при увеличаване на капитала могат да бъдат изключени само когато увеличаване на капитала е необходимо за осъществяване на вливане, търгово предлагане за замяна на акции или за осигуряване на правата на притежатели на варанти или конвертируеми облигации, издадени от Дружеството.

Съвет на директорите

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите.

Всекидневното управление на Дружеството (с изключение на въпросите, които съгласно закона или Устава на Дружеството са предоставени на изключителната компетентност на Общото събрание на Акционерите) се осъществява от Съвета на директорите. Съветът на директорите се отчита редовно пред Общото събрание на акционерите. Съгласно Устава на Дружеството, Съветът на директорите може да упълномощи един или повече от членовете си (изпълнителни директори) да управляват и представляват Дружеството съгласно решенията на Съвета на директорите.

Изпълнителните директори представляват Дружеството в отношенията му с трети лица, организират дейностите на Дружеството и извършват ежедневно управление, от името на Дружеството сключват и прекратяват трудовите договори между Дружеството и неговите служители и т.н. Изпълнителните директори, след одобрение от Съвета на директорите, могат да упълномощават прокуристи, които да управляват Дружеството.

Съгласно Устава на Дружеството Съветът на директорите се състои от трима до седем члена.

Съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите за период от 5 години, освен ако в решението на Общото събрание за избирането им не е определен по-кратък срок. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от три години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани неограничен брой пъти, а Общото събрание може да ги заменя по всяко време и преди изтичане на мандата им.

Член 234, ал. 2 от Търговския закон предвижда, че не може да бъде член на съвета на директорите лице, което: а) е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори, или б) е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязла в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти. В допълнение, съгласно чл. 116а, ал. 1 ЗППЦК, лице, което е осъдено с влязла в сила присъда за измама, незаконно присвояване, престъпления против собствеността, стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, не може да бъде член на Съвет на директорите на публично дружество, освен ако е реабилитирано.

Друго нормативно изискване, заложено в член 116а, ал. 2 от ЗППЦК, гласи, че поне една трета от членовете на Съвета на директорите на публично дружество трябва да бъдат независими лица. Съгласно разпоредбите на ЗППЦК най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на нормативните критерии за „независимост“; независим означава, че съответният член на съвета не може да бъде: 1) служител в публичното дружество; 2) акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% от гласовете на общото събрание или е свързано с Феникс Капитал Холдинг лице; 3) лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4) член на управителен или контролен

орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по точки 2 и 3; 5) свързано лице с друг член на управителния или контролния орган на публичното дружество.

Уставът предвижда, че Съветът на директорите се събира най-малко веднъж на три месеца, за да обсъди състоянието и развитието на Дружеството, освен ако съществуват причини, налагащи неговото извънредно свикване. Съветът на директорите може да приема решения само ако има кворум при откриване и по време на заседанието. Кворум за вземане на решение на заседание на Съвета на директорите е налице ако на заседанието присъстват или са представлявани най-малко 3/5 от членовете на Съвета на директорите. При липса на кворум в продължение на половин час от определения начален час на заседанието на Съвета на директорите или ако по време на заседанието на Съвета на директорите кворумът спадне, заседанието се отлага с 5 (пет) работни дни, като се свиква отново на съответния ден, по същото време и на същото място, освен ако не бъде определено друго от председателя на Съвета на директорите. Същите изисквания за кворум се прилагат по отношение на повторно свиканото заседание. Ако на повторно свиканото заседание не е налице кворум в продължение на половин час от определения начален час за повторно свиканото заседание или ако по време на повторно свиканото заседание кворумът спадне, заседанието се прекратява.

Всеки член на Съвета на директорите, който не може да присъства лично на заседание на Съвета на директорите, може да упълномощи друг член на съвета. Член на Съвета на директорите не може да представлява повече от един отсъстващ член.

Решенията се вземат с мнозинство от повече от половината от всички членове на Съвета на директорите, освен ако в Устава или в приложимия закон не се изисква по-високо мнозинство или единодушие. Действащият Устав овластява Съвета на директорите да приема решения по чл. 236, ал. 2, т. 2 и 3, а именно за: а) разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата финансова година е над половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет, или б) поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чиито размер през текущата година е над половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет. Тези решения, съгласно Търговския закон и Устава се приемат само с единодушно решение на Съвета на директорите. Тези решения ще могат да се приемат от Съвета на директорите след придобиването на статут на публично дружество, само ако за тях не е необходимо предварително одобрение от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (вж. „Сделки на значителна стойност и сделки със заинтересовани лица” по-горе).

Разкриване на информация от Дружеството

Законът срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти изисква дружествата, допуснати до търговия, да разкриват вътрешна информация до края на работния ден, следващ деня, в който е настъпило събитието или дружеството е узнало за него. Тази информация трябва да бъде едновременно разкрита на КФН и на обществеността.

Дружеството е задължено да подава годишни и тримесечни отчети (които съдържат неговите годишни и тримесечни финансови отчети) в КФН и на обществеността. Годишният отчет съдържа и информация за промените в одиторите на Дружеството за предходните три години, рисковите фактори, относими към Дружеството и икономическия сектор, в който то извършва дейност, обзор на инвестициите и дейността на Дружеството, анализ на най-значимите насоки в дейността, финансовите перспективи за текущата финансова година, информация за членовете на управителните и надзорни органи, висшия мениджмънт и служителите, от чиято работа зависи Дружеството, основните акционери и сделките със свързани лица.

Феникс Капитал Холдинг също така има задължения във връзка с разкриване на информация относно свикано общо събрание на акционерите (вж. „Описание на акциите и приложимото българско законодателство – Събрания на акционерите – Свикване на Общо събрание на акционерите” по-горе) и уведомявания относно разкриване на дялово участие в капитала му от акционери (вж. по-долу „Описание на акциите и приложимото българско законодателство – Някои задължения за разкриване на информация от акционери и членове на съвети на публични дружества”).

Някои задължения за разкриване на информация от акционери и директори на публични дружества

Съгласно ЗППЦК всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или непряко (в посочените от закона случаи) право на глас в Общото събрание на Дружеството, е задължен да информира

Дружеството и КФН, когато: (1) в резултат на придобиването или прехвърлянето неговото право на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число, кратно на 5%; (2) правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. (1) в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, оповестявана от Дружеството при всяка промяна в капитала съгласно чл. 112д ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой Акции с право на глас, независимо дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас Акции.

В някои случаи изискването за уведомяване не се прилага, като например по отношение права на глас, свързани с Акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката, както и за Акции, държани от попечители в това им качество и при условие че могат да упражняват правата на глас, свързани с Ациите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Задължението за уведомяване се изпълнява незабавно, но не по-късно от четири работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или действителният притежател на правата на глас: (1) узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас, или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас; (2) е уведомено, че правото му на глас е надхвърлило, достигнало или паднало под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, която е оповестена съгласно чл. 112д ЗППЦК. Задължението за уведомяване се отнася и за лицата, които притежават пряко или непряко финансови инструменти, които им дават право да придобият по тяхна собствена инициатива и въз основа на писмен договор акции с право на глас в общото събрание на Феникс Капитал Холдинг.

Дружеството е длъжно да разкрие на обществеността информацията, предоставена с уведомленията по този параграф, в срок три работни дни от уведомяването му.

Членовете на Съвета на директорите на Феникс Капитал Холдинг, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, са задължени да обявят пред Дружеството, КФН и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25% или повече от правата на глас или над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; или (в) настоящите и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като "заинтересовани" лица. Неспазването на горепосочените изисквания е административно нарушение съгласно българското законодателство.

Уставът на Феникс Капитал Холдинг не съдържа изрични разпоредби относно разкриването на участие в капитала на Дружеството над определен праг.

Смяна на контрола върху Дружеството и права на акционерите

Съгласно ЗППЦК, ако някое лице (или свързани лица) придобие повече от 50% от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството, то е длъжно, в 14-дневен срок от придобиването, да отправи към останалите акционери търгово предложение за изкупуване на техните акции. Цената на акция по това предложение трябва да е поне равна на най-високата измежду средно претеглената борсова цена за последните три месеца, най-високата цена, заплатена от търговите предложители през последните 6 месеца, и справедливата стойност, получена при приложението на няколко общоприети оценъчни метода съгласно наредба на КФН. Като допълнителна възможност, заедно със задължителното парично плащане, придобилият контрола може да предложи на избора на акционерите и замяна техните със свои акции, издадени с тази цел.

Задължение за отправяне на търгово предложение до всички останали акционери възниква и в случая, в който едно лице (или свързани лица) придобие повече от 1/3 от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството, но само ако то няма други акционери, които пряко или чрез свързани лица да притежават повече от 50% от гласовете; за това търгово предложение също важи изложеното по-горе.

Търговото предложение може да бъде проведено, само ако е предварително одобрено от КФН.

Освен прякото придобиване на акции с право на глас над посочения праг, за придобиване на гласове се счита и сключването на споразумение за следване на обща политика между акционери с общо над 1/3 или 50% от гласовете, както и придобиване акции/гласове на името на лица, действащи за сметка на действителния контролиращ акционер. Последващото придобиване на над 2/3 от гласовете също поражда задължение за отправяне на аналогично търгово предложение, освен ако това придобиване е извършено в рамките на една година от успешно осъществяване на търгово предложение, отправено поради преминаване на праг от 1/3 или от 2/3 от гласовете, както и в някои други случаи, включително и ако преминаването на прага от 2/3 е в резултат на увеличаване на участието на контролиращия акционер при увеличаване на капитала на Дружеството с емисия на права, при което останалите акционери не са участвали до такава степен, че да се запази предишното съотношение между акционерните участия. На акционер, който притежава повече от 1/3, но по-малко от 2/3 от гласовете в Общото събрание на Дружеството, ЗППЦК забранява да придобиването на повече от 3% от акциите с право на глас годишно, освен чрез отправянето на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК за съответното количество акции, освен ако той преминава този праг при увеличаване на капитала с емисия на права, или ако в рамките на една година преди придобиването акционерът успешно е осъществил задължително или доброволно търгово предлагане, адресирано до всички акционери.

Неизпълнението на задължението за отправяне на търгово предложение във всички посочени по-горе случаи, освен че се санкционира от КФН като административно нарушение, лишава неизправното лице (лица) от права на глас в общото събрание на публичното дружество до евентуалното последващо изпълнение. Тази законова постановка представлява важна правна гаранция за интересите на малцинствените акционери и в частност за реализация на правото им на напускане на публичното дружество при смяна на контрола.

Принудително изкупуване на акции и право на напускане. Отписване от регистъра на публичните дружества.

Принудително изкупуване на акции

Всеки акционер, който в резултат на търгово предложение, отправено към всички акционери, е придобил поне 95% от акциите с право на глас в Дружеството („**Доминиращ акционер**”) има право в рамките на тримесечен срок след края на търговото предложение да изиска от другите акционери да продадат всички акции с право на глас, които притежават (т.е. принудително изкупуване на акции). Условието за принудително изкупуване на акции подлежат на одобрение от КФН. Предлаганата цена за акциите, които подлежат на принудително изкупуване, трябва да бъде поне равна на цената на наскоро завършилото търгово предложение, или да бъде определена по реда на чл. 150, ал. 5 и 6 от ЗППЦК, в останалите случаи.

Принудително изкупуване се обявява по начина, приложим за търгово предложение, и също се извършва от инвестиционен посредник. Прехвърлянето на акциите и изплащането на цената им се извършва едновременно, в срок от 7 работни дни от публикуването на предложението за изкупуване.

Оттеглянето на веднъж обявеното принудително изкупуване на акции е възможно единствено при ограничени обстоятелства, приложими за задължителното търгово предлагане.

Право на напускане

Всеки акционер има правото да поиска от лицето, придобило в резултат на търгово предлагане поне 95% от акциите с право на глас на Дружеството, да закупи неговите акции в тримесечен срок от приключване на търговото предлагане.

Доминиращият акционер е длъжен да купи акциите в рамките на тридесет дни от получаване на искането. Цената на продажбата не може да е по-ниска от цената на наскоро приключилото търгово предлагане.

Отписване на Дружеството от регистъра на публичните дружества

Съгласно ЗППЦК, Дружеството може да бъде отписано от регистъра, воден от КФН (т.е. то да изгуби своя публичен статут), ако: (а) акционер или акционери с поне 90 % от акциите с право на глас са осъществили търгово предлагане, в резултат на което са закупили поне 1/2 от останалите акции с право на глас; ако изкупените акции са по-малко от посочените, то отписването може да стане по решение на Общото събрание на Феникс Капитал Холдинг, взето с мнозинство от поне 1/2 от представения капитал, в който не се включват гласовете на търговите предложители по придобити преди търговото предлагане

акции; или (б) акционер или акционери, придобили в резултат на търгово предлагане до всички акционери поне 95% от акциите с право на глас, са изкупили принудително всички останали акции с право на глас.

Търговите предложения и предложенията за принудително изкупуване се одобряват от КФН. Дружеството се отписва от регистъра, воден от КФН, с решение на Заместник-председателя, след изпълнение на някое от посочените в б. „а” – б. „б” действия и/или процедури.

Дружеството може да бъде отписано от регистъра на КФН и ако: (а) неговото Общо събрание, на което са присъствали всички акционери, единодушно е взело решение за това или (б) неговото Общо събрание е взело решение за отписването с мнозинство 2/3 от представения капитал при условие, че: (i) броят на акционерите е под 300 лица 14 дни преди Общото събрание, както и в последния ден на предходните две календарни години и (ii) стойността на активите на Дружеството е под 500 хил.лв. съгласно последния месечен счетоводен баланс, както и съгласно последните два заверени годишни счетоводни баланса. При приемане на решение от Общото събрание в горепосочените случаи, Дружеството се отписва от регистъра, воден от КФН, с решение на Заместник-председателя.

Отписването на Дружеството от регистъра, воден от КФН, има изключително важни последици за неговите акционери. Акциите на Дружеството задължително се deregистрират от Бурсата и търговията с тях се прекратява окончателно, а публичното им предлагане става невъзможно. Феникс Капитал Холдинг губи статута си на публична компания и съответно спрямо него престава да се прилага специалният правен режим на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, отличаващ се със засилената защита на правата на акционерите и инвеститорите. То се превръща в „обикновено” акционерно дружество, подчинено на разпоредбите на Търговския закон.

ПРЕГЛЕД НА ИКОНОМИКАТА И ПАЗАРА, СВЪРЗАН С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

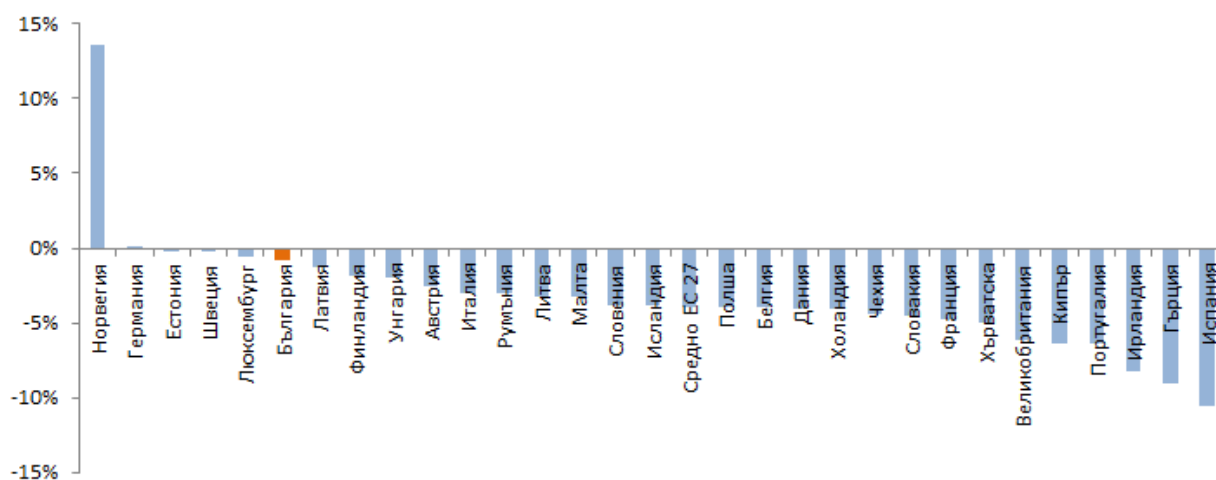
Макроикономическа рамка на България

Бюджетен дефицит, държавен дълг

През последните няколко години строгата фискална политика на България е запазила държавния дълг на страната на едно от най-ниските нива сред страните членки на ЕС. Според Евростат, през второто тримесечие на 2013 г., България има държавен дълг към БВП от 18%, което е вторият най-нисък коефициент спрямо 27-те страни членки на ЕС.

Коефициентът бюджетен дефицит към БВП от -0,8% през 2012 г. е един от най-ниските за ЕС и спазва критериите на Пакта за стабилност и растеж.

Бюджетен дефицит като % от БВП към 2012 г.

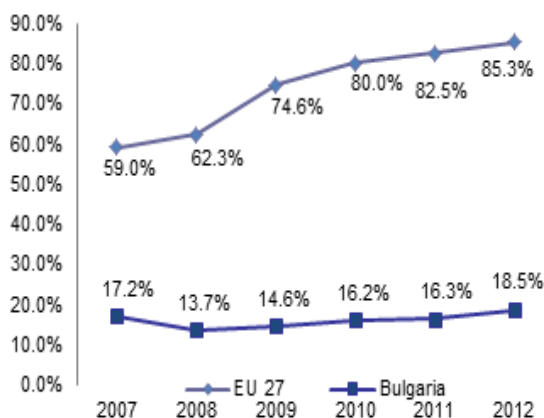


Източник: Евростат (октомври 2013 г.)

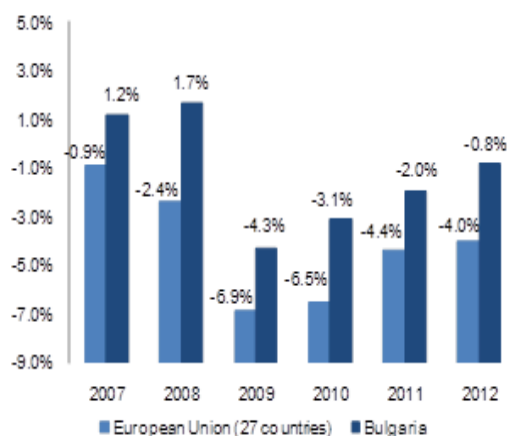
Понастоящем България има стабилен кредитен рейтинг от две от трите основни рейтингови агенции (Baa2 stable/ BBB negative/ BBB- stable). През 2011 г. България стана единствената страна членка на ЕС с повишен кредитен рейтинг след началото на рецесията, от Baa3 на Baa2 със стабилна перспектива.

През декември 2013 г. рейтинговата агенция Стандарт енд Пурс потвърди кредитния рейтинг на България в дългосрочна чуждестранна и местна валута съответно на 'BBB/A-2' и ревизира перспективата от стабилна на отрицателна.

Държавен дълг



Бюджетен дефицит



Източник: Евростат (октомври 2013 г.)

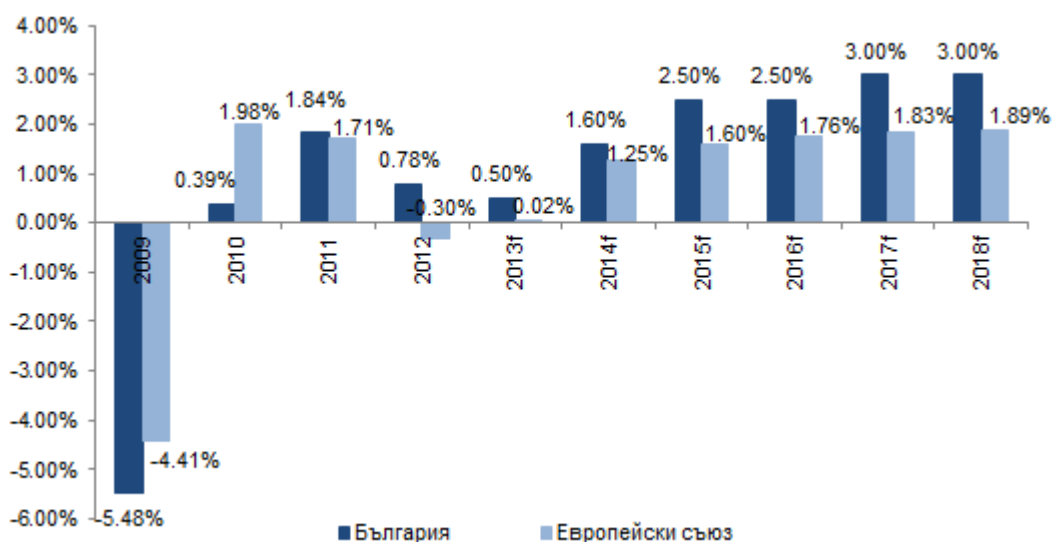
На 12 август 2013 г. Министерството на финансите пусна за пети път тази година пет годишна емисия държавни ценни книжа с падеж на 23 януари 2018 г. Предложените облигации бяха на сума от 50 млн. лв., при подадени поръчки за 84 млн. лв., което прави ниво на покритие от 1,68 и доходност от 2,38%. Общият обем на емисията в обръщение достигна 235 млн. лв.

Според Министерството на финансите съотношението на общия държавен дълг към БВП към 31 декември 2013г. е било 17.9%, което представлява увеличение от 0.3% спрямо съотношението на общ държавен дълг към БВП към декември 2012г. от 17.6%. За изчисляването на коефициента към декември 2013г. са използвани общият държавен дълг към 31 декември 2013, 7.2 млрд. евро, и прогноза за БВП през 2013г., 78.9 млрд. лв.

Икономическия растеж

Според Международният валутен фонд („МВФ”), растежът на българския БВП от 1,84% през 2011 г. и 0,78% през 2012 г. надвишава средния растеж на БВП на 27-те страни членки на ЕС от 1,71% през 2011 г. и -0,30% през 2012 г.

Ръст на БВП в реално изражение



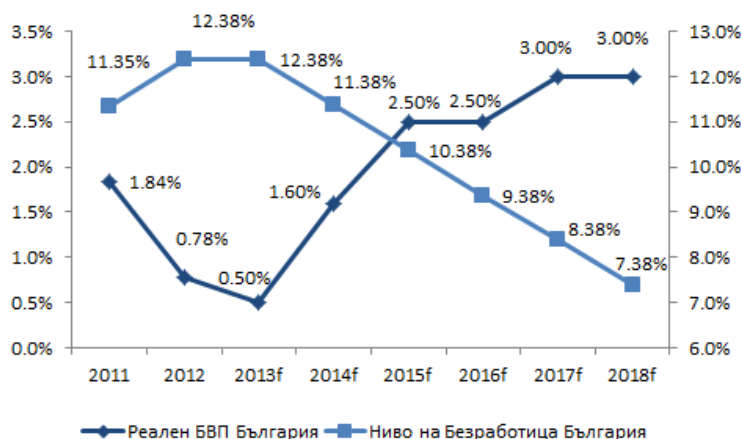
Източник: IMF World Economic Outlook (октомври 2013 г.)

Според МВФ, реалният растеж на българския БВП се очаква да надвиши средния растеж на реалния БВП в ЕС в периода 2013-2018 г. Очакваният растеж на БВП в България е 0,50% през 2013 г., 1,60% през 2014 г., 2,50% през 2015 г. и 2016 г. и 3% през 2017 г. и 2018 г. докато БВП на ЕС се предполага да расте с 0,02% през 2013 г., 1,25% през 2014 г., 1,60% през 2015 г., 1,76% през 2016 г., 1,83% през 2017 г. и 1,89% през 2018 г.

Според предварителните данни на НСИ, през втората четвъртина на 2013 г. българският сезонно изгладен БВП регистрира ръст от 0,2% на годишна база, отбелязвайки четвърто поредно тримесечие на растеж на годишна база. Подобреното представяне на българската икономика през второто тримесечие на 2013 г. се дължи на по-бързия растеж на износа спрямо вноса. През третото тримесечие на 2013 г. предварителните данни на НСИ показват ръст на сезонно изгладения БВП от 0,7% на годишна база.

Според очакванията на МВФ за втората половина на 2013 г. безработицата в България е около 12.4%, като очакванията за следващите пет години са безработицата в страната да намалява с около 1% годишно и да достигне около 7% през 2018 г.

Ниво на безработицата и ръст на БВП



Източник: IMF World Economic Outlook (октомври 2013 г.)

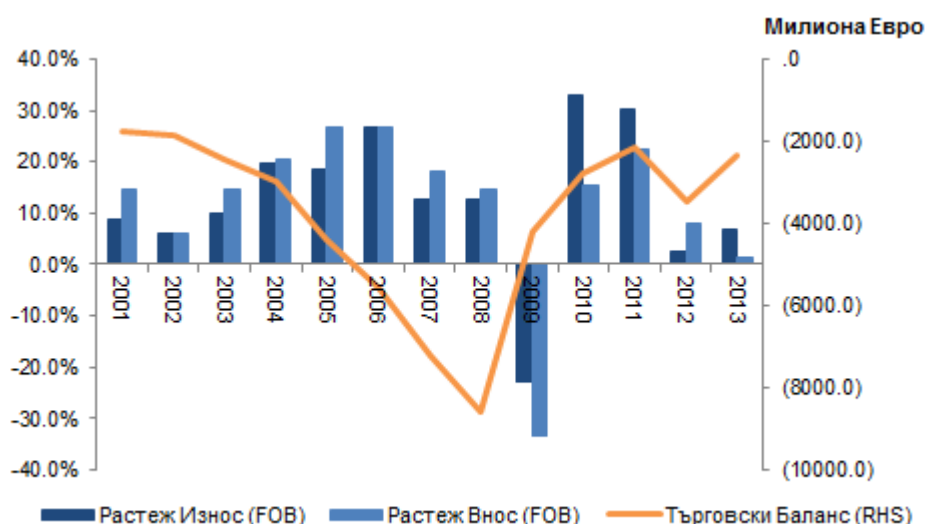
Очакваният растеж на БВП в комбинация с по-ниското очаквано ниво на безработицата в страната може да има позитивно влияние върху индивидуалните и корпоративните разходи през следващите три до пет години.

Търговски баланс

Според НСИ, акумулираният излишък в текущата сметка за 2013 г. е положителен и възлиза на 831 млн. евро, 2,0% от БВП в сравнение с дефицит от 1,3% от БВП година по-рано или 521млн. евро. Търговското салдо, което се подобрява през годината, допринася съществено за позитивното развитие в текущата сметка.

Според НСИ, от началото на кризата през 2008 г. търговският дефицит на страната се е свил с 59,5%, от 8 586 млн. евро до 3 460 млн. евро през 2012 г. През 2013г. търговският дефицит на страната е продължил своя спад достигайки 2,342 млн. евро за цялата 2013г.

Тенденция на търговския баланс



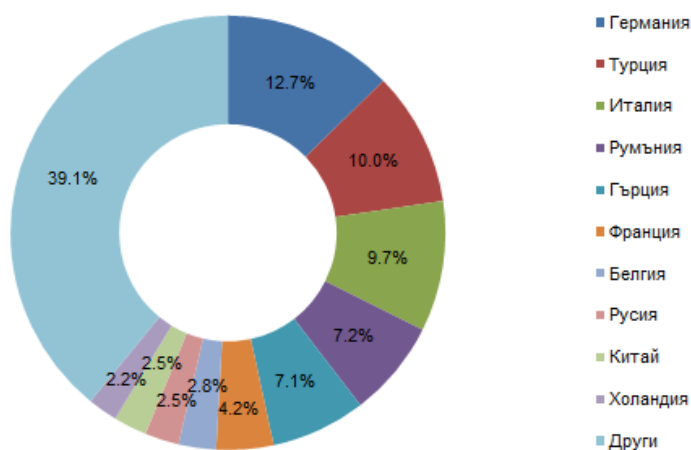
Източник: Предварителни данни на НСИ (Използваният обменен курс е 1.9558 лева за едно евро)

По предварителни данни на НСИ през първата половина на 2013 г., износът се е увеличил със 7,8% от 9 878 млн. евро през първата половина на 2012 г. до 10 651 млн. евро. За същия период вносът е намалял с 0,7% от 11 974 млн. евро през първата половина на 2012 г. до 11 888 млн. евро през първата половина на 2013 г. Съответно, търговският дефицит се е свил от 2 097 млн. евро през първата половина на 2012 г. до 1 237 млн. евро през първата половина на 2013 г., което представлява спад от 41%.

Според НСИ, през 2013 г. износът се е увеличил от 20 770 млн. евро през 2012 г. до 22 189 млн. евро през 2013 г., което представлява ръст от 6,8% докато за същия период вносът е нарастнал с 1,2% съответно от 24 231 млн. евро до 24 531 млн. евро.

По данни на НСИ през първата половина на 2013 г. 58,8% от българския износ е бил насочен към страни членки на ЕС. Извън ЕС най-големите пазари за българския износ са били Турция, Китай и Русия, които заедно съставляват 15% от целия износ на България за първата половина на 2013 г.

Топ 10 Държави за износ към първата половина на 2013 г.



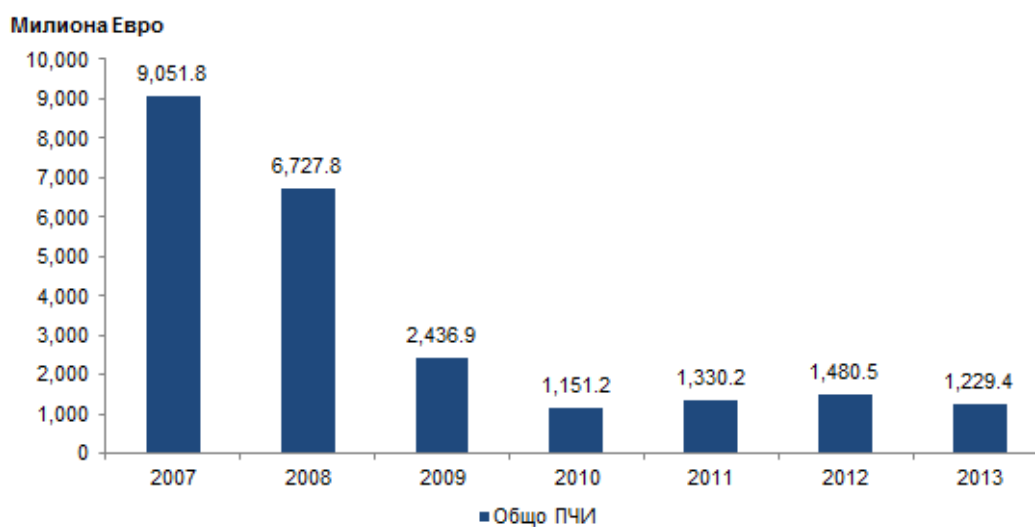
Източник: НСИ

Преки чужди инвестиции и недвижими имоти

През 2012 г. според МВФ, съотношението на общите инвестиции като процент от БВП (изчислено при разделяне на общите инвестиции в местна валута на БВП в местна валута) са се увеличили, достигайки 23,8%. Въпреки, че съотношението е по-ниско от преди кризисните нива, то се очаква да расте последователно в периода 2013-2018 г., достигайки 28,5% през 2018 г.

Според БНБ, нивото на преки чужди инвестиции също е по-ниско от преди кризисните нива. За периода 2007-2013 г. нетните преки чужди инвестиции в България са намалели от 9 052 млн. евро до 1 229 млн. евро, което представлява спад от 86,4%.

Нетни преки чуждестранни инвестиции



Източник: БНБ

През първата половина на 2013г., директните инвестиции в недвижими имоти са били 74 млн. евро спрямо 144 млн. евро през първата половина на 2012 г., което представлява спад от 48, 7%. По данни на

БНБ общите преки инвестиции в недвижими имоти от чуждестранни лица са се свили с 89,9% от 1 393 млн. евро през 2008 г. до 141 млн. евро през 2013 г.

*Директни инвестиции в недвижими имоти от чужди граждани**



Източник: БНБ

* Данните за 2012 г. и 2013 г. са предварителни.

В периода 2008-2013г. се очертава ясна тенденция на спад на чуждите инвестиции в недвижими имоти. Липсата на конкуренция представлява предимство за ограничения брой активни инвеститори на пазара на недвижими имоти.

Преглед на пазара, свързан с недвижими имоти

Обща информация

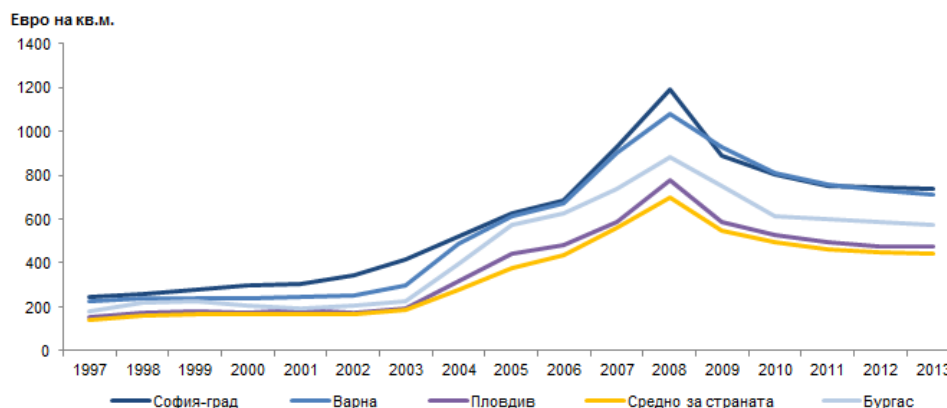
Според данни на НСИ, за периода 2000-2008 г. средните цени на недвижимите имоти в България са нараснали от 163 евро на кв.м. през 2000 г. до 697 евро на кв.м. през 2008г., което е увеличение от 327%.

По данни на НСИ, след като българската икономика е влязла в рецесия през второто тримесечие на 2009 г. средните за страната цени на недвижимите имоти са спаднали с около 30% за две години, от 697 евро на кв.м. в края на 2008 г. до 493 евро на кв.м. в края на 2010 г.

През 2011 г. и 2012 г., средните цени за страната са били относително стабилни в рамките на ценовия диапазон от 440 евро – 465 евро на квадратен метър. През 2013г. средните цени за квадратен метър в страната реализират минимален спад от 451 евро на кв.м. през 2012г. до 443 евро на кв.м. през 2013г.

След първото тримесечие на 2013 г., според местните агенции за недвижими имоти, се наблюдават някои положителни тенденции на жилищния пазар в България. През годината цените на жилищните недвижими имоти в някои райони на София и Пловдив отбелязват ръст.

Развитие на цените на жилищните недвижими имоти в България 1997-2013 г.



Източник: НСИ (Обменен курс 1.9558 лева за евро)

Предлагане на пазара за недвижими имоти

По данни на НСИ, площта на издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради намалява пета поредна година през 2012г. от 8 041 863 квадратни метра през 2007г. до 1 433 232 квадратни метра, което представлява спад от 82% през дадения период. През 2013 година площта на издадените разрешителни за строеж на жилищни площи се покачва от 1 433 232 кв.м. през 2012г, до 1 604 718 кв.м.

Издадени разрешителни за строеж на нови жилищни сгради *



Източник: НСИ

- * Процесът на изграждане на нови сгради в България включва 3 отделни етапа на разрешения: Акт 14 при довършване на външните стени и покрива, Акт 15 при довършване на сградата и Акт 16 когато сградата е готова за въвеждане в експлоатация.

По данни на НСИ спадаща тенденция се наблюдава за периода 2007-2013 г. на шестмесечна база. През първата половина на 2013 г. са били издадени 670 912 кв. м. Разрешения за строеж на нови жилищни сгради, най-ниската цифра за полугодieto от 2007 г. насам, което представлява намаление с 81,1% за шестгодишния период и шесто поредно полугодие на спад в размера на новоиздадените разрешителни. Темпът на понижение се забавя от 24,3% за първата половина на 2011 г. и 8,8% за първата половина на 2012 г. до 2,3% през първата половина на 2013 г.

Според НСИ броят на новоиздадените разрешителни за строеж на жилищни сгради следва подобна тенденция на площта на новоиздадените разрешителни, намалявайки от 5 177 издадени разрешителни през първата половина на 2007 г. до 1 915 разрешителни издадени през първата половина на 2013 г. На годишна база обаче докато площта на издадените разрешителни се покачва, броят на разрешителните намалява от 4 238 през 2012г. до 4 120 през 2013г.

Според НСИ общата полезна площ на въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради е намаляла от 1 635 299 квадратни метра през 2008 г. до 838 177 квадратни метра през 2012 г., което представлява спад от 48,7%. През първата половина на 2013 г., общата полезна площ намалява с 3,7% от 412 471 квадратни метра през първата половина на 2012 г. до 397 155 квадратни метра през първата половина на 2013 г.



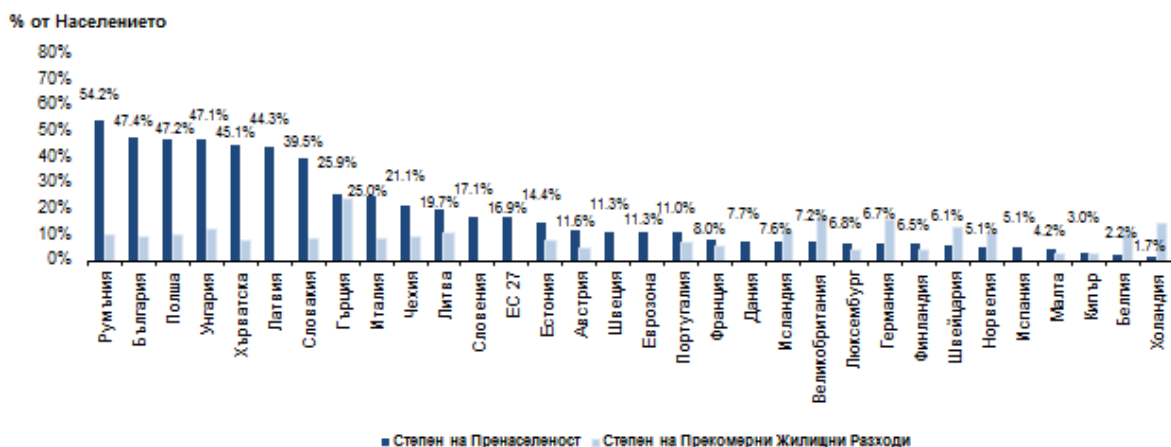
Източник: НСИ (октомври 2013 г.)

Търсене на пазара на жилищни недвижими имоти

Степента на пренаселеност в България (частта от населението, което живее в пренаселено жилище) е била 47,4% през 2011 г., което е второто най-високо ниво в ЕС. През 2011 г. средното ниво за 27-те членки на ЕС е било 16,9%. Жилище се счита пренаселено, ако домакинството не разполага с минимален брой на стаи, равни на: една стая за домакинството; една стая на двойка в домакинството; една стая за всеки човек на възраст 18 или повече; една стая на двойка неженени/неомъжени лица от един и същ пол между 12 и 17-годишна възраст; една стая за всеки човек между 12 и 17-годишна възраст който не е включен в предишната категория; една стая на две деца под 12-годишна възраст.

Степента на прекомерни жилищни разходи представлява процента от населението, което живее в жилище, където общите жилищни разходи (нетно от помощи при жилищно настаняване) надвишават 40% от разполагаемия доход. През 2011 г. 9% от населението на България влиза в определението за прекомерни жилищни разходи, което е 14-та най-ниска степен в Европейския Съюз, където средното ниво е 11,5%.

Степен на пренаселеност и степен на прекомерни жилищни разходи през 2011г.



Източник: Евростат (октомври 2013 г.)

Според Българската народна банка, през последните 5 години се наблюдава спадаща тенденция в годишния растеж на жилищните ипотечни кредити: 40,2% през 2008 г., 8,4% през 2009 г., 3,5% през 2010 г., 1,1% през 2011 г. и 0,8% през 2012 г. През същия период привлечените средства от индивиди и домакинства расте на годишна база с 12% през 2009 г., 12,9% през 2010 г., 13,8% през 2011 г. и 12,4% през 2012 г. През второто тримесечие на 2013 г. общите депозити на физическите лица и домакинствата са достигнали 35,1 млрд. лв.

Промяна в жилищните ипотечни заеми



Привлечени средства от домакинства и индивиди



Източник: Българска народна банка

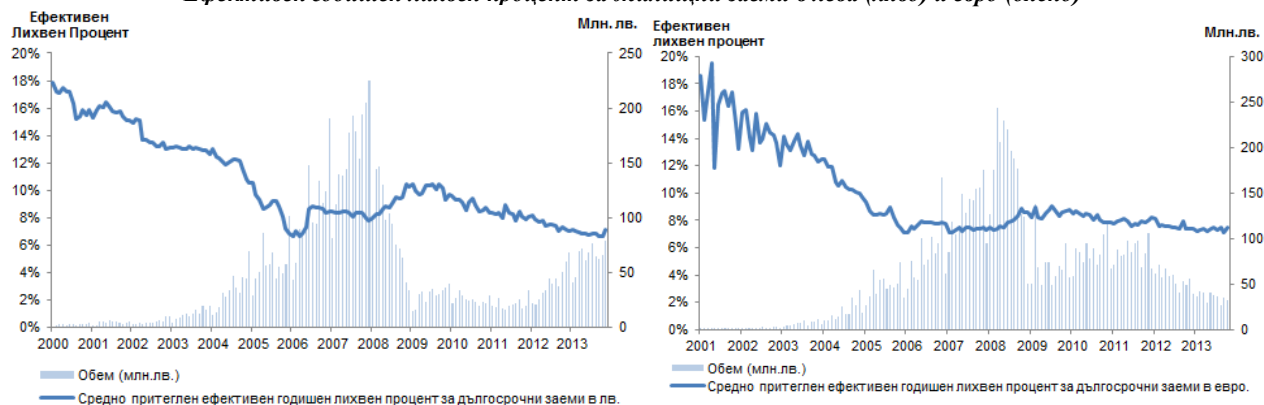
Повишаване на депозитите в банките от страна на домакинствата и индивидите заедно със сравнително високата степен на пренаселеност и ниска степен на прекомерни жилищни разходи биха могли в бъдеще да имат позитивно влияние върху цялостното търсене на жилищни недвижими имоти в България.

Според БНБ, средно претегленият ефективен годишен лихвен процент¹ за дългосрочни заеми в лева е спаднал от 10,5% през юли 2009г. до 7,2% през ноември 2013г. През септември 2013г. ефективният лихвен процент достигна най-ниското си ниво от 13 години, 6,63%. Според графиката отдолу обемът на нови дългосрочни заеми се е увеличил от 316 млн.лв. през първите 11 месеца на 2009г. до 706 млн.лв. през първите 11 месеца на 2013г.

¹ Ефективният лихвен процент се отнася до жилищни заеми за домакинствата. Ефективният лихвен процент е среднопретеглен съответно с обемите по нов бизнес през отчетния период или със салдата към края на отчетния период. Обхващат всички лихвени плащания по депозитите и кредитите, без да включват другите разходи, свързани с тях. Нов бизнес включва всяко ново споразумение между клиента и отчетната единица. Нови споразумения са договори, които за първи път определят лихвения процент, сроковете и условията по депозита, репо-сделката или кредита. Среднопретегленият лихвен процент показан на графиката е изчислен като среднопретеглената стойност на ефективния лихвен процент спрямо обема нов бизнес във всяка от следните три групи: кредити от 1 до 5 години, от 5 до 10 години и над 10 години. Според БНБ, жилищни кредити представляват кредити, предоставени на домакинствата с цел инвестиране в жилища за собствено ползване или наем, включително за строителство и за подобрения на жилища.

Според БНБ, средно претегленият ефективен годишен лихвен процент за дългосрочни заеми в евро е спаднал от 9.03% през август 2009г. до 7.52% през ноември 2013г. През октомври 2013г., ефективният лихвен процент достигна едно от най-ниските си нива от 2000г. насам, 7.1%

Ефективен годишен лихвен процент за жилищни заеми в лева (ляво) и евро (дясно)



Източник: Българска народна банка

Според БНБ, общото количество неизплатени жилищни кредити през септември 2013г. е регистрирало спад от -0.34% спрямо септември 2012г. съответно от 8 838 млн.лв през септември 2012г. до 8 808 млн. лв. през септември 2013г.

Количество и ръст на неизплатените жилищни заеми*



Източник: Българска народна банка

*Количеството неизплатени жилищни заеми за 2013г. е за периода януари - септември. Ръстът съответно е изчислен спрямо първите 9 месеца на 2012.

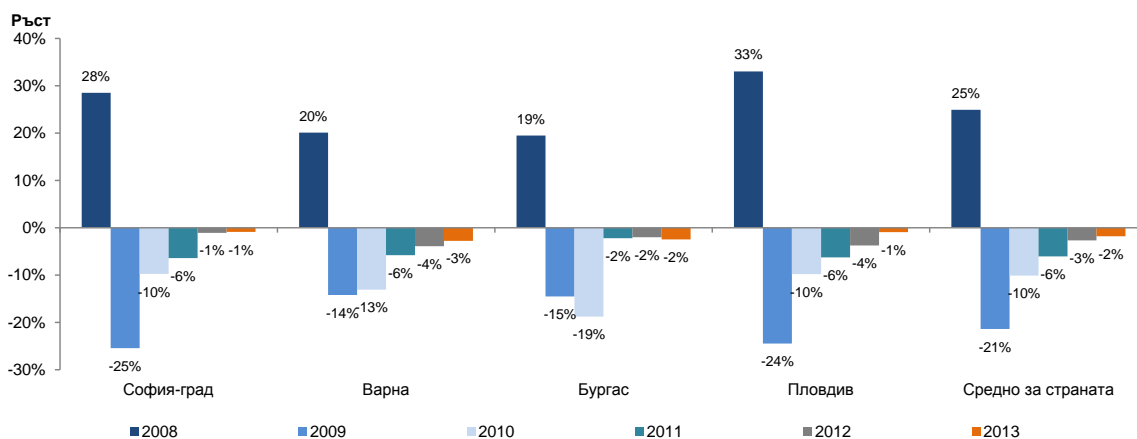
Цени на жилищните недвижими имоти

В този подраздел статистическите данни на НСИ относно цените на имотите са цени на реализирана продажба, а тези на компанията за недвижими имоти Българиян пропъртис, са изчислени на база офертни цени на продавачи на имоти.

Според НСИ, средната за страната цена на жилищните недвижими имоти спада от върха си от 725 евро на кв.м. през третото тримесечие на 2008 г. до 443 евро на кв.м. през второто тримесечие на 2013 г., представлявайки спад от 38,9% от началото на кризата.

Според НСИ, през второто тримесечие на 2013 г., средната цена на кв.м. в България регистрира спад от 0,1% от 443,2 евро през първото тримесечие на 2013 г. до 442,9 евро през второто тримесечие на 2013 г. През втората половина на годината падането на цената е продължило като за цялата година средната цена за страната отразява минимален спад от 0,3%, от 443 евро на кв.м. през първото тримесечие до 442 евро на кв.м. през последното тримесечие на 2013 г.

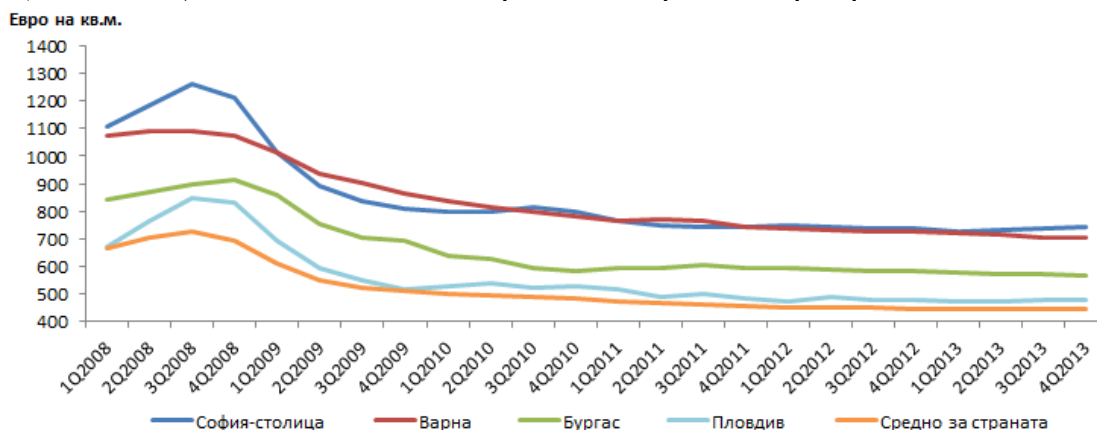
Годишен ръст на цените на жилищните недвижими имоти в основните градове в България през последните пет години



Източник: НСИ

Според НСИ, средният спад на цените в последните пет години се забавя от 21% през 2009 до 2% през 2013г. Забавяне на поевтиняването на жилищата се наблюдава в София, Варна, Бургас и Пловдив съответно от 25% до 1%, от 14% до 3%, от 15% до 2%, от 24% до 1% за периода 2009-2013 г.

Цени на жилищни недвижими имоти в четирите основни града в България през последните 5 години



Източник: НСИ (Обменен курс 1,9558 лева за евро)

София

Според проучване от компанията за недвижими имоти Български Пропертис, наблюдаваната тенденция в Софийския регион е преминаването на търсенето към жилищни райони, в които цената е около 50 000 евро. Според същата компания, цените на жилищните имоти в София са средно 62 300 евро, в сравнение с 63 500 евро през 2012 г. и 61 500 евро през 2011 г. По данни на НСИ, средната цена в София през второто тримесечие на 2013г. се е увеличила от 727 евро на кв.м. през първото тримесечие на 2013 г. до 734 евро на кв.м. през второто тримесечие на 2013 г., което представлява нарастване от 0,9%. През третото и четвъртото тримесечие цената в столицата продължава да расте достигайки 745 евро на кв.м. през четвъртото тримесечие на 2013г., което представлява ръст от 2,4% спрямо първото тримесечие на 2013г. и ръст от 1,1% спрямо четвъртото тримесечие на 2012г. За последните 2 години цените се движат в тесните граници между 730 евро и 750 евро на кв.м.

Пловдив

Според НСИ, средната цена на апартаментите в Пловдив се е увеличила до 472 евро на кв.м. през второто тримесечие на 2013 г. от 470 евро на кв.м. през първото тримесечие на 2013 г., което представлява ръст от 0,3%. Ръстът на цените продължава през третото и четвъртото тримесечие на 2013г. достигайки 478 евро на кв.м. през последното тримесечие на 2013г., което представлява покачване от 1,7% спрямо първото

тримесечие на годината и покачване от 0.6% спрямо последното тримесечие на предходната 2012 г. За последните две години цените се движат в диапазон от 470 до 487 евро на кв.м.

Градове по Черноморието

По данни на НСИ, през 2012 г. средните цени във Варна са били 714 евро на кв.м. в сравнение с 761 евро на кв.м. през 2011 г. Цената на жилищните недвижими имоти във Варна е намаляла с 1% за първата половина на 2013 г., от 721 евро през първото тримесечие на 2013 г. до 714 евро през второто тримесечие на 2013 г. Спадът на цените е продължил и през втората половина на 2013г. достигайки 703 евро на кв.м. през последното тримесечие, което представлява поевтиняване от 2,5% спрямо първото тримесечие на годината.

В Бургас, другият основен град на брега на Черно море, цените са намалели до 586 евро на кв.м. през 2012 г. от 598 евро на кв.м. през 2011 г. През 2013г. цената се е понижила до 582 евро на кв.м. като спадът се наблюдава през всяко тримесечие на 2013г., от 578 евро на кв.м. през първото до 569 евро на кв.м. през последното тримесечие на 2013г. Според Българскиан Пропъртис, средните цени в Слънчев бряг, един от основните морски курорти, са били 550 евро на кв.м. през второто тримесечие на 2013г. в сравнение с 475 евро на кв.м. през второто тримесечие на 2012 г., което показва увеличение от 13,6% на годишна база. През 2012 г. средната цена на имотите, продавани на пазара е 32 450 евро в сравнение със средна цена от 29 200 евро през 2011 г.

Ски курорти

Според Българскиан Пропъртис, средните цени в Банско през второто тримесечие на 2013 г. са били 400 евро на кв.м., което показва ръст от 4,7% в сравнение с 382 евро на кв.м. през първото тримесечие на 2012 г. Цената през второто тримесечие на 2013 г. е намаляла с 18% на годишна база в сравнение с 490 евро на кв.м. през второто тримесечие на 2012 г.

Според Българскиан Пропъртис, средните цени за Боровец през първото тримесечие на 2013 г. са били 600 евро на кв.м., в сравнение със средни цени от 650 евро на кв.м. през първото тримесечие на 2012 г., което представлява намаление от 8,3% на годишна база. Ситуацията в третия по големина ски курорт, Пампорово, е била сходна. Средната продажна цена през първото тримесечие на 2013 г. спада до 450 евро на кв.м. в сравнение с цена от 550 евро на кв.м. през първото тримесечие на 2012 г.

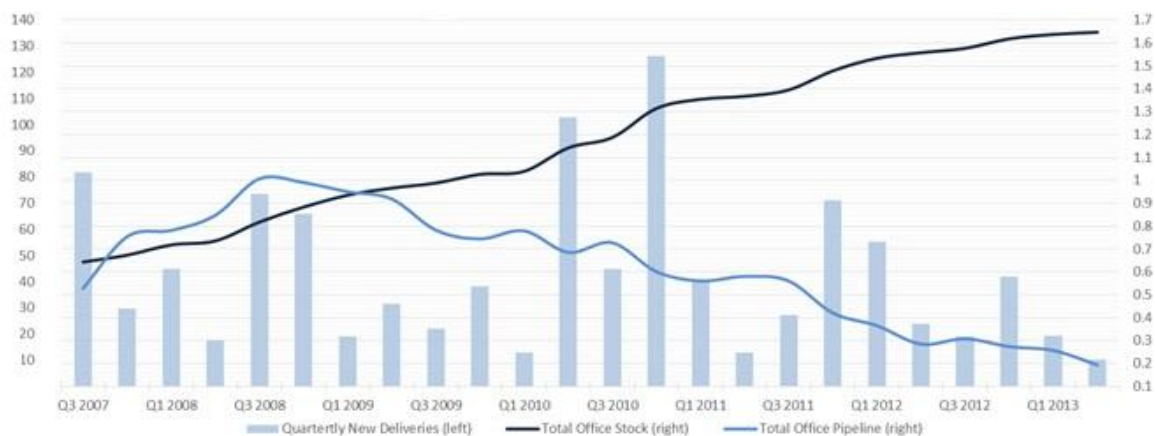
Пазар на офис площи в България

Терминът „офис площи“ включва всички нови и реставрирани сгради, които могат да бъдат определени като офисни, изключвайки публични сгради.

Според Forton International за периода, обхващащ трето тримесечие на 2007 до края на първо тримесечие на 2013 г. в София са били построени 1,086 млн. кв.м. офис площи, което представлява 193% ръст спрямо съществуващите 561 хил. кв.м. офиси в града. С повече от 1,6 млн. кв.м. офиси общо за клас А и В, столицата е предпочитано място за установяване на централните офиси от големите местни и международни компании (към първата половина на 2013 г.: 1,58 мил. кв.м. според MBL; 1,65 млн.кв.м. според Forton International; 1,68 мил.кв.м. според Colliers International; 2 млн. кв.м. според GVA Sollers Solutions).

Най-голямо количество офиси са били построени през 2008 г. – 202 хил. кв.м. и 2010 г. – 287 хил. кв.м.

Общо офис площи в София в млн. кв.м.



Източник: Forton International

Според MBL, допълнителни 179 хил. кв.м. офиси са в процес на изграждане (т.е офиси със започнати строителни дейности) към второто тримесечие на 2013г., от които 135 хил. кв.м. се очаква да бъдат завършени до края на годината. Въпреки голямото количество офиси в процес на изграждане, съществуват над 212 хил. кв.м. замразени проекти, като 71% от тях са в кварталите на София (сегментация на районите в София на следващата страница). Според MBL замразените проекти намаляват през последните тримесечия. Основните причини за замразяването на проектите са две - липсата на свежо финансиране за завършването на сградите и ограниченото търсене на нови офисни площи.

GVA Sollers Solutions прогнозира, че нови 90 хил. кв.м. са в процес на изграждане във Варна към края на 2012 г. Според агенцията, 39% от тези офиси, които са в процес на изграждане са замразени. Общо наличните офисни площи в морската столица са 232 хил. Кв.м.

Според GVA Sollers Solutions офисните площи в Пловдив са 182 хил. кв.м. В процес на изграждане са допълнителни 254 хил. кв.м. (+140%), като според оценка на компанията 57% са замразени.

Пазарът на офис площи в София по райони

Концентрация на офиси в София



Източник: Colliers International

Според Colliers International към края на 2012 г. можем да определим 4 основни района, в които се развива пазарът на офиси в София – център, широк център, кварталите и бизнес парк София. Най-малък дял се пада на бизнес парк София с 4,6%. Районът на кварталите в столицата се характеризира с това, че има концентрация около големите булеварди, както е отразено на картата. Това се е наложило поради факта, че

липсват парцели за строителство на офиси в център и широк център. Последните райони, в които се наблюдава концентрацията на офиси са бул. Цариградско Шосе и Софийското летище. Към средата на 2013г. 4 от 10-те големи проекта в града са в този район.

Район	Квартал
Център	Център
Широк Център	Оборище, Яворов, Лозенец, Изгрев, Иван Вазов, Медицинска Академия, Сердика, Лагера, Хиподрума, Зона Б5, Зона Б18, Централна Гара
Бизнес Парк София	Младост 4
Кварталите	Дружба 1,2, Горубляне, Младост 1-4, Слатина, Полигона, Мусагеница, Дървеница, Малинова Долина, Редута, Гео Милев, Изток, Дианабад, Студентски град, Хладилника, Стрелбище, Витоша, Гоце Делчев, Бели Брези, Мотописта, Манастирски Ливади, Борово, Красно Село, Бъкстон, Славия, Павлово, Разсадника, Красна Поляна, Овча Купел, Илинден, Западен Парк, Света Троица, Гевгелийски, Банишора, Фондови Жилища, Триъгълника, Захарна Фабрика, Модерно Предградие, Толстой, Свобода, Люлин, Обеля, Надежда, Суходол, Горна Баня, Княжево, Бояна, Драгалевци, Симеоново, Илиенци, Бенковски, Орландовци, Малашевци, Хаджи Димитър, Стефан Караджа, Сухата Река, Подуяне, Христо Ботев, Левски, Левски Г, Левски В

Център

Според Colliers International, офисите в този район представляват 12,4% от всички такива в столицата към средата на 2013г. – 208 хил. Кв.м. От първата половина на 2010г. до първата половина на 2013 г. се наблюдава нарастване с 21% на офисите в този район.

Широк център

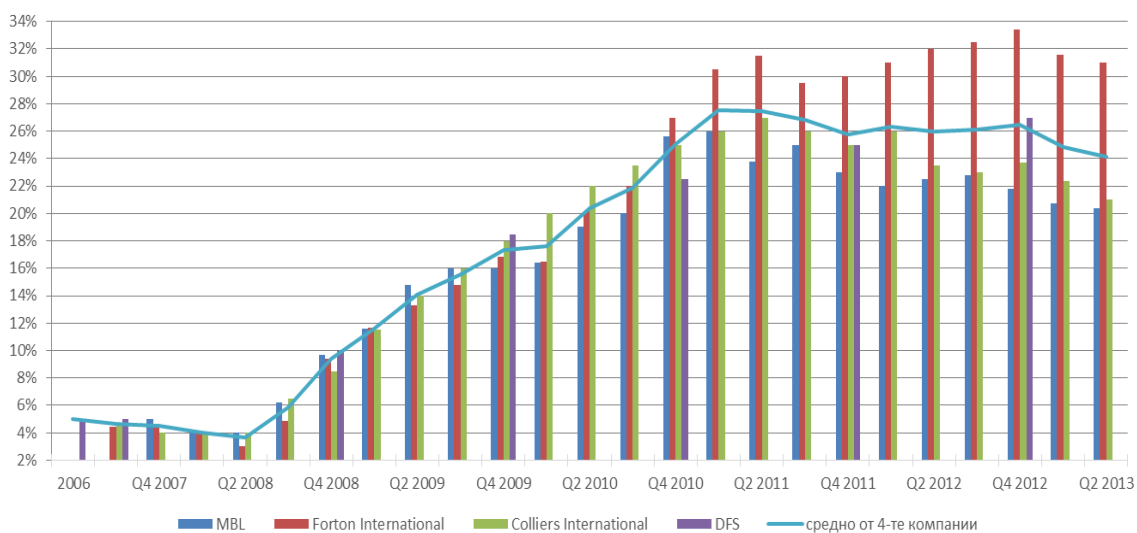
Според Colliers International, офисите в този район представляват 21% от цялата наличност в града или 352 хил. Кв.м. към първата половина на 2013г. От първата половина на 2010г. до първата половина на 2013г. се наблюдава нарастване от 42% на офисите в този район, до 248 хил. кв.м.

Кварталите

Според Colliers International, офисите в този район представляват 67% от пазара в града или 1 123 хил. кв.м. От първата половина на 2010 г. до първата половина на 2013 г. се наблюдава нарастване от 50% на офисите в този район.

Нива на заетост

Графика на нивата на свободни офисни площи в София



Нивото на свободни офисни площи се е увеличило драстично от 4-5% през 2006-2008 г. до 33,4% през 2012 г., позовавайки се на данни на Forton International. Според MBL и Colliers International нивото на свободни офис площи е достигнало връх през 2011 г. от 26-27%. Разминаването в тези данни идва от различната методология която използват различните източници.

Към средата на 2013 г. Forton International отчита ниво за свободни офиси от 31%, докато MBL и Colliers International едва 20-21%. Както е посочено по-горе, разликата идва от различната методология.

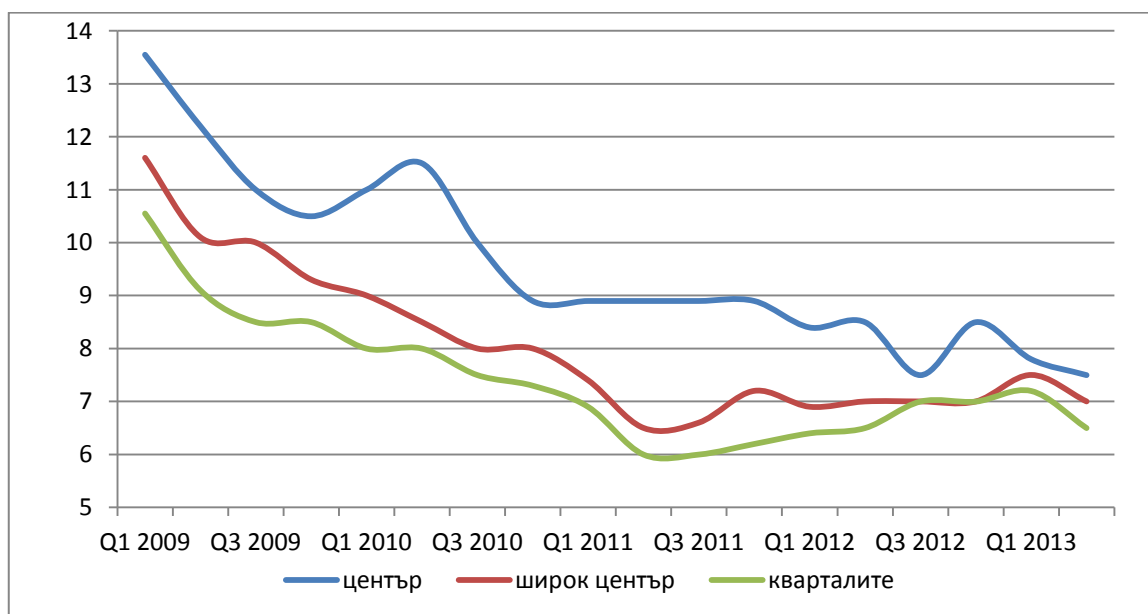
Нива на наемите на офиси в София

Средното ниво на наемите на офиси клас А в София достига своя връх в средата на 2008г. от 19 евро/кв.м. Според Forton International и MBL средното ниво на наемите на офиси клас А е 12 евро/кв.м. към средата на 2013 г. В допълнение, според Forton International големите проекти, които предстои да бъдат завършени през 2014 г. (Capital Fort, City Tower, Millenium Center, Bulgaria Mall Tower) ще се отразят на средните наемни нива в посока надолу.

За периода на последното тримесечие на 2011 г. – второ тримесечие на 2013 г. средното ниво на наемите на офиси клас А се е покачило с 0,5-1 евро/кв.м. Силната конкуренция в сектора кара собствениците на офисни сгради да предлагат допълнителни облаги на наемателите, които не се отразяват в наемната цена, като например довършителни работи за тяхна сметка, гратисен период на плащането, променящи се нива на наема в периода и т.н. Различните нива на наемите според периода на договорите с наемателите стават всеобща практика на пазара на офисни площи и изкривяват до известна степен средните нива. Липсата на нови проекти в центъра на София води до устойчиви нива на наемите в този район.

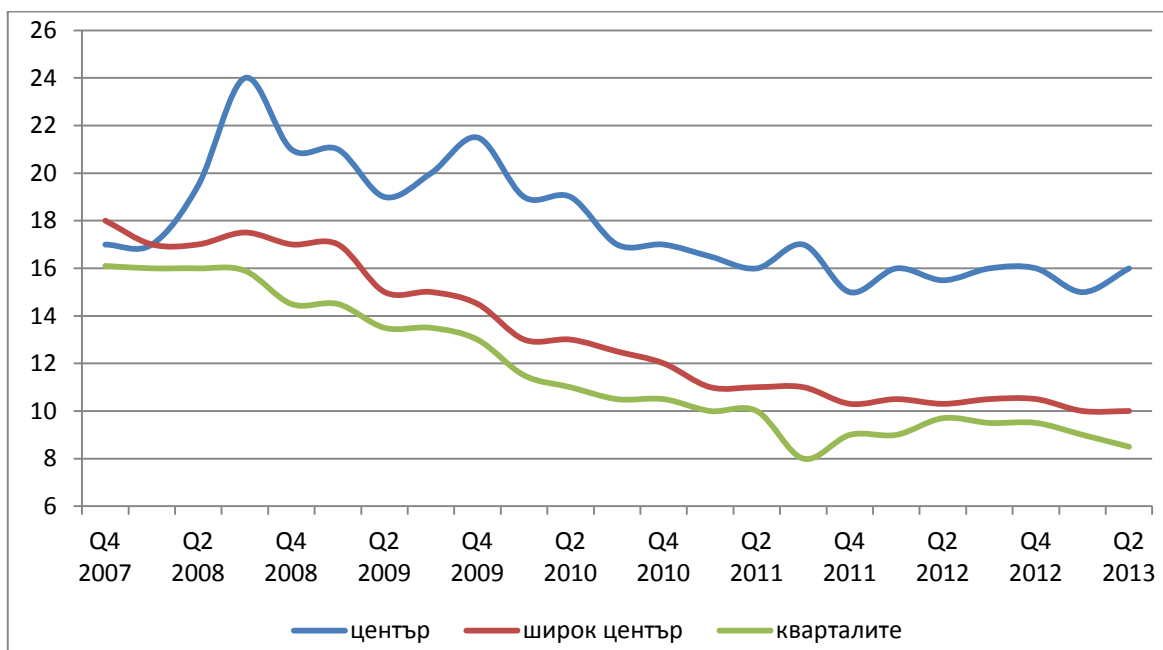
Според MBL, за периода на първото тримесечие на 2009 г. – второ тримесечие на 2013 г. средните нива на наемите на клас А са се понижали както следва – 24% за център, 41% за широк център и 41% за кварталите. За офисите клас Б наемните нива са се понижали – 45% за център, 40% за широк център и 38% за кварталите. Според MBL средното ниво на наемите клас Б към средата на 2013 г. е 7 евро/кв.м., като се очаква да има допълнително понижение.

Среден наем на офиси клас В (евро/кв.м.)



Източник: MBL

Среден наем на офиси клас А (евро/кв.м.)

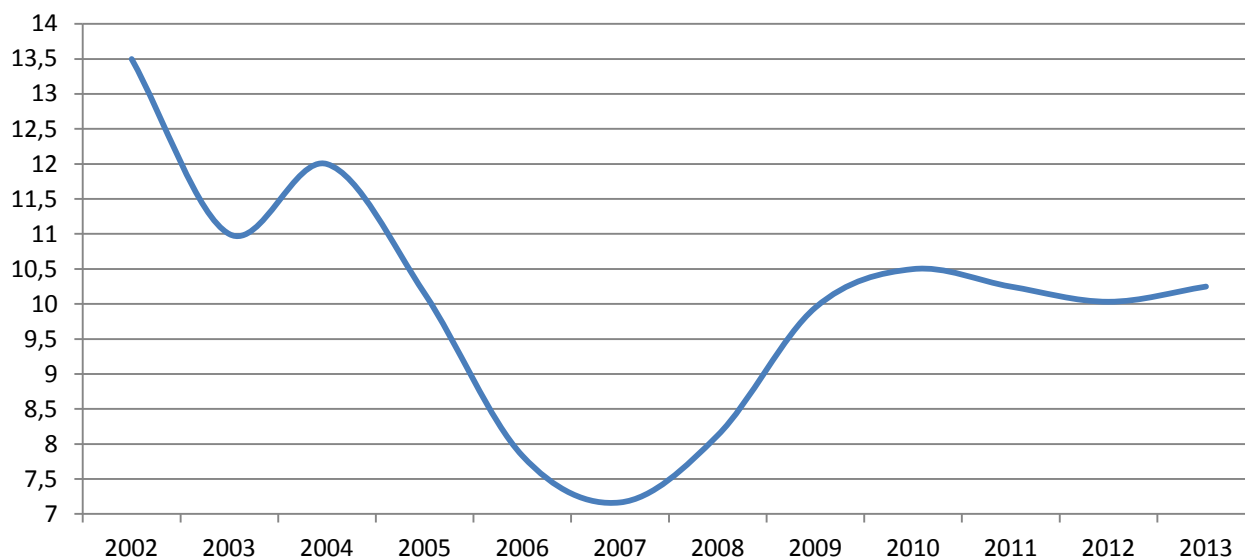


Източник: MBL

Доходност

Средната доходност на проектите с офиси клас А /prime yield/ според Colliers International е 9% към 2013 г. Според Forton International това ниво е 9,5%.

Средно ниво на доходност от офисни сгради в София



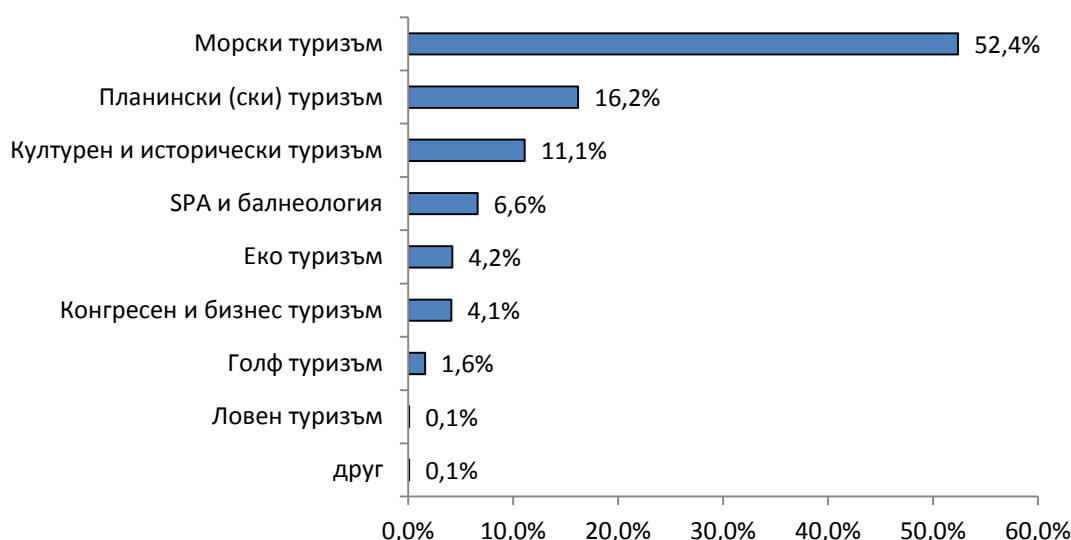
Източник: осреднени данни от Forton International, DFS, Cushman & Wakefield и Elta Consult

Туристическата индустрия в България – хотели и ваканционни имоти

Типове туризъм в България

Според националната стратегия за развитието на туризма в България през 2009-2013г., изготвена от Държавната агенция по туризъм, туризмът в страната може да се раздели на няколко основни типа:

Дял на различните видове туризъм в България



Източник: Държавна стратегия за развитие на туризма в България 2006-2009

Според графиката по-горе основен дял от туризма в страната се пада на морския. След него се нареждат зимният туризъм, културният и SPA/балнеология и т.н. По данни на Държавната агенция по туризъм 70% от туристическите услуги в страната са концентрирани в 5% от територията на страната.

Конкурентни предимства на българския туризъм

Според националната стратегия за развитието на туризма в България за 2009-2013г., изготвена от Държавната агенция по туризъм, туризмът в страната има няколко основни предимства:

- Повече от 70 морски плажа;
- Добра ценова политика;
- Ски сезон от 190 дни;
- Богато културно и историческо наследство, което предоставя допълнителна възможност за развитие на този тип туризъм (повече от 40 000 паметника, 9 района под защитата на ЮНЕСКО и повече от 330 музея и галерии);
- Повече от 600 минерални извора, които генерират 270 млн. литра вода на ден;
- 58 балнеологични курорти, 56 планински и 28 морски курорти.
- Подходящи условия за еко туризъм, което помага за привличането на платежоспособни туристи.

Туристическата индустрия в България претърпя понижение през 2008-2009г., но оттогава се наблюдава възход в заетостта на легловата база. В края на 2012г. средното ниво за заетост е достигнало 46%, при 32% през 2008г.

Нощувки в българските хотели

Според НСИ, броят на туристите, пренощували в българските хотели се увеличава последните 3 години. Броят на нощувките се понижава през 2009г. и първата половина на 2010г. като достига дъното от 4 390 975 нощувки, но от тогава до сега се наблюдава стабилен ръст.

Броят на българските и чуждите туристи, посетили български хотел, бележи ръст от 2010 г., когато са били 1 791 450 до 3 281 459 през 2013г. Прави впечатление, че броят български и чужди туристи се изравнява през 2013г.

	Общо туристи	Изменение	Чуждестранни туристи	Изменение	Български туристи	Изменение
1Н 2008	2,122,892	N/A	864,290	N/A	1,258,602	N/A
1Н 2009	1,866,333	-12.1%	732,240	-15.3%	1,134,093	-9.9%
1Н 2010	1,791,450	-4.0%	774,816	5.8%	1,016,634	-10.4%
1Н 2011	2,036,290	13.7%	902,515	16.5%	1,133,775	11.5%
1Н 2012	2,761,541	35.6%	1,409,539	56.2%	1,352,002	19.2%
1Н 2013	3,281,459	18.8%	1,622,076	15.1%	1,659,383	22.7%

Източник: НСИ

Райониране на България

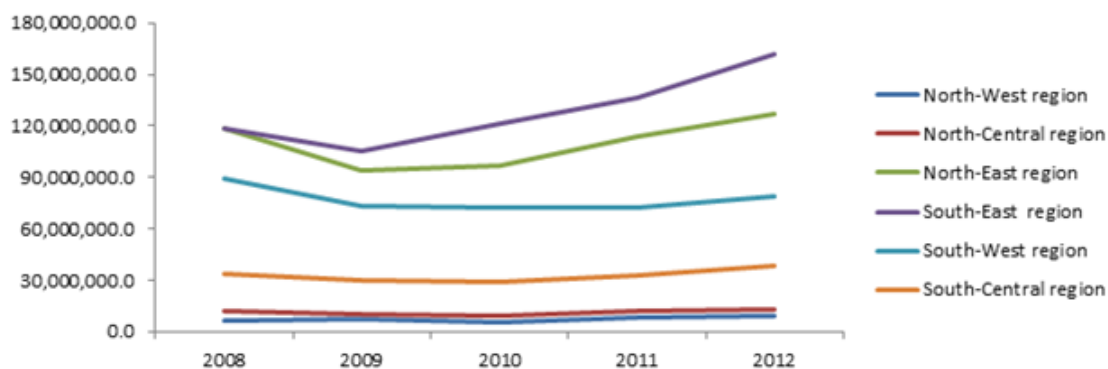
Според методологията на НСИ страната се разделя на 6 основни района:

- Северозападен: Видин, Ловеч, Монтана и Плевен;
- Северен централен: Велико Търново, Габрово, Разград, Русе и Силистра;
- Североизточен: Варна, Добрич, Търговище и Шумен;
- Югоизточен: Бургас, Сливен, Стара Загора и Ямбол;
- Югозападен: Благоевград, Кюстендил, Перник, София и София-столица;
- Южен централен: Кърджали, Пазарджик, Пловдив и Хасково.



Източник: НСИ

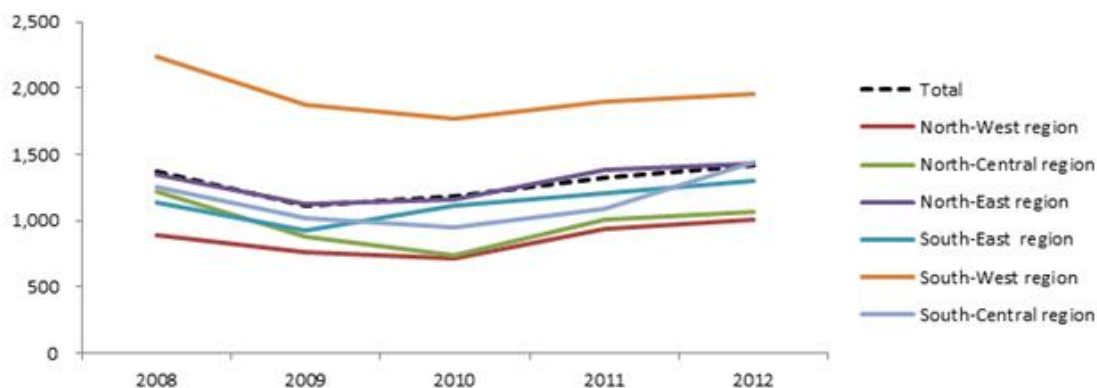
Приходи от туризъм по региони



Източник: НСИ

Графиката по-горе показва приходите от туризма, падащи се на различните райони в страната за периода 2008 – 2012г. Най-високи са приходите в Югоизточния регион, където попада южното крайбрежие на Черно море и са разположени много на брой морски курорти. От графиката още е видно, че приходите на всички региони бележат дъно през 2009-2010 г. и оттогава постоянно нарастват. Наблюдава се голяма разлика между първите два региона, които представляват морският туризъм на страната и останалите.

Приходи от туризъм на легло по региони



Източник: НСИ

Общи приходи на легло в България по региони (в лева)

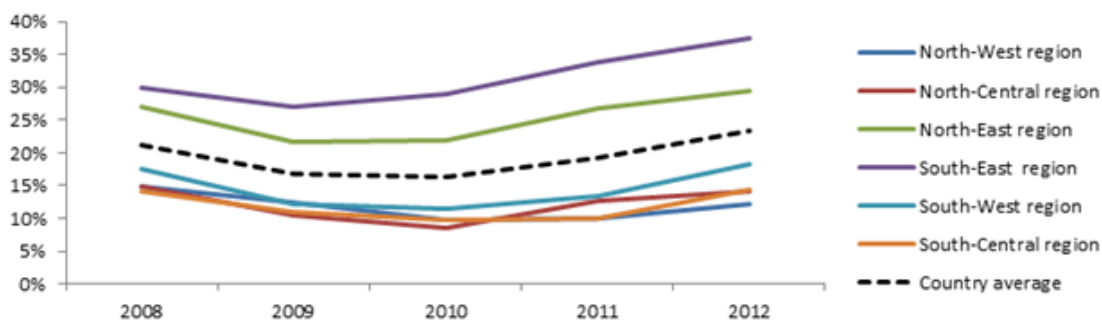
Регион	2008	2009	2010	2011	2012
Общо	1,370	1,114	1,178	1,323	1,420
Северозападен	896	768	714	939	1,007
Северен централен	1,215	883	743	1,008	1,066
Североизточен	1,351	1,130	1,166	1,379	1,428
Югоизточен	1,133	921	1,117	1,209	1,297
Югозападен	2,233	1,876	1,766	1,901	1,961
Южно централен	1,256	1,017	948	1,091	1,439

Източник: НСИ

От таблицата по-горе е видно, че осреднените приходи на легло в страната са на най-високата си стойност от 1420 лв/легло през 2012 г. Това е повишение от 27,50% спрямо дъното през 2009 г. Прави впечатление, че във всички райони на страната приходите на легло се повишават за периода 2009-2012 г. Най-голям ръст бележи южно централният регион – 41,4% за 2009-2012 г.

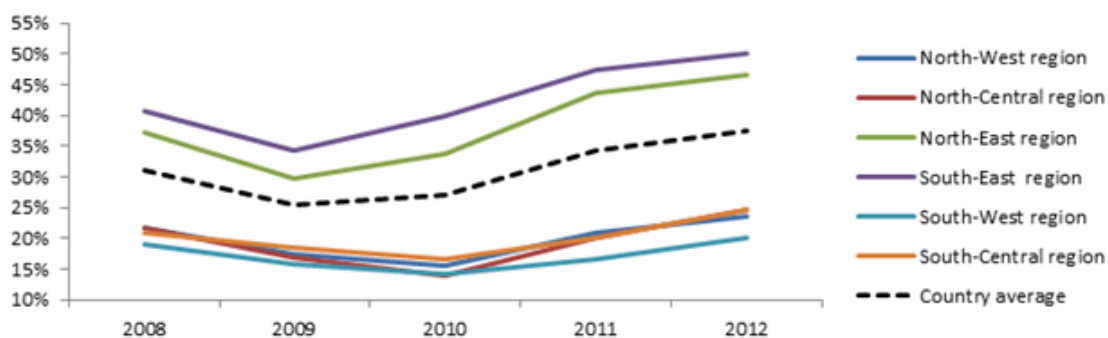
Следващите три графика показват позитивният тренд в легловата заетост за периода 2009-2012 г. по региони. Единствено за категорията 4/5 звезди в централната част на Северна България се наблюдава минимален спад през 2012 г. от 25% на 24%. Най-голяма е заетостта на легловата база в двата източни региона за 3 и 4/5 звездни хотели.

Заетост на легловата база на 1 и 2 звездни хотели



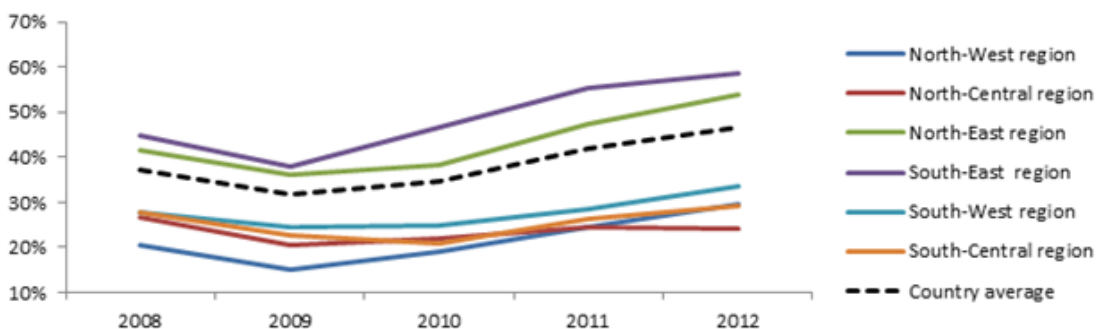
Източник: НСИ

Заетост на легловата база на 3 звездни хотели



Източник: НСИ

Заетост на легловата база на 4/5 звездни хотели



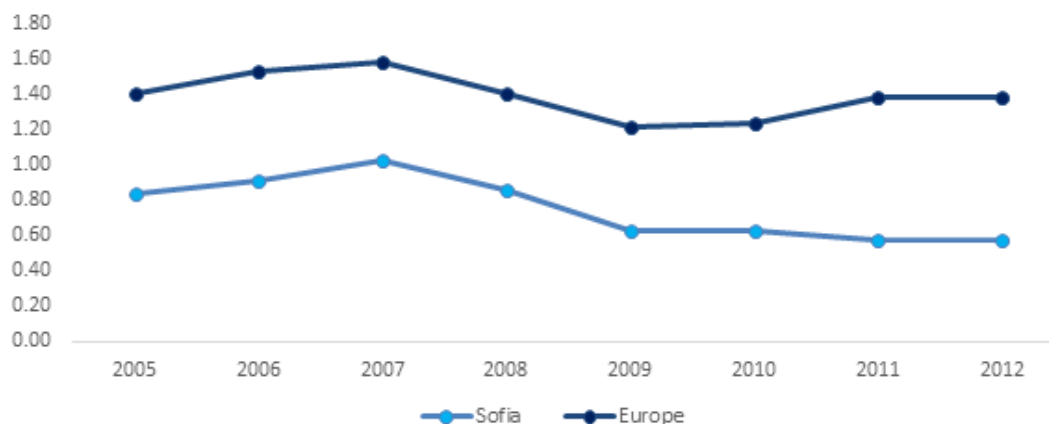
Източник: НСИ

Сравнявайки легловата заетост за периода 2008-2012 г., можем да видим, че за 1 и 2 звездните хотели в северен централен и северозападния регион нивото се запазва, докато заетостта в 4/5 звездните хотели в регион Северен централен остава под нивата от 2008 г.

През 2011-2012 г. се наблюдава увеличаване на легловата заетост за всички региони освен за 4/5 звездните хотели в Северен централен, където има понижение до 24% през 2012 г.

Според Hotel Valuation Index, измерван от HVS хотелите в София се оценяват значително по-ниско от средното ниво в Европа. София е на 31-во място от общо 32 държави в Европа.

Индекс на оценка на хотели /Hotel Valuation Index/



Източник: HVS, февруари 2013

Според индекса, измерващ покупната стойност на една стая в хотел, измерван от HVS отново София е значително под средните стойности в Европа. Прави впечатление, че средната стойност на стая в Европа бележи ръст през 2010-2011 г., докато в София цената се понижава всяка година от 2007 г. до 2012 г.

Индекс на оценка на хотелска стая /Hotel Valuation Index/



Източник: HVS, февруари 2013

ИНФОРМАЦИЯ ЗА БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Капиталови пазари

Българска фондова борса

Търговията с акции на публични дружества се извършва на Българската фондова борса, която към момента е единственият регулиран пазар на ценни книжа в България. Българската фондова борса беше създадена при сливането на най-големите фондови борси в България през 1995 г. и две години по-късно и през октомври 1997 г. беше лицензирана от Комисия по ценните книжа и фондовите борси. Към момента Българското правителство, чрез Министерство на финансите, контролира 50,05% от капитала на Българската фондова борса, след проведеното увеличение на капитала през 2010 г.

Борсата организира два пазара: Основен и Алтернативен. В рамките на Основния функционират два основни сегмента за дялови ценни книжа – “Premium” и “Standard”, като в отделни сегменти са обособени акциите на дружествата със специална инвестиционна цел и дяловете на колективните инвестиционни схеми. Също така Борсата организира на Основния пазар Сегмент за първично публично предлагане – за първоначални публични предлагания и Сегмент за приватизация – за разпродажба на остатъчни акции държавна собственост.

Българската фондова борса все още е сравнително по-малка и не е толкова ликвидна, колкото повечето европейски фондови борси. В последните години Българската фондова борса положи усилия да осигури по-голяма прозрачност и равнопоставеност на всички участници, информация за пазарните цени, възможност за дистанционно подаване на поръчки, T+2 период на сетълмент и изисквания за разкриване и разпространяване на информация и Национален кодекс за корпоративно управление.

Освен български дялови ценни книжа, на Българската фондова борса могат да бъдат търгувани разнообразни финансови инструменти, включително корпоративни, правителствени, общински и ипотечни облигации, варанти и др.

Регулативна база, надзор и развитие на българските капиталови пазари

В последното десетилетие голямата част от усилията в областта на българските капиталови пазари бяха концентрирани върху развитието и укрепването на законовата рамка, инфраструктурата за търговия и регулативните институции.

През 1995 г. в България действаха повече от 20 фондови борси. Те обаче бяха нерегулирани и липсваше ефективен надзор над търговията с вътрешна информация. През юли 1995 г. Парламентът прие Закона за ценните книжа, фондовите борси и инвестиционните дружества, а през януари 1996 г. правителството назначи членовете на Комисията по ценните книжа и фондовите борси.

Развитието на българските капиталови пазари в периода от 1996 г. до 1999 г. показва нуждата от разширяване на обхвата и дълбочината на регулацията. През декември 1999 г. българският парламент прие Закона за публичното предлагане на ценни книжа, който влезе в сила през февруари 2000 г. Прокламираната в Закона за публичното предлагане на ценни книжа цел е осигуряване защита на инвеститорите, развиване на стабилен, прозрачен и ефективен капиталов пазар и осигуряване на еднакъв достъп и равно третиране за всички участници. След приемането на Закона за публичното предлагане на ценни книжа Комисията по ценните книжа и фондовите борси беше преименувана на Държавна комисия по ценните книжа. През юни 2002 г. бяха приети нови законови правила относно корпоративното управление, въвеждане изискване за одобрение от акционерите на значителни сделки, задълженията на директорите и разкриването на информация от публичните дружества.

В процеса на присъединяване към ЕС, българският парламент и българският регулатор на пазара на ценни книжа развиха значителна дейност по хармонизиране на българското законодателство за капиталовия пазар с директивите на ЕС относно пазарните злоупотреби, проспектите и разкриване на информация, инвестиционни услуги, схемите за колективно инвестиране в ценни книжа (UCITS) и други директиви за капиталовия пазар. Измененията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа през май 2005 г. бяха важна стъпка в тази насока. От 1 януари 2007 г. влязоха в сила изменения на Закона за публичното предлагане на ценни книжа с цел въвеждане на разпоредбите на Директива 85/611/ЕИО на Съвета относно координирането на законите, подзаконовите и административните разпоредби относно предприятията за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа; Директива 97/9/ЕО на Европейския

парламент и на Съвета относно схемите за обезщетение на инвеститорите; Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и относно изменение на Директива 2001/34/ЕО; а от 3 юли 2007 г. и разпоредбите на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и Съвета относно хармонизиране изискванията за прозрачност по отношение на информацията за издателите, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар и изменение на Директива 2001/34/ЕО, и на Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и Съвета относно търговите предлагания.

През 2007 г. усилията за хармонизиране на българското законодателство с европейското продължиха и с приемането на Закона за пазарите на финансови инструменти, с който се въвеждат разпоредбите на Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета относно пазарите на финансови инструменти, за изменение на директиви 85/611/ЕИО и 93/6/ЕИО на Съвета и Директива 2000/12/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на Директива 93/22/ЕИО на Съвета; Директива 2006/73/ЕО на Комисията за прилагане на Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на организационните изисквания и условията за извършване на дейност от инвестиционните посредници и за даването на определения за целите на посочената директива, и на Директива 2006/49/ЕО на Европейския парламент и на Съвета относно капиталовата адекватност на инвестиционните посредници и кредитните институции (преработена).

През 2011 г. бе приет Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране, които има за цел да въведе в българското законодателство изискванията на Директива 2009/65/ЕО относно координирането на законовите, подзаконовите и административните разпоредби относно предприятията за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа.

В края на 2002 г. беше създадена Комисията за финансов надзор, поемайки регулаторните функции на Държавната комисия по ценни книжа (създадена през 1996 г. като Комисия за ценни книжа и фондови борси), Агенцията за застрахователен надзор и Агенцията за осигурителен надзор. Законодателството, въвеждащо тази промяна, влезе в сила на 1 март 2003 г., като членовете на Комисията за финансов надзор бяха назначени от Българския парламент непосредствено след това.

Комисията за финансов надзор е независим държавен орган, чиито пет членове се избират от Българския парламент за срок от шест години. Комисията за финансов надзор се състои от председател, трима заместници, отговарящи за трите основни сфери на надзор (капиталови пазари, застрахователен пазар и дейности по социално осигуряване), и още един член.

Комисията за финансов надзор регулира публичното предлагане и търговията с ценни книжа и ръководството на пазарите за ценни книжа, инвестиционните посредници, Централния депозитар и дружествата за колективно инвестиране, както и Емитента за компенсиране на инвеститорите. Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Комисията за финансов надзор трябва да одобри всяко публично предлагане на ценни книжа. След одобрението на Комисията за финансов надзор Съветът на директорите на Българската фондова борса приема за търговия дяловите ценни книжа.

Комисията за финансов надзор упражнява контрол върху допуснатите до търговия дружества, издава и отнема лицензи, дава потвърждения и одобрения, извършва проверки на дейността на банките в качеството им на инвестиционни посредници и банки депозитари, и обменя информация с БНБ, други държавни институции и органи и неправителствени организации, имащи отношение към пазара на ценни книжа.

Преди 1 март 2003 г. Държавната комисия по ценните книжа беше член на Международната организация на комисииите по ценните книжа (IOSCO). Членството премина върху Комисията за финансов надзор на 1 март 2003 г.

Също така, КФН беше член на Комитетът на европейските регулатори на ценни книжа (Committee of European Securities Regulators), който от 1 януари 2011 г. бе сменен от новия Европейски орган по ценните книжа и пазарите (European Securities and Markets Authority). Председателят на КФН е член на Надзорния съвет на ESMA.

Видове пазари организирани от БФБ

От 1 март 2012 г., пазарите, организирани от Българската фондова борса, са както следва:

- *Основен пазар* на Българска фондова борса (Bulgarian Stock Exchange или BSE) в който са обособени следните сегменти:
 - Сегмент акции „Premium“;
 - Сегмент акции “Standard”;
 - Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел;
 - Сегмент за облигации;
 - Сегмент за колективни инвестиционни схеми;
 - Сегмент за компенсаторни инструменти;
 - Сегмент за структурирани продукти;
 - Сегмент за права;
 - Сегмент за приватизация;
 - Сегмент за първично публично предлагане.
- *Алтернативен пазар* (Bulgarian Alternative Stock Market или BaSE) в който са обособени следните сегменти:
 - Сегмент Акции;
 - Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Основен пазар (сегменти за акции Premium и Standard) и Алтернативен пазар на акции

Обща информация

Ценни книжа от една емисия могат да бъдат търгувани на Основния пазар или на Алтернативния пазар на Българската фондова борса.

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа, всички търгувани на Българската фондова борса ценни книжа трябва да са безналични, регистрирани в Централния депозитар и свободно прехвърляеми. Освен това, правилата на Българската фондова борса изискват емитентът на ценните книжа да не е в производство по несъстоятелност или ликвидация (не се отнася до емисиите търгувани на Алтернативен пазар) или в процес на преобразуване, както и да отговаря на всички изисквания на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Критерии за допускане до отделните сегменти на Основен пазар

Правилата на Българската фондова борса предвиждат критерии за допускане, в зависимост от това дали допускането на ценните книжа се иска за Сегмент “Premium” или Сегмент “Standard” на Основния пазар.

Сегмент “Premium” на Основния пазар

За да бъдат приети за търговия на Сегмент “Premium” на Основния пазар, акциите трябва да са:

- търгувани за най-малко една година на Сегмент “Standard” на Основния пазар;
- емитентът да има поне пет завършени финансови години и да е реализирал печалба в поне 2 от последните 5 години, и поне 25% от емисията акции се притежават от миноритарни акционери или общата стойност на акциите, притежавани от такива акционери да е най-малко 5 млн. лева;

- средномесечният оборот за последните 6 (шест) месеца да не е по-малко от 300 000 (триста хиляди) лева и средномесечният брой сделки за същия период трябва да е поне 150 (сто и петдесет);
- емитентът се е задължил да извършва дейността си в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от борсата;
- емитентът на акциите да не се намира в производство по ликвидация или обявяване в несъстоятелност;
- през последните 12 месеца емитента да е разкривал в сроковете, определени в приложимото законодателство, регулираната информация (допуска се едно закъснение за последните 12 месеца от най-много един ден, считано от съответния краен срок за представяне на регулираната информация), и
- емитентът на емисията да разкрива регулирана информация на обществеността едновременно и на английски език, чрез избраната от него медия, в сроковете, определени в приложимото законодателство.

Допускането до съответния пазарен Сегмент "Premium" на Основен пазар е възможно и ако емисията не отговаря на изискванията за средномесечен оборот и брой сделки за последните 6 (шест) месеца, но само ако емитентът има сключен договор за обезпечаване на минимална ликвидност на емисията с маркет-мейкър.

По решение на Съвета на директорите на БФБ се допуска регистрацията на емисия на официален пазар и без тя да отговаря на изискванията за минимален период на търгуване на Сегмент "Premium" на Основния пазар преди регистрацията, но само при следните условия:

- размерът на собственият капитал на емитента, съгласно последния одитиран финансов отчет е не по-малък от равностойността на 50 млн. Лева;
- налице са достатъчно предпоставки, по преценка на Съвета на директорите, че към емисията може да се очаква засилен инвеститорски интерес.

Сегмент "Standard" на Официалния пазар

До търговия на Основния пазар, Сегмент „Standard” се допускат всички емисии, които не отговарят на количествените и качествените изисквания на Сегмент „Premium”, както и емисиите акции, издадени от инвестиционни дружества от затворен тип, независимо дали отговарят на изискванията на Сегмент „Premium”. Освен това:

- средномесечният оборот за последните 6 (шест) месеца трябва да не е по-малко от 4,000 (четири хиляди) лева, и средномесечният брой сделки за същия период трябва да е поне 5 (пет);
- през последните 12 месеца емитента да е разкривал в сроковете, определени в приложимото законодателство, регулираната информация (допуска се едно закъснение за последните 12 месеца от най-много един ден, считано от съответния краен срок за представяне на регулираната информация), и
- емитентът на акциите също така следва да не се намира в производство по ликвидация или обявяване в несъстоятелност.

Алтернативен пазар на акции

До търговия на Алтернативен пазар на акции се допускат всички емисии, които не отговарят на количествените и качествените изисквания на Сегмент "Premium" или Сегмент "Standard" на Основен пазар на акции.

Допускане до търговия на Алтернативния пазар на емисия, която преди това не е била допусната до друг пазар или сегмент, не е възможно. Допускане до търговия на Алтернативния пазар се извършва

единствено чрез служебно преместване на емисията от страна на Борсата.

Емитентът на акциите, търгувани на Алтернативен пазар, може да не отговаря на изискването да не се намира в производство по ликвидация или обявяване в несъстоятелност.

Осъществяване на борсовата търговия

Търговията на Българската фондова борса се осъществява чрез търговската платформа на Дойче Бьорзе – XETRA. Системата XETRA е разработена за Франкфуртската фондова борса през 1997 г. и достъп до нея имат потребители от 19 страни. Новата система заработи в средата на юни 2008 г.

Пазарният модел на Xetra® включва 2 основни форми на търговия – аукцион и непрекъснатата търговия. В допълнение Xetra® предлага функционалности за първично публично предлагане (IPO) и за оповестяване на сделки, сключени извън регулиран пазар (OTC).

Сделките с финансови инструменти, допуснати до търговия на борсата се осъществяват въз основа на въведените поръчки за покупка и продажба от борсовите членове (order driven market) и на котировките на маркет-мейкърите.

Времетраенето на търговската сесия варира в зависимост от конкретния вид инструмент, както и от пазара, на който е регистриран. Нисколиквидните инструменти, регистрирани за търговия, се търгуват единствено посредством два изрично насрочени аукциона, докато всички останали инструменти се търгуват непрекъснато в комбинация с един междинен аукцион.

Всяка сделка, сключена на борсата, се приключва при спазването на принципа “доставка срещу плащане”, тоест прехвърлянето на финансовите инструменти е едновременно и взаимосвързано с плащането по нея. Тези действия се извършват от Централния депозитар само по безкасов начин.

Таксите за търговия се заплащат на БФБ от всяка страна по сделката и се определят като процент от стойността на съответната сделка.

Сделките с финансови инструменти, допуснати до търговия на БФБ, се осъществяват въз основа на въведените поръчки за покупка и продажба от борсовите членове и на котировките на маркет-мейкърите. Поръчките и котировките представляват твърда заявка да се закупи или продаде дадено количество финансови инструменти по определена или по пазарна цена и при определени допълнителни параметри.

Основни видове поръчки

Пазарни – поръчки за покупка или продажба на определено количество финансови инструменти по най-добрата цена на борсовия пазар в момента на въвеждането им в търговската система на борсата;

Лимитирани – поръчки за покупка или продажба на определено количество финансови инструменти при посочена пределна цена;

Пазарни към лимитирани – пазарни поръчки, които се удовлетворяват по цената на най-добрата насрещна лимитирана поръчка. Ако към момента на въвеждането такава не съществува или са активни единствено насрещни пазарни поръчки, поръчката от тип “пазарна към лимитирана” се отхвърля от Системата.

Допълнителни видове поръчки

Стоп-поръчки, които биват:

1) пазарни стоп-поръчки, които автоматично се въвеждат в Системата като пазарни поръчки, когато текущата пазарна цена достигне или надхвърли при стоп поръчки “купува” заложената стоп цена, респективно достигне или спадне под нея при стоп поръчки “продава”;

2) лимитирани стоп-поръчки, които автоматично се въвеждат в Системата като лимитирани поръчки, когато текущата пазарна цена достигне или надхвърли при стоп поръчки “купува” заложената стоп цена, респективно достигне или спадне под нея при стоп поръчки “продава”.

“Айсберг” поръчки – лимитирани поръчки с валидност за деня, до отмяна или до определена дата, които се характеризират с общ обем и с върхов (пиков) обем и при които във всеки един момент в Системата е видима само остатъчната част от върховия обем.

При въвеждане на поръчка в Системата, на нея служебно се присвоява приоритет и уникален номер. Приоритетите на въведените поръчки на борсата са както следва: 1. Първи приоритет – цена; 2. Втори приоритет – време на въвеждане, при еднакви цени на съответните поръчки. Приоритетът “цена” означава предимство на: 1. Поръчките за покупка, съдържащи по-висока цена спрямо тези с по-ниска, съответно поръчките за продажба, съдържащи по-ниска цена спрямо тези с по-висока; 2. Пазарните поръчки пред лимитираните. Приоритетът “време на въвеждане” означава предимство на по-рано въведените поръчки, ако те имат еднакви цени. За пазарните поръчки важи единствено приоритетът “време на въвеждане”.

Системата COBOS

Българската фондова борса притежава правото на интелектуална собственост върху Интернет приложение за осигуряване на оторизиран достъп в реално време до системата за търговия на Борсата, позната като Client Order-Book Online System (или “COBOS”). Стартът на системата е през 2003 г. Поръчките за сделки с ценни книжа се предават на системата за търговия чрез COBOS и са идентични на всички други поръчки. Използването на COBOS е ограничено до инвестиционни посредници, техните клиенти и администраторите на COBOS. През 2010 г. и 2011 г. броят на участниците намаля в значителна степен (в следствие на преминаването им към конкурентни търговски платформи на различни инвестиционни посредници).

Сетълмент и клирингова система

Сделките с безналични ценни книжа на вторичния пазар се сключват и/или регистрират чрез инвестиционни посредници, като сетълментът се осъществява чрез Централния депозитар. При сделки, сключени на БФБ, цените на акциите се определят в български лева, а сетълментът се осъществява на база T+2.

Прехвърлянето на безналични ценни книжа се счита за извършено (борсовите сделки се считат за приключени) от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар, т.е. след като ценните книжа бъдат прехвърлени и плащанията бъдат получени. Прехвърлянето на книжата се удостоверява с документ, издаден от Централния депозитар.

Сделките се приключват на брутна база. От юни 2003 г., когато беше въведена Междубанковата система за брутен сетълмент в реално време (известна като “РИНГС”), сетълмент цикълът се извършва на база T+2, като се прилага принципа „доставка срещу плащане” (DVP), което означава, че прехвърлянето на ценните книжа става едновременно с плащането. Българската фондова борса поддържа фонд за гарантиране на плащанията, свързани с търговията с ценни книжа, осъществявана на нея. Този фонд се финансира от членовете на Българска фондова борса, както и от доходи, реализирани в резултат на инвестиране на набраните средства. Всеки член на БФБ е задължен да направи встъпително плащане от 1 000 лева и месечни плащания от 0,005% от реализираният оборот със сделки, сключени на регулиран пазар за предходния календарен месец, без да се вземат предвид кръстосаните сделки и сделките с облигации.

Когато стойността на Емитента достигне 0,5% от общата стойност на оборота, реализиран на БФБ през предходната година, не е необходимо да се правят повече вноски до следващата календарна година.

Централен депозитар

Централният депозитар е създаден като акционерно дружество през август 1997 година на основание специална разпоредба от българското законодателство за ценните книжа. Министерството на финансите притежава около 44% от акционерния капитал на Централния депозитар. Останалата част от акционерния капитал се разпределя между няколко от най-големите български търговски банки и някои от инвестиционните посредници, участващи активно в търговията на БФБ. Комисията за финансов надзор, БНБ и Министерството на финансите упражняват надзор върху дейността на Централния депозитар. Сетълментът на ценни книжа през Централния депозитар може да се извършва само чрез членовете му. Членове на Централния депозитар могат да бъдат само инвестиционни посредници, финансови институции и някои други участници на пазара.

Индекси

Първият официален индекс за Българската фондова борса е SOFIX. SOFIX беше създаден на 20 октомври 2000 г. С първоначална индексна стойност 100. Дневната стойност на SOFIX се изчислява, като базисната му стойност се умножи по отношението на сумата от коригираната с делителя, тегловия коефициент и фрий-флоута за всяка емисия пазарна капитализация на емисиите, включени в индекса към текущия момент, и сумата от коригираната с тегловия коефициент и фрий-флоута пазарна капитализация в базисния момент. Комисията по индексите определя коефициентите за фрий-флоут.

Индексът се състои от 15-те емисии акции, отговарящи на общите изисквания при избор на емисии, които са с най-голяма пазарна стойност на фрий-флоута. За да бъде включено дружеството в индекса, трябва да отговаря на определени избирателни изисквания, а именно:

- да се търгува на пазар, организиран от Борсата, не по-малко от 3 (три) месеца преди включването ѝ в индекса. В случаите, когато дадена емисия е преминала за търговия между различни сегменти, за начална дата на търговията се приема първата дата на въвеждане за търговия;
- да има пазарна капитализация, не по-малка от 40 000 000 (четиредесет милиона) лева и фрий – флоут не по-малък от 25 (двадесет и пет) на сто от размера на емисията, или пазарна стойност на фрий-флоута не по-малка от 10 000 000 (десет милиона) лева;
- броят акционери, притежатели на емисията, да не е по-малък от 500 (петстотин);
- реализираният оборот през последната една година да не е по-малък от 2 000 000 (два милиона) лева;
- броят на сключените сделки през последната една година да не е по-малък от 750 (седемстотин и петдесет).

На 1 февруари 2005 г. Бе създаден втори индекс на Българска фондова борса, наречен BG 40. Неговата начална стойност също е 100 базисни точки. Индексът обхваща акциите на 40-те дружества, с най-голям брой сделки и с най-висока медианна стойност на дневния оборот през предходните шест месеца, като двата критерия имат еднаква тежест. За разлика от SOFIX, BG 40 е ценово-претеглен индекс.

Освен на общите изисквания емисия, включена в изчисляването на BG 40, трябва да отговаря и на следното допълнително условие: да се е търгувала на пазар, организиран от Борсата не по-малко от 3 (три) месеца преди включването ѝ в индекса. В случаите, когато дадена емисия е преминала за търговия между различни сегменти, за начална дата на търговията се приема датата ѝ на първа котировка.

От началото на февруари 2014 г. широкият индекс BG 40 ще бъде заменен с BGBX40, който ще има базисна стойност 100 пункта. Първото редовно ребалансиране на новия индекс ще бъде през март 2014 г. BGBX40 е индекс, базиран на пазарната капитализация на включените емисии обикновени акции, коригирана с фрий-флоута на всяка от тях и се състои от 40-те емисии обикновени акции на дружествата с най-голям брой сделки и най-висока медианна стойност на дневния оборот за последните 6 месеца, като двата критерия имат еднаква тежест. BGBX40 ще се изчислява в два различни варианта – BGBX40, при който се извършва промяна в делителя в случай на разпределяне на паричен дивидент и BGBX40 TR, при който не се извършва промяна в делителя при разпределяне на паричен дивидент. Максималното тегло на една емисия в новия индекс е до 10% от пазарната стойност на фрий-флоута на целия индекс. Максималното тегло на икономическа група е до 25%, като в групата могат да влизат не повече от 4 емисии.

На 3 септември 2007 г. бяха създадени последните два индекса – BG TR30 и BG REIT. Първият стартира с 1 000 базисни точки и обхваща дяловете на 30 дружества. BG TR30 е индекс, базиран на промяната на цените на акциите, включени в индекса с равно тегло на всяка една от участващите емисии.

Нов индекс стартира на Българската фондова борса от 19.09.2011 г. Той се нарича CGIX (Corporate Governance Index). Базисната му стойност е 100 пункта. Индексът се състои от седем компании.

Спиране на борсовата търговия

Спиране на борсовата търговия от КФН

Съгласно разпоредбите на чл. 100ю, алинея 1, точки 5 и 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, чл. 118, алинея 1, точки 4 и 9 от Закона за пазарите на финансови инструменти и чл. 37, алинея 1, точка 2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, КФН може да спре търговията на борсата за срок до десет последователни работни дни или окончателно, когато има достатъчно основания да смята, че са нарушени приложимите закони (напр. Нарушения, свързани с разкриването на информация от Дружеството), както и с цел предотвратяване или прекратяване на нарушения, възпрепятстване на КФН да упражнява надзорната си дейност или други ситуации, които нарушават интересите на инвеститорите. Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, за да осигури спазването на разпоредбите на закона относно публичното предлагане на ценни книжа, освен другите правомощия, предвидени в закона и актовете по прилагането му, КФН може да спре публично предлагане или допускане до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и започването на търговията с Акциите на БФБ, Дружеството е длъжно най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на Акциите, да изготви допълнение към Проспекта и да го представи в КФН за одобрение. Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му и в този случай надзорният орган може да спре окончателно търговията с Акциите по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

Спиране на борсовата търговия от БФБ

Търговията с финансови инструменти, в т.ч. с Акциите, може също да бъде спряна от БФБ в случаи на определени нарушения и други обстоятелства, посочени в правилника на БФБ, когато тази мярка няма да причини значителни вреди на интересите на инвеститорите и да попречи на правилното функциониране на пазара (чл. 91, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти; глава втора от Част III във връзка с чл. 65 и чл. 66 от Част IV от правилника на БФБ). Такива обстоятелства могат да бъдат: а) настъпването на събитие, свързано с Акциите или Дружеството, което може да окаже влияние върху цената им; б) при откриване на производство по преобразуване на Дружеството; в) при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти; г) когато Дружеството не е изпълнило задължението си за разкриване на информация; д) когато не е заплатена годишната такса за поддържане на регистрацията, в определените в Тарифата за таксите на Борсата срокове. В случаите по б. «а» - «г», изпълнителният директор на БФБ може да вземе решение за спиране на търговията за срок до 3 (три) работни дни. Решение за спиране на търговията, в рамките на 1 (един) работен ден, може да вземе и директорът по търговия на БФБ.

Валутно законодателство в България

Валутният закон от 1999 г. (с последно изменение през декември 2011г.) установява законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. На Европейския парламент и на Съвета на Европейския съюз се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. (въведени и с Наредба № Н-1 от 2012 г. На Министъра на финансите), местни и чуждестранни физически лица могат да пренасят през границата на страната парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да пренасят през границата на страната за или от трета държава (различна от държава членка на Европейския съюз) парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи (чрез попълване на валутна митническа декларация по образец). Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава – членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи.

Освен това лица, пренасящи през границата на България за трета страна суми в брой на стойност, равна или надвишаваща 30 000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите (НАП), удостоверяващо, че лицето няма публични задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не

е вписано в регистъра на НАП. Такива документи не е необходимо да се представят от чуждестранни лица, които пренасят за трета страна суми в брой, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред българските митнически власти при последното влизане в България – в този случай, лицата декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, като за удостоверяване на предходно декларираните обстоятелства представят пред митническите органи и декларацията, подадена от тях при последното им влизане в страната.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), посочва пред доставчика на платежните услуги основанието за превода. Освен това, при извършване на презграничен превод или плащане към трета страна на доход в размер, равен или надхвърлящ 30 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, това лице трябва да представи на доставчиците на платежни услуги, осъществяващи трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци. При прехвърлянето на Акции съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Обща информация

Информацията, изложена в този раздел относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Акции, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни физически лица са лицата, без оглед на гражданството, чието постоянно местоживеење е в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също физически лица, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества и кооперациите, учредени съгласно законодателството на Европейския съюз (съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 и Регламент (ЕО) № 1435/2003), чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местните юридически и физически лица общо се наричат **“Български притежатели”**.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горната дефиниция. Те заедно се наричат **“Чуждестранни притежатели”**.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на Акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с Ациите, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с Акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от Акции.

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДФЛ”), не се облагат получените от български физически лица или чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции и права на публични дружества, извършени на регулиран български пазар на финансови инструменти, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с финансови инструменти”) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10% върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 ЗДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от сделки с акции и права на регулиран пазар (вкл. и в случай на търгово предлагане) се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на юридическите лица, които подлежат на облагане по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от ДР на Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО”).

Следва да се има предвид обаче, че загубата от сделки с акции и права, реализирана на регулиран пазар, не се признава за цели на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува (увеличава се) с нея (чл. 44, ал. 2 ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба с източник от България, реализирана от чуждестранни юридически лица (*чл. 196 ЗКПО*).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с Акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са Разпореждане с финансови инструменти (например покупко-продажби на Акции, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на Акции при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10% върху положителната разлика между продажната цена на Ациите и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на Акции при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Доходи от дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на Български притежатели (с изключение на български търговски дружества) и на Чуждестранни притежатели (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5% върху brutния размер на дивидентите (*чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 ЗКПО*).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (*чл. 27, ал. 1, т. 1 ЗКПО*).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на ЕС или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалбата (*чл. 194, ал. 3, т. 3 ЗКПО*).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на Акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи:

- че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация);
- че е притежател на дохода от Ациите (чрез подаване на декларация);
- че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и
- че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода; така относно доходи

от дивиденди, могат да бъдат представени решението на Общото събрание на акционерите за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции. Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е длъжно да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Дружеството, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи горепосочените документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Разпределянето на дивиденди под формата на нови акции не подлежи на данъчно облагане, т.е. върху разпределянето на печалбата на Дружеството под формата на нови акции не се дължи данък.

Дружеството поема отговорност за удържането на данъци при източника при всички случаи, когато е налице предвидено в нормативната уредба задължение за това.

Други данъци

Данък върху наследство

Съгласно глава втора, Раздел II от Закона за местните данъци и такси, наследникът дължи данък върху имуществото, което е наследил по закон, завещание или завет. Данък не се дължи ако наследникът е преживелият съпруг на наследодателя или наследници по права линия без ограничения (деца, внуци, родители, баби и дядовци). Наследеното имущество (правата минус задълженията на наследодателя) се оценява към момента на откриване на наследството, като в случай, че наследственото имущество включва ценни книжа, те се оценяват по пазарна стойност, а когато пазарната стойност не може да бъде определена без значителни разходи или затруднения, те се оценяват по номинал. След като се оцени, наследствената маса се разделя на наследствени дялове, съгласно правилата на Закона за наследството. Размерът на дължимия данък се определя за всеки наследник или заветник поотделно, както следва:

- за братя и сестри на наследодателя и техните деца – от 0,4 до 0,8 на сто за наследствен дял над 250 000 лв.;
- за лица извън горепосочение – от 3,3 до 6,6 на сто за наследствен дял над 250 000 лв.

Посочените данъчни ставки са максималните допустими съгласно Закона за местните данъци и такси; всеки общински съвет определя с наредба конкретния размер, приложим в дадената община, в горепосочените рамки.

Данък дарение

Съгласно глава втора, Раздел III от Закона за местните данъци и такси, се дължи данък върху стойността на имущество, придобито по дарение или безвъзмездно придобито по друг начин. Данък не се дължи ако имуществото е придобито по дарение между съпрузи или роднини по права линия. Данъкът се дължи от надарения върху стойността на полученото имущество; в случай, че това са ценни книжа те се оценяват по пазарна стойност, а когато пазарната стойност не може да бъде определена без значителни разходи или затруднения, те се оценяват по номинал. Данъкът се начислява върху така определената стойност на имуществото в размер:

- от 0,4 до 0,8 на сто – при дарение между братя и сестри и техните деца;
- от 3,3 до 6,6 на сто – при дарение между лица извън посочените в предходния булет.

Посочените данъчни ставки са максималните допустими съгласно Закона за местните данъци и такси; всеки общински съвет определя с наредба конкретния размер, приложим в дадената община, в горепосочените рамки.

БОРСОВА ТЪРГОВИЯ С АКЦИИТЕ

Допускане на Акциите до търговия на БФБ

След потвърдението на настоящия Проспект от КФН и при спазване на нормативните изисквания Дружеството ще подаде заявление до Българска фондова борса за допускане на Акциите до търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент акции „Стандарт” и ще предложи началната цена на търговията с Акциите да бъде 100 (сто) лв – номиналната стойност на една Акция. Феникс Капитал Холдинг ще заяви за допускане до търговия всички издадени 1 000 броя Акции от капитала на Дружеството, с номинална стойност от 100 лева всяка. Всички Акции са обикновени и са в безналична форма (вж. „*Описание на Акциите и приложимото българско законодателство – Акции и капитал*”). Очаква се приемането за борсова търговия на Акциите да се осъществи до средата на април 2014 г., но няма сигурност, че съветът на директорите на БФБ ще вземе решение на допускане на Акциите до търговия. В случай, че такова решение бъде взето, борсовата търговия с Акциите ще започне на определената от съвета на директорите на БФБ дата.

След допускане на Акциите до търговия на Борсата, всички инвеститори ще имат равни възможности, при условията на равнопоставеност да участват (чрез инвестиционен посредник) в борсовата търговия с Акциите, като предлагат притежавани от тях Акции за продажба, съответно подават поръчки за покупка на Акции на Дружеството.

Дружеството е задължено съгласно закона да заявява за допускане до борсова търговия всички последващи емисии акции, когато и ако бъдат издадени такива.

Не е налице предлагане на Акциите преди допускането им до търговия

Този Проспект е проспект само за допускане на Акциите за търговия. Преди допускането им до търговия на БФБ, Акции няма да бъдат предлагани по никакъв начин за продажба и/или за друг вид придобиване, няма да се предлагат и нови акции за записване, и съответно, няма да бъде извършвано пласиране, разпределение и/или поемане на Акциите и/или други действия, свързани с тях. Инвеститорите следва да имат предвид, че в този Проспект няма да бъде излагана информация, която иначе би била релевантна в посочените случаи на предлагане. Съответно, не са налице интереси (участия), включително съществени и/или конфликтни, в предлагане на Акциите.

Допускане на Акциите до търговия на други регулирани или равностойни пазари; едновременни предлагания на Акции и/или други ценни книжа на Дружеството

Дружеството няма Акции и/или други ценни книжа, допуснати до търговия на други регулирани или други равностойни пазари нито в България, нито в чужбина, и не възнамерява да заявява такова допускане по отношение на Акциите.

Дружеството не предлага и не извършва в момента по никакъв начин, публично или частно, предлагане на акции или други ценни книжа, нито на територията на България, нито в чужбина.

Решения за заявяване на Акциите за допускане до търговия

Дружеството ще заяви Акциите за допускане до търговия на БФБ въз основа на решения на Съвета на директорите от 31 декември 2013 г., и изискуемите документи съгласно правилника на БФБ.

Отказ от допускане до търговия, спиране и прекратяване на търговията

Съветът на директорите на БФБ има правомощието да откаже допускане на Акциите до търговия при условията, посочени в правилника на Борсата.

Търговията с Акциите на Българска фондова борса не е ограничена със срок и Дружеството не предвижда такъв, както и други условия за прекратяване на търговията.

Търговията с Акциите на БФБ може да бъде спряна или прекратена, съответно Акциите могат да бъдат отстранени от търговия, от КФН, съответно от Заместник-председателя на КФН, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност” или от съвета на директорите на Борсата, ако бъде

нарушен закона или правилника на БФБ, или ако това е необходимо за защита на интересите на инвеститорите (вж. също *„Информация за българския пазар на ценни книжа – Българска фондова борса – Спиране и прекратяване на борсовата търговия“*).

Търговията с Акции ще бъде прекратена и в случай на deregистриране на Ациите на Дружеството от Борсата след изгубване на неговия публичен статус (вж. *„Описание на Ациите и приложимото българско законодателство – Отписване от регистъра на публичните дружества, принудително изкупуване на акции и право на напускане“*).

Намерения на борсови продажби на Акции

Никой от акционерите на Дружеството не е поел ангажимент или обявил намерения да продаде или предложи за продажба на Борсата определен брой Акции в определен момент. Конкретният брой Акции, които ще се предложат за борсова продажба, както и моментът на предлагане на Акции за продажба, ще зависи от желанието на притежателите на Акции и наличието на подходящи пазарни условия. В допълнение, Дружеството не може да гарантира, че ще има достатъчно инвеститорско търсене на неговите Акции и че те ще имат активен и ликвиден борсов пазар.

Споразумения за поддържане на ликвидност, стабилизация и лок-ъп

Към датата на този проспект, Дружеството не се е ангажирало и не е водило преговори с инвестиционни посредници, които да осигуряват ликвидност на неговите Акции чрез поддържане на котировки “купува” и “продава” (маркет мейкъри). Дружеството не е възлагало и съответно не са поемани ангажименти за стабилизация от каквито и да било лица.

Дружеството не е страна по лок-ъп споразумения, и доколкото е информирано, такива не са сключвани и от неговите акционери. „Споразумение за лок-ъп“ по смисъла на настоящия параграф най-общо означава поемане на задължение от страна на Дружеството и неговите акционери да не се продават съществуващи и/или издават нови акции, опции или варианти, глобални или други депозитарни разписки, или други каквито и да било деривативни книжа, които могат да предизвикат издаването на акции или аналогични капиталови инструменти.

Разходи във връзка с допускането на Ациите до борсова търговия

Феникс Капитал Холдинг няма да получи постъпления от допускането на Ациите до търговия, като разходите на Дружеството в тази връзка се очаква да възлязат на около 2 500 лв. (прогноза), в т.ч.: за такси, свързани с присвояване на ISIN код и регистрация на Ациите в Централния депозитар – около 1 100 лв; такса на КФН за потвърждаване на Проспекта – 900 лв; такса за допускането на Ациите до търговия на Основния пазар на БФБ, Сегмент акции „Стандарт” – 500 лв.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с Акции на Борсата, в т.ч. комисиони на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионата на посредника (такси на БФБ и Централния депозитар).

ИНКОРПОРИРАНЕ ЧРЕЗ ПРЕПРАЩАНЕ

Този Проспект препраща (инкорпорира чрез препращане по смисъла на чл. 28 от Регламент 809/2004/ЕО на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕО за проспектите) към следните документи, които се считат за част от Проспекта:

- одитиран индивидуален финансов отчет на Феникс Капитал Холдинг към 31 декември 2013 г. (за периода 30-31 декември 2013 г.), изготвен по МСФО, заедно с одиторския доклад;
- годишен доклад за дейността на Феникс Капитал Холдинг за 2013 г., приет от Съвета на директорите;
- устав на Феникс Капитал Холдинг;
- декларации по чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно информацията в този Проспект от членовете на Съвета на директорите, съставителя на финансовите отчети на Дружеството и регистрирания одитор, заверил горепосочения финансов отчет.

Всяко изявление, съдържащо се в документ, инкорпориран чрез препращане в този Проспект ще се счита за изменено или отменено, доколкото това се налага, от изявление, съдържащо се в този документ или от изявление в документ с по-близка дата, също инкорпориран чрез препращане в Проспекта.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Недвижима собственост

Към датата на Проспекта не са налице съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, собственост на Феникс Капитал Холдинг, включително лизинговани имоти, съответно не са налице екологични проблеми, които могат да засегнат използването на такива активи.

Инвестиции

Към датата на настоящия Проспект няма инвестиции в процес на изпълнение и Съветът на директорите не е поел твърд ангажимент относно осъществяване на главни бъдещи инвестиции. В частност, към момента не са налице сключени окончателни или предварителни договори относно осъществяване на инвестиции (включително договори за покупка на недвижими имоти или други значителни материални дълготрайни активи или договори, въз основа на които Дружеството има правото да владее и/или ползва такива активи).

Патенти и лицензи. Съществени договори.

Дружеството няма патенти или лицензи. С изключение на описаното в на този документ относно договора за управление, сключен с „Феникс Капитал Мениджмънт” АД, към датата на този Проспект не са налице индустриални, търговски или финансови договори, или нови производствени процеси, от които Холдингът е зависим.

Сделки между свързани лица

В хода на обичайната си дейност Холдингът е възможно да сключва сделки с дружества, които са под контрола на свързани лица по смисъла на Международен счетоводен стандарт 24 „Оповестяване на свързани лица” („Сделки между свързани лица”).

Следните лица ще се считат принципно за „свързани лица” с Емитента: (а) негови дъщерни и асоциирани дружества; (б) членове на Съвета на директорите и прокуристи, както и контролиращи акционери и акционери, които упражняват значително влияние върху Емитента; (в) членове на ключов ръководен персонал на акционери по б. „б” и близки членове на семействата им, както и близки членове на семействата на посочените в б. „б” лица; и (д) определени служители на Емитента.

Холдингът вярва, че ще успее да осигури всички евентуални Сделки между свързани лица се сключват при пазарни условия, при параметри, каквито биха били договорени при сделки между несвързани лица.

Към датата на този документ няма сключени сделки между Емитента и свързани лица.

Съдебни, арбитражни и административни производства

Холдингът не е и не е бил страна в съдебни, арбитражни или административни производства, които могат да имат или са имали, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, съществено влияние върху неговото финансово състояние. Мениджмънтът на Емитента не разполага с информация за инициране на бъдещи съдебни, арбитражни или административни производства, които биха могли да имат съществено значение за неговото финансово състояние и дейност.

Значителни промени

Към датата на Проспекта не е налице значителна промяна във финансовото, търговското или икономическото състояние на Феникс Капитал Холдинг след 31 декември 2013 г.

Одитор

Учредителното събрание, проведено на 14 декември 2013 г., е избрало за регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет за 2013 г. Владимир Валентинов Христов, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0546), адрес: гр.

София, ул. Деян Белишки № 40-42, ап. 28. Общото събрание, проведено на 25 февруари 2014 г. избира Владимир Христов да провери и завери и годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.

Изготвяне на финансовите отчети

Съставител на финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2013 г. е Константин Иванов Павлов.

Информация от експерти

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

Одобрение на Проспекта

Този Проспект е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 360 - ПД от 2 април 2014 г. Проспектът е приет с решение на Съвета на директорите на Феникс Капитал Холдинг от с решение от 28 февруари 2014 г. Налице са всички съгласия, одобрения и други актове, които се изискват от устава на Дружеството или от действащите закони на България относно осъществяване на Предлагането.

Интереси, съществени за допускането на Акциите до борсова търговия

Не са налице интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за допускането на Акциите до борсова търговия.

Предложения за задължително поглъщане/ вливане или за изкупуване на контролния пакет акции

Към датата на този Проспект не са налице предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на Акциите, както и за предложения от други лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството, направени до датата на Проспекта.

Документи за преглед

Копия от настоящия документ и от посочените по-горе в „Инкорпориране чрез препращане” документи, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) в офиса на Дружеството, в град София 1124, район Средец, бул. Цариградско шосе № 47А, ет. 3, както и чрез интернет страницата на Дружеството www.phoenixcapital.bg от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи – за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

След придобиването на статут на публично дружество финансовите отчети на Дружеството ще са на разположение на обществеността и на интернет страницата на X3 News (специализираната медия, чрез която Дружеството възнамерява да разкрива регулирана информация) www.x3news.com. Част от горепосочените документи ще са достъпни и в публичния регистър, воден от Комисията за финансов надзор, на нейния адрес или на www.fsc.bg.

Друга информация за инвеститорите

След допускане на Акциите до търговия на БФБ инвеститорите ще могат да получат информация за цените и обема на сключваните борсови сделки с Акции, за цените и обема на търсене и предлагане на Акции и друга инвестиционна информация от лицензираните инвестиционни посредници. Такъв вид информация ще може да бъде получена и от бюлетина на БФБ на интернет страницата на БФБ www.bse-sofia.bg, от финансовата преса и други подобни източници.

Дружеството ще публикува съобщения за свикване на общи събрания, финансови отчети (изготвени след датата на Проспекта), вътрешна информация и друга регулирана информация чрез специализираната медийна агенция X3 News (www.X3news.com).

Нормативни актове от значение за Дружеството и неговите акционери

От значение за организацията и дейността на Дружеството са разпоредбите на Търговския закон, Закона за устройство на територията и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, Закона за корпоративното подоходно облагане и други. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането до търговия на регулиран пазар се уреждат в следните нормативни актове: Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти, Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, наредбите на КФН по прилагането на законите в областта на инвестиционната дейност, включително Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, Регламент 809/2004/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите (последно изменен и допълнен с Регламенти (ЕС) 486/2012 и 862/2012). Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Емитента. Уредба на сделките на Емитента със собствени акции е налице в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския закон. Задължителните търгови предложения са уредени в чл. 149, 150-157 от ЗППЦК, в Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции. Условието за отписване на Емитента от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005 г. на КФН за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.

ДЕФИНИЦИИ

Дефинираните по-долу термини се използват навсякъде в този документ в посоченото значение (във всички родове, в единствено и множествено число, когато е приложимо), освен ако контекстът изисква друго.

Акции	Издадените от „Феникс Капитал Холдинг“ АД 1 000 обикновени безналични акции, с номинална стойност от 100 лева всяка, с право на един глас всяка, както и с право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност. Ациите са с присвоен ISIN BG1100003141 и са издадени съгласно българското законодателство
БВП	Брутен вътрешен продукт
БНБ	Българска народна банка, адрес: Република България, гр. София 1000, пл. „Княз Александър I“ № 1, е централната банка на Република България, отговаряща за поддържането на ценовата стабилност чрез осигуряване на стабилност на националната валута и въвеждането на парична политика в съответствие с разпоредбите на българското законодателство
БФБ, Борсата или Българска фондова борса	„Българска фондова борса – София“ АД
BGN	Български лев – законната валута в България
Директива за проспектите	Директива 2003/71/ЕО на Европейски парламент и на Съвета от 4 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО
Директори	Членовете на Съвета на директорите и избрания прокурист на Феникс Капитал Холдинг (наричани още „Мениджмънта на Холдинга“ или само „Мениджмънта“)
Договор за ЕО	Означава Договора за създаване на Европейската общност (склучен в Рим на 25 март 1957 г.), заедно с измененията съгласно Договора за Европейски съюз (склучен в Маастрихт на 7 февруари 1992 г.), Договора от Амстердам (склучен в Амстердам на 2 октомври 1997 г.) и Договора от Ница (склучен в Ница на 26 февруари 2001 г.)
Дружеството	„Феникс Капитал Холдинг“ АД, включително и заедно с неговите дъщерни дружества (когато контекстът допуска това), които ще бъдат учредени с оглед управлението на отделните имотни проекти на Феникс Капитал Холдинг
Държава членка	Държава членка на Европейското икономическо пространство
Евро, EUR	Законната валута на държавите членки на Европейския съюз, които са въвели единна валута в съответствие с Договора за ЕО
Евростат	„Евростат“, адрес: <i>Joseph Bech building, 5 Rue Alphonse Weicker, L-2721 Luxembourg</i> , отговаря за обработката и публикуването на съпоставима статистическа информация на европейско ниво. „Евростат“ не събира данни; за това са отговорни националните статистически институции на всяка Държава членка, които проверяват и анализират национална информация и я изпращат на „Евростат“. Ролята на „Евростат“ е да хармонизира данните и да се увери, че те са съпоставими, като използва единна методология. „Евростат“ е единствената институция, която изготвя статистики на европейско ниво.
Емитента	Вж. по-горе „Дружеството“

ЕО	Европейска общност
ЕС	Европейски съюз
ЗППЦК или Закона за публичното предлагане на ценни книжа	Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Държавен вестник № 114 от 30 декември 1999, с всички последващи изменения), в сила от 31 януари 2000 г.
КФН или Комисия за финансов надзор	Комисия за финансов надзор на Република България, гр. София, е специализиран държавен орган за регулиране и надзор върху инвестиционната, застрахователната и осигурителната дейност
Мениджмънтът на Холдинга или Мениджмънта	Членовете на съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД и назначения прокурист (наричани още „Директорите“)
МВФ	Международния валутен фонд
МСФО	Международни стандарти за финансово отчитане
НСИ или Национален статистически институт	Национален статистически институт на Република България, адрес: Република България, гр. София 1038, ул. „П. Волов“ № 2, е създаден със статута на държавна агенция и извършва независима статистическа дейност на Българската държава.
ОС или Общо събрание	Общото събрание на акционерите на Феникс Капитал Холдинг
ПЧИ	Преки чуждестранни инвестиции
Регламент 809/2004	Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами
Съвет на директорите	Съвет на директорите на Феникс Капитал Холдинг
Търговски закон или ТЗ	Търговския закон (Държавен вестник № 48 от 18 юни 1991, заедно с всички последващи изменения)
Управляваща компания	„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, дружество, което съгласно сключен договор ще консултира дейността на Емитента и управлява неговите проекти с недвижими
Устав	Уставът на Феникс Капитал Холдинг
Феникс Капитал Холдинг, Феникс Капитал или Холдинга	Вж. по-горе „Дружеството“
ЦД или Централния депозитар	"Централен депозитар" АД

В този Проспект думите, обозначаващи който и да е род, включват всички родове, освен ако контекстът изисква друго.

ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Феникс Капитал Холдинг, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени в раздел „Отговорност за Проспекта” на стр. v по-горе в този документ.

Георги Ангелов Римпев,

Изпълнителен директор на „Феникс Капитал Холдинг” АД

Димитър Бончев Савов,

Прокурист на „Феникс Капитал Холдинг” АД