

“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА 11 000 (ЕДИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ) БРОЯ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА ISIN BG1100003141

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

АВС Финанс АД


гр. София, бул. „Тодор Александров“ №117

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на дружеството, както и за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ, както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 6, параграф 3 от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 3 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

29 юли 2021 г.

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

<p>⇒ ЕМИТЕНТА</p> 	<p>ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД 1303 гр. София, бул. “Тодор Александров” № 109-115 Петя Рогозянска Тел. (+359) 88 959 54 99, от 9.00 – 17.00 ч. E-mail: office@phoenixcapital.bg</p>
<p>⇒ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</p> 	<p>„АВС Финанс” АД 1303 гр. София, бул. „Тодор Александров” №117 Божидар Чанков тел.: (+359) 2 816 43 48, от 9.00 до 17.00 e-mail: info@abc-finance.eu</p>

Проспектът за публично предлагане на обикновени акции на „Феникс Капитал Холдинг” АД се състои от 3 документа: (Част I) Резюме на проспекта, (Част II) Регистрационен документ и (Част III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа - информация за публично предлаганите обикновени акции.

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и от „Българска фондова борса” АД.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. т. 3 „Рискови фактори” от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа.

Най-често използвани съкращения:

Емитента, Дружеството или Холдинга – „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД
 Групата – „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД и неговите дъщерни дружества
 БФБ или Борсата – „Българска фондова борса” АД
 КФН или Комисията – Комисията за финансов надзор
 ОСА – Общо събрание на акционерите
 НСИ – Национален статистически институт
 ЦД – „Централен депозитар” АД
 БНБ – Българска народна банка
 СД – Съвет на директорите

Съдържание

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	5
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ.....	5
1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ	5
1.3. Доклади от експерти	6
1.4. Информация от трети страни	6
1.5. Одобрение от компетентния орган	7
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
2.1. Информация за одиторите.....	7
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
3.1. Несистематични рискове.....	8
3.2. Систематични рискове	14
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	17
4.1. История и развитие на Емитента	17
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	18
5.1. Основни дейности	18
5.2. Инвестиции	22
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	23
6.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.....	23
6.2. Тендеции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.....	25
7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА ЗА ПЕЧАЛБАТА	25
8. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	25
8.1. Приходи и разходи на дружеството	25
8.2. Активи и пасиви на дружеството	27
8.3. Парични потоци на дружеството	28
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	29

9.1.	Висши ръководители.....	32
9.2.	Конфликти на интереси.....	32
10.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	32
10.1.	Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас	32
10.2.	Различни права на глас на главните акционери на Емитента.....	33
10.3.	Лица, които упражняват контрол върху Емитента	33
10.4.	Договорености за промяна в контрола на Емитента	35
11.	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	35
12.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	37
12.1.	Историческа финансова информация	37
12.2.	Одитирана историческа годишна финансова информация	38
12.3.	Правни и арбитражни производства	41
12.4.	Значителна промяна във финансовото състояние на емитента.....	41
12.5.	Проформа финансова информация	41
12.6.	Политика по отношение на дивидентите	41
13.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	42
13.1.	Информация за акционерния капитал.....	42
14.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	43
15.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	44
16.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	45

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

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Лицето, представляващо Емитента „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД:

- **Венцислава Благоева Алтънова** – Изпълнителен директор;
Лицата, представляващи ИП „АВС Финанс” АД;
- **Божидар Георгиев Чанков** - Председател на Съвета на директорите;
- **Филип Петров Инджев** - Изпълнителен Директор;

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица декларират, че:

- Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им;

- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

1.2.1. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството:

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

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

1.2.2. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството:

- **„Кроу България Адвайзъри” ЕООД** (с предходно наименование „Ес Еф България“ ЕООД), със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември” № 55, представлявано от управителя Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2019г., и 2020г., както и в тримесечната справка на консолидирана база към 31.03.2021г.

1.2.3. Одиторите, проверили и заверили годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството:

- **Даниела Кънчева Григорова**, регистриран одитор, проверил и заверил годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. Даниела Кънчева Григорова е с адрес за кореспонденция: с.Литаково 2144, ул. „6-ти септември” № 85.
- **Евгени Веселинов Атанасов**, регистриран одитор, проверил и заверил годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г. Евгени Веселинов Атанасов е с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Витоша № 1а, офис 409.

Регистрираните одитори отговарят солидарно за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

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

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

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АВС Финанс” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 200511872, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров” №117, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

1.3. Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

1.4. Информация от трети страни

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

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

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;
- Eurostat – статистика от сайта <http://ec.europa.eu/eurostat>;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

1.5. Одобрение от компетентния орган

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № ... - от 2021 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Регистрационния документ е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Информация за одиторите

Даниела Кънчева Григорова е регистрираният одитор, заверил годишния консолидиран финансов отчет за 2019 г. чрез „Прайм одит“ ЕООД (със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Васил Левски“ 63 и ЕИК 200539409). Даниела Григорова е с адрес за кореспонденция: с.Литаково 2144, ул. „6-ти септември“ № 85. Регистрираният одитор членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС) и притежава диплома №0650 от 2009 г. на ИДЕС. Даниела Григорова е член на Пета софийска регионална организация на ИДЕС.

Евгени Веселинов Атанасов е регистрираният одитор, заверил годишния консолидиран финансов отчет за 2020 г. чрез „АВБ Одит Консулт“ ЕООД (със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Витоша“ 1 и ЕИК 204276628). Евгени Атанасов е с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Витоша № 1а, офис 409. Регистрираният одитор членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС) и притежава диплома №0701 от 2011 г. на ИДЕС. Евгени Атанасов е член на Четвърта софийска регионална организация на ИДЕС.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на ръководството относно значимостта им към датата на Проспекта (отрицателното им въздействие върху Емитента), както и вероятността те да се случат на практика.

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

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

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

3.1. Несистематични рискове

Рискове свързани със стопанската дейност

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица активи

Финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови активи и имоти в които е инвестирала (общо около 90% от всички активи на Групата), които са под влияние на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата. Цените на такива активи обикновено широко варират.

Продължителен спад на цените на тези активи би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

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

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

Пандемията от COVID-19 е предизвикателство за икономиката и може да окаже неблагоприятно въздействие върху резултатите на Групата

Според последната икономическата прогноза на Европейската комисия, пандемията от коронавирус представлява голямо сътресение за световната и за европейската икономика, което води до много тежки социално-икономически последици. Въпреки бързите и всеобхватни мерки, както на европейско, така и на национално равнище, икономиката на ЕС влезе в рецесия през 2020 г., но очакванията вече са по-скоро положителни. Според пролетната прогноза на ЕК, българската икономика е започнала да се възстановява и се прогнозира ръст от 3.5% през 2021 г.

Неблагоприятното въздействие на пандемията от коронавирус ограничи икономическото развитие на страната, засегна много сериозно редица сектори (туризъм, услуги, транспорт и др.) и инвестиционната активност намаля значително. Страната, както и останалите страни от ЕС и по света, трупат нови дългове. Всеки икономически спад би се отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на дружествата в Групата.

Групата може да избере неподходяща пазарна стратегия

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

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

Бизнесите на Групата изискват известни капиталови и инвестиционни разходи. Групата на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа

конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

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

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

Риск от промяна в контрола на Дружеството

Към датата на Проспекта Дружеството има акционер който притежава повече от половината от капитала и го контролира – Лоррейн Маркетинг Сървисиз (притежаващ 98.5% от капитала). В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние или резултатите от дейността.

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

Способността на Дружеството да погасява своите задължения, е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни положителни нетни парични потоци. Ако то не успее да прави това, плащанията към различните кредитори могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени, което от своя страна би имало изключително неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на Групата и резултатите от дейността.

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

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества, които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Освен това Дружеството има и други свързани лица – определени акционери и ръководен състав. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички

бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

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

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата да продължи, подкрепени и от евентуалното успешно увеличение на капитала, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Финансови рискове

Ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи и лихвени плащания, където е приложимо), са обобщени както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения по заеми	8 203	1 432	24 451	3 705
Търговски и други задължения	1 217	73	-	-
Общо	9 420	1 505	24 451	3 705

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения по заеми	1 338	1 957	21 909	7 717

Търговски и други задължения	4 381	123	-	-
Общо	5 719	2 080	21 909	7 717

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

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти.

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както следва:

Финансови активи – балансови стойности	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	21 575	14 152
Финансови активи отчитани по амортизирана стойност	3 375	8 565
Балансова стойност	24 950	22 717

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

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

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми за 6 750 хил. лв., които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на базов лихвен процент на банката в размер на +/- 1,00 %. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния

период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни. Стойностите са в хиляди лева.

31 декември 2020 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1.00%)	(61)	-	(61)	-

31 декември 2019 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1.00%)	(33)	-	(33)	-

Валутен риск

Всички съществени сделки на Групата се осъществяват в български лева и евро. Към датата на настоящия Проспект, България продължава да има фиксиран курс към еврото, което премахва в значителна степен валутния риск. Такъв риск би възникнал евентуално при промяна на нормативно определения курс на 1 евро към 1.95583 лв., за което Групата не разполага с информация.

Други ценови рискове

През 2020 г. при публично търгуването акции се наблюдава средна променливост от 1% (за 2019 г.: 1%). Дружеството има съществени инвестиции в публично търгувани акции на стойност 21 575 хил. лв. (14 152 хил. лв. за 2019 г.). Поради това, в случай че котиранията цена на тези акции се повиши или намали в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 216 хил. лв. (за 2019 г.: 137 хил. лв.).

Специфични рискове за дъщерните дружества

Посочените по-долу специфични, за основните дружества в Групата, рискове, не са единствените, пред които дъщерните дружества на Емитента са изправени. 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 им. Освен това, повечето описани в тази глава рискове за Емитента са валидни и за дъщерните му дружества.

Недвижими имоти:

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните основно от дъщерните дружества Ню Пропърти Дивелъпмънт и Феникс Имотилиен имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността и финансовото състояние на тези дружества. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при

продажбата на имотите.

Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това дъщерните дружества ще разполагат с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че те ще успеят своевременно да продадат недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Финансови активи:

Намаление на пазарните цени на финансовите активи

Намалението на пазарните цени на притежаваните финансови инструменти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи на дъщерното дружество Мамферай Холдинг. Поради тази причина пазарните цени на тези инструменти ще оказват значително влияние върху рентабилността и финансовото състояние на дъщерното дружество. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на финансовите инструменти би довело до намаляване на реализираните положителни преоценки или до загуби.

Управленски риск при инвестициите

Възниква при активно управление на портфейла от притежавани финансови инструменти от дъщерното дружество. Дъщерното дружество следва инвестиционни техники и анализ на рисковете при вземането на инвестиционни решения, но няма сигурност, че желаният резултат ще бъде постигнат, което може да доведе до пропуснати ползи или дори до загуби.

3.2. Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Макроикономически риск

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

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на спад (породен главно от пандемията Covid-19), след няколко години ръст. По данни на НСИ увеличението на БВП на страната през 2019 г. възлиза на 3.7%, а през 2020 г., по предварителни данни, е регистриран спад от 4.2%. Последната прогноза на Европейската комисия (пролетна) за страната е за ръст на БВП през 2021 г. от 3.5%.

Всеки икономически спад би се отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Дружеството.

Риск, свързан с безработицата

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

Коефициентът на безработица, регистрира постоянно подобряване през последните няколко години, като намалява до 4.2% в края на 2019 г. Тази тенденция бе прекъсната през 2020 г., като коефициента се покачи до 5.1%. При условие, че поради различни обстоятелства, включително пандемията от COVID-19, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Дружеството стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Политически риск

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

В конкретния момент България е в ситуация на проведени редовни парламентарни избори през м. април 2021 г. Избрания в резултат на тях парламент не може да излъчи правителство и служебно такова бе назначено от президента на републиката. През м. юли 2021 г. ще се проведат предсрочните парламентарни избори, като предварителните прогнози са отново за силно фрагментиран парламент. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да

повлияе на икономическото развитие на страната.

Кредитен риск

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

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB. За последно, на 29.11.2019 г. рейтинга бе повишен от BBB- на BBB, а на 29.05.2020 г. перспективата от положителна бе променена на стабилна (през май 2021 г. рейтинга бе потвърден от агенцията). На 09.10.2020 г. рейтинговата агенция Moody's последно повиши кредитния рейтинг на Република България от Baa2 с положителна перспектива на Baa1 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута е BBB с положителна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през февруари 2021 г. бе повишена и перспективата – от стабилна на положителна).

Инфлационен риск

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 в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. Повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява в сравнение с предходната година, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8% и 3.1% съответно, а през 2020 г. има забавяне до 1.7%.

Валутен риск

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

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Групата не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев.

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

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Други системни рискове

Дейността на Групата може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Групата при осъществяване на поставените цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. История и развитие на Емитента

4.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ”.

4.1.2. Други данни за Емитента

Наименование	„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД
Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
ЕИК/Булстат	202873140
Дата на учредяване	14.12.2013 г.
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. „Годор Александров” №109-115
Телефон	(+359 88) 959 54 99
Електронна страница*	www.phoenixcapital.bg
E-mail:	office@phoenixcapital.bg
Борсов код	ОРН
LEI код	89450072TM3TJGNBE960

* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Основни дейности

Основните дейности на дружествата от Групата, са както следва:

- Феникс Капитал Холдинг АД – холдингово дружество-майка, което реализира основните си приходи под формата на лихви и операции с финансови инструменти;
- Феникс Капитал Мениджмънт АД – дъщерно дружество, което реализира основните си приходи под формата на консултански услуги по управление на недвижими имоти;
- Бизнес имот консулт ЕАД – дъщерно дружество което реализира основните си приходи под формата лихви;
- Нью Пропърти Дивелъпмънт ЕООД – дружество притежаващо съществени недвижими имоти;
- Феникс Имобилен ЕАД – дружество притежаващо съществени недвижими имоти;
- Мамферай Холдинг – дъщерно дружество, което реализира основните си приходи под формата на лихви и операции с финансови инструменти;
- Топ инс брокер ЕООД – дъщерно дружество реализирало основните си приходи като застрахователен брокер под формата на комисионни;
- Би Джи Кредит и лизинг ЕООД – дъщерно дружество реализирало основните си приходи като лизингово дружество.

Приходите на Групата по категория дейност са представени в следващата таблица:

Приходи	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019
Приходи от продажби	87	349	349
Други приходи	-	30	441
Финансови приходи	30	553	105
Други финансови позиции (нетно)	304	2 290	1 438
Общо	421	3 222	2 333

Отделно, през 2019 г. Групата отчита и еднократно 8 775 хил. лв. печалба от бизнескомбинации (1 021 хил. лв. в резултат на придобиването на дъщерното дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД и 7 754 хил. лв. в резултат на придобиването на дъщерното дружество „Феникс Имобилен“ ЕАД) и през 2020 г. печалба от 2 хил. лв. от положителна промяна в стойността на притежаваните инвестиционни имоти.

През първото тримесечие на 2021 г., Групата реализира общо приходи в размер на 421 хил. лв., които включват 87 хил. лв. от продажби (от консултантски услуги, свързани с недвижими имоти, предоставени от дъщерното дружество Феникс Капитал Мениджмънт АД), 30 хил. лв. финансови (от лихви, основно по предоставен заем на съвместното предприятие Си Резиденс ООД) и 304 хил. лв. от други финансови позиции (предимно от положителна преоценка на притежавани от Дружеството финансови активи за 291 хил. лв.).

През 2019 г. дъщерното дружество „Бизнес имот консулт“ ЕАД придобива от „Агроком“ ЕООД, ЕИК 104593232, 100% от собствения капитал и правата на глас в „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД. Покупната цена е в размер на 6 750 хил. лв., която е платена със средства от получен банков заем. Справедливата стойност на придобитите нетни активи е в размер на 7 771 хил. лв. Придобитите активи включват имоти, машини и съоръжения за 8 087 хил. лв., търговски и други вземания в размер на 2 хил. лв. и пари и парични еквиваленти в размер на 31 хил. лв. Задълженията на дружеството възлизат на 349 хил. лв.

Оценката на основните активи на дъщерното дружество е изготвена от „Брайт Консулт“ ООД (сертификат № 902600059 от 2019 г. на Камарата на независимите оценители в България), на 19.06.2019 г.. Оценката е извършена на база метод на пазарните аналози и метод на остатъчната стойност. Покупната цена е определена на база задълбочени преговори с продавача, вземайки предвид изготвената пазарна оценка на активите на придобитото дружество.

През 2019 г. дружеството придобива от „Арселанд Стратеджик Партнърс“ Л.П., 100% от собствения капитал и правата на глас във „Феникс Имобилен“ ЕАД. Покупната цена е в размер на 3 931 хил. лв. Справедливата стойност на придобитите нетни активи е в размер на 11 685 хил. лв. Придобитите активи включват имоти, машини и съоръжения за 900 хил. лв. и инвестиционни имоти в размер на 11 343 хил. лв. Задълженията на дружеството възлизат на 558 хил. лв.

Оценката на основните активи на дъщерното дружество е изготвена от „Фортън“ АД (сертификат № 905300174 от 2018 г. на Камарата на независимите оценители в България), на 20.12.2019 г. Оценката е извършена на база Остатъчен метод (хибрид на пазарен подход, приходен подход и разходен подход). Покупната цена е определена на база преговори с продавача, вземайки предвид изготвената пазарна оценка на активите на придобитото дружество и желание за бърза реализация на сделката.

Покупната цена за дъщерното дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД, в размер на 6 750 хил. лв., е заплатена изцяло, веднага след сделката през 2019 г.

Покупната цена за дъщерното дружество „Феникс Имотиен“ ЕАД (в размер на 3 931 хил. лв.), заедно с допълнителните разходи по сделката (такси, комисионни и др.) или общо всичко 4 174 хил. лв., са заплатени на две части – 450 хил. лв. веднага след сключването на договора в края на 2019 г., а останалата сума в размер на 3 724 хил. лв. е заплатена в началото на 2020 г.

След датата на последния публикуван одитиран консолидиран финансов отчет (31.12.2020 г.), Емитента:

- не е въвеждал значителни нови продукти и услуги;
- не е оповестявал публично разработването на нови продукти или услуги;
- няма съществени промени в нормативната среда за периода, обхванат от последния публикуван одитиран финансов отчет. Във връзка с преодоляване на пандемията от COVID-19 в България, временно бе въведено извънредно положение, а понастоящем е в сила извънредна епидемична обстановка.
- Няма други значителни промени, които да имат отражение по отношение операциите и основната дейност на Емитента, с изключение на посоченото в т. 6.2. от Документа.

Към 31.12.2020 г., в сравнение с 31.12.2019 г. са налице следните значителни изменения в отделните балансови позиции на Групата:

- Инвестиционни имоти – увеличение от 11 343 хил. лв. в края на 2019 г. до 20 327 хил. лв. в края на 2020 г. Дължи се на технически трансфер на имоти в размер на 8 982 хил. лв. от „Имоти, машини и съоръжения“ в „Инвестиционни имоти“;
- Дългосрочни финансови активи – увеличение до 20 753 хил. лв. в сравнение с 11 197 хил. лв. в края на 2019 г., което се дължи основно на технически трансфер на експозиция в акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ от текущи в нетекущи финансови активи, допълнително придобиване на акции от капитала на същото и на други дружества;
- Текущи финансови активи – намаляват до 822 хил. лв. в сравнение с 2 955 хил. лв. в края на 2019 г. Основна причина за това намаление е технически трансфер на експозиция в акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ от текущи в нетекущи финансови активи;
- Търговски и други вземания – намаляват до 217 хил. лв. в сравнение с 3 949 хил. лв. в края на 2019 г., основно поради намалените предоставени аванси (Дружеството е предоставило аванси за придобиване на акции от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в размер на 2 192 хил. лв. в края на 2019 г., които през 2020 г. са вече придобити и са част от нетекущите финансови активи);
- Предоставени заеми – нарастват до 529 хил. лв. в сравнение с 2 хил. лв. в края на 2019 г., като това се дължи на предоставянето на два заема на несвързани с Емитента юридически лица;
- Вземания от свързани лица – намаляват до 1 112 хил. лв. в сравнение с 3 128 хил. лв. в края на 2019 г., главно тъй като, предоставен на свързано лице заем в размер на 2 375 хил. лв., е ефективно погасен.
- Текущи задължения по заеми – увеличават се до 8 228 хил. лв. в сравнение с 2 726 хил. лв. в края на 2019 г. в резултат основно на ръста на репо задълженията (от 655 хил. лв. на 6 688 хил. лв.);
- Текущи търговски и други задължения – намаляват до 1 442 хил. лв. в сравнение с 5 084

хил. лв. в края на 2019 г., в резултат на погасени различни задължения предимно към доставчици, най-голямото от които е останалата част от покупната цена за дъщерното дружество „Феникс Имотиен“ ЕАД в размер на 3 724 хил. лв.

На 19 октомври 2018 г. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД издава емисия необезпечени облигации със следните параметри:

- Обща номинална стойност на облигационния заем: 9 000 000 евро;
- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 9 000 000 евро;
- Брой облигации: 9 000;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 евро;
- Срок на облигационния заем: 8 години (96 месеца);
- Лихва: 7.00%;
- Период на лихвено плащане: 2 пъти годишно – на 6 месеца;

Дружеството има известни периоди на забава при изплащане на лихвите по облигационната си емисия, както следва: лихвеното плащане, дължимо към 19.04.2019г. е изплатено на 20.08.2019г., със забавяне от 123 дни; лихвеното плащане, дължимо към 19.10.2019г. е изплатено на 05.11.2019г. със забавяне от 17 дни; лихвеното плащане, дължимо към 19.04.2020г. е изплатено на 29.04.2020г. със забавяне от 10 дни; лихвеното плащане, дължимо към 19.10.2020г. е изплатено на 29.12.2020г. със забавяне от 71 дни; лихвеното плащане, дължимо към 19.04.2021г. е изплатено на 31.05.2021г. със забавяне от 41 дни. Посочените периоди на забава, свързана с плащанията се дължи на особеностите в обичайната дейност на дружество от холдингов тип – известно разминаване между входящите парични потоци (от дъщерни дружества, сделки с недвижими имоти, особено когато контрагенти са чуждестранни лица – поради естеството на документацията и комуникацията и др.) и изходящите парични потоци (каквито са по облигационната емисия), които са твърдо фиксирани и неоспоримо дължими. Допълнително неопределеността породена от пандемията Covid-19, косвено също влияе върху плащанията по облигационната емисия, конкретно през 2020 г. и началото на 2021г.

Към датата на Проспекта, Емитентът няма дължимо и/или неизплатено лихвено плащане по облигационната си емисия.

Набраните средства от облигационната емисия са използвани от Дружеството за:

- финансиране на предприятия от Групата – 6 175 хил. лв.;
- придобиване на финансови инструменти и дялови участия – 4 792 хил. лв.;
- подобряване на капиталовата позиция на Дружеството чрез погасяване на задължения – 6 631 хил. лв.

Облигационната емисия е въведена за търговия на БФБ на 26.09.2019 г.

Емитентът се е задължил да спазва следните финансови съотношения:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени

към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

Към 31.12.2020 г., съгласно отчета по чл. 100е ЗППЦК, стойността на показателя е 76%.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31.12.2020 г., съгласно отчета по чл. 100е ЗППЦК, стойността на показателя е 1.05.

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

Към 31.12.2020 г., съгласно отчета по чл. 100е ЗППЦК, стойността на показателя е 0.27. Към края на първото тримесечие на 2021 г. стойността на този показател е без промяна. Тъй като показателя е под заложения минимум от 0.5, Дружеството предприема мерки за привеждането му в съответствие с поетите ангажименти, като води преговори за рефинансиране и промяна на матуритетната структура на някои от краткосрочните пасиви (а именно част от краткосрочните задължения по получени заеми). Освен това при евентуална необходимост, съответна част от нетекущите активи (основно публично търгувани акции), може да бъде държана на разположение за продажба (в текущите активи) и/или продадена.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Главни инвестиции на Групата на Емитента, направени от датата на последния публикуван финансов отчет

След датата на последния публикуван консолидиран финансов отчет (31.12.2020 г.), Групата няма извършени значителни инвестиции.

5.2.2. Главни инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции и метода на финансиране (вътрешно и външно)

Към датата на проспекта, Групата няма съществени инвестиции, които да са в процес на изпълнение.

5.2.3. Главни бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент

Дружеството е предприело изпълнение на инвестиционни намерения, във връзка с проект за „Жилищна сграда с подземен паркинг и търговски площи на партерен етаж“ в гр. София като е сключило договор с Архитектурно бюро за изменение на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ и изготвяне на идеен проект, в ПИ с идентификатор 68134.2823.2708 по КККР на гр.София. Сключения договор е на обща стойност 10 хил. лв., като дружеството вече е заплатило половината от тази сума (5 хил. лв.) и следва да доплати още 5 хил. лв.,

когато всичко възложено по този договор е готово. Дружеството ще ползва вътрешен източник за необходимата за доплащане сума – собствени парични средства.

Към датата на проспекта емитентът няма други поети твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ

От края на последната финансова година (31.12.2020 г.) до датата на настоящия документ няма съществени тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени (Групата не развива производствена дейност и няма материални запаси).

Разходите на Групата през първото тримесечие на 2021 г. намаляват в сравнение със същия предходен период на 2020 г. През този период на 2021 г. оперативните разходи спадат от 191 хил. лв. на 143 хил. лв. главно поради намалението на разходите за външни услуги, като при останалите разходни компоненти (включително лихвените разходи), няма съществена промяна.

Основните активи на Групата (Емитента и неговите дъщерни дружества) са под формата на недвижими имоти и ценни книжа.

Индекс на цените на жилищата (2015=100)

Тип на закупените жилища	2020 г.	2021 г.
	IV тримесечие	I тримесечие
Общ ИЦЖ	141.23	145.72
Нови жилища	136.04	140.67
Съществуващи жилища	144.28	148.67

Източник: НСИ

По последни данни на Националния статистически институт и по-точно от индексът на цените на жилищата, новопостроени и съществуващи (2015 г. = 100), е видно, че цените на жилищата през първото тримесечие на 2021 г. отбелязват ръст (този ръст оставя цените на жилищата по-високи в сравнение с края на 2020 г. (в условия на пандемия в България).

Индекс на цените на жилищата (предходното тримесечие=100)

Тип на закупените жилища	2021 г.
	I тримесечие
Общ ИЦЖ	3.2%
Нови жилища	3.4%

Съществуващи жилища	3.0%
---------------------	------

Източник: НСИ

По последни данни на Националния статистически институт и по-точно от индексът на цените на жилищата, новопостроени и съществуващи (предходно тримесечие = 100), е видно, че цените на жилищата през първото тримесечие на 2021 г. отбелязват ръст спрямо края на 2020 г. с 3.2%.

Индекси на строителната продукция по месеци (2015=100), сезонно изгладени данни

Икономически дейности	2021 г.			
	I	II	III	IV
Строителство - общо	-0.7%	2.6%	3.0%	2.3%
Сградно строителство	-0.9%	2.6%	4.0%	1.6%
Гражданско/инженерно строителство	-0.6%	2.7%	1.6%	3.3%

Източник: НСИ

От предварителните данни на НСИ за първите четири месеца на 2021 г. по отношение индексът на продукцията в сектор „Строителство“ (2015 г. = 100), е видно, че строителството единствено през месец януари отбелязва известен спад и солиден ръст през следващите месеци.

По отношение портфейла от притежавани финансови инструменти, през първите месеци на 2021 г. спада на глобалните финансови пазари (породен основно от опасенията свързани с последствията от пандемията Covid-19 върху хората и икономиката) бе окончателно преодолян. Въпреки това, през първото тримесечие на 2021 г., коригираната стойност на притежаваните от Групата финансови инструменти леко намалява с 3.4% (коригираната стойност представлява броя ценни книжа, притежаван в края на 2020 г. (като няма промяна в броя през първото тримесечие на 2021 г.), умножен по текущата към 31.03.2021 г. пазарна цена на съответните борси.

Видно, посочените тенденции досега през 2021 г., са по-скоро благоприятни по отношение цените на притежаваните недвижими имоти, докато цената на портфейла от притежавани финансови инструменти, леко намалява.

Според проучване на Емитента по отношение на цените на строителните материали, свързано с предвижданите във връзка с проект за „Жилищна сграда с подземен паркинг и търговски площи на партерен етаж“ в гр. София, капиталови разходи, цените на едро отбелязват известен ръст, но Емитента очаква той да бъде компенсиран от посоченото по-горе увеличение на цените на имотите в България и това да не се отрази неблагоприятно на финансовото състояние и резултати.

От края на последното публикувано уведомление за финансовото състояние по чл. 100¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки на консолидирана база към 31.03.2021 г., до датата на настоящия документ няма съществена промяна във финансовото състояние на Групата.

6.2. Тендеции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

Пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, е възможно да има неблагоприятен ефект върху перспективите на Групата за текущата финансова година. Очакванията са, че под влияние на масовата ваксинация, предприета от властите на практика в глобален план, икономиките ще започнат през 2021 г. възстановяване, което би следвало да се отрази положително.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА ЗА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

8. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Историческата финансова информация включва данни от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД към 31 декември 2019г., и от тримесечните уведомления за финансовото състояние по чл. 100о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, съдържащи финансови справки на консолидирана база към 31.03.2021 г.,. Отчетите са изготвени от Емитента, в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО) и на основание Делегиран Регламент на Европейската комисия (ЕС) 2019/980 за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар. Междинната финансовата информация е от тримесечните уведомления за финансовото състояние по чл. 100о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, съдържащи финансови справки на консолидирана база към 31.03.2021 г.,.

8.1. Приходи и разходи на дружеството

Консолидирани отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв)	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020	31.12.2019
Приходи от продажби	87	87	349	349
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	2	-
Други приходи	-	-	30	441
Разходи за материали	(1)	(1)	(3)	(5)
Разходи за външни услуги	(36)	(76)	(939)	(461)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(1)	(2)	(5)	(2 000)

Разходи за персонала	(71)	(72)	(296)	(282)
Други разходи	(34)	(40)	(133)	(32)
Печалба/Загуба от оперативна дейност	(56)	(104)	(995)	(1 990)
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	8 775
Загуби от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(10)
Финансови приходи	334	3 021	553	105
Финансови разходи	(459)	(1 017)	(1 777)	(1 554)
Други финансови позиции			2 290	1 438
Печалба от дейността	(181)	1 900	71	6 764
Печалба преди данъци	(181)	1 900	71	6 764
Разходи за данъци върху дохода	(3)	(178)	(12)	6
Печалба за периода	(184)	1 722	59	6 770
Печалба за периода, отнасяща се до:				
Неконтролиращото участие	4	6	14	4
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	(188)	1 716	45	6 766
Общо всеобхватен доход за периода	(184)	1 722	59	6 770
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:				
Неконтролиращото участие	4	6	14	4
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	(188)	1 716	45	6 766
Печалба на акция (лв.):	(184)	1 722	59	6 770

При приходите от продажби няма никакви съществени промени през исторически разглеждания период, като единствено другите приходи намаляват съществено през 2020 г. (това се дължи на липсата на отписани задължения и по-ниски приходи от неустойки). В оперативните разходи също няма съществени промени, като съществените изключения са разходите за външни услуги (те се удвояват през 2020 г. до 939 хил. лв. в резултат на ползвани предимно еднократни консултантски услуги по сделки) и разходите за амортизация (те намаляват от 2 000 хил. лв. до 5 хил. лв., в следствие обезценка на репутация най-вече на дъщерното дружество Мамферай Холдингс – при теста за обезценка по метода на дисконтираните парични потоци, отчетната стойност на единица генерираща парични потоци е определена като по-висока от възстановимата му стойност, в следствие на което е призната загуба от обезценка в размер на 1 951 хил. лв. в 2019 г.). При финансовите приходи и разходи също няма съществени промени (през първото тримесечие на 2021 г. те намаляват в сравнение с аналогичния период на предходната година поради по-ниските положителните преоценки в справедливата стойност на притежаваните финансови активи), като конкретно през 2019 г. Групата отчита солидна печалба от бизнес комбинации в размер на 8 775 хил. лв. (1 021 хил. лв. в резултат на придобиването на дъщерното дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД и 7 754 хил. лв. в резултат на придобиването на дъщерното дружество „Феникс Имобилен“ ЕАД). Именно главно поради това, нетната печалба през 2019 г. е много по-висока от тази през 2020 г. През първото тримесечие на 2021 г. Групата има нетна загуба в размер на 184 хил. лв. при печалба от 1 900 хил. лв. за същия период на предходната година. Това се дължи най-вече на значително намалените финансови приходи (положителни разлики в справедливата стойност на притежаваните акции от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и др.). По този начин основен двигател за финансовите резултати на Групата през разглеждания период са положителните преоценки на финансовите активи (притежавани основно на дружеството-майка) и инвестиционни имоти (притежавани от дъщерните дружества Феникс Имобилен и Ню Пропърти Дивелъпмънт).

Източник: Консолидирани финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

8.2. Активи и пасиви на дружеството

Консолидиран отчет за финансовото състояние - АКТИВИ (в хил.лв.)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	7	8	8 992
Инвестиционни имоти	20 327	20 327	11 343
Финансови активи	21 043	20 753	11 197
Вземания от свързани лица	1 491	1 514	1 448
Отсрочени данъчни активи	32	32	41
Нетекущи активи	42 900	42 634	33 021
Текущи активи			
Финансови активи	822	822	2 955
Търговски и други вземания	189	217	3 949
Вземания от свързани лица	1 267	1 112	3 128
Предоставени заеми	536	529	2
Разходи за бъдещи периоди	1	-	-
Пари и парични еквиваленти	14	11	44
Текущи активи	2 829	2 691	10 078
Общо активи	45 729	45 325	43 099

През периода обхванат от историческата финансова информация, активите на Групата леко се увеличават, като това се дължи на ръста на нетекущите активи, докато текущите отбелязват спад. Нетекущите активи се увеличават главно поради двукратно нарастване на финансовите активи (от своя страна това се дължи най-вече на придобиването през 2020 г. на редица акции в портфейла – повече от два пъти увеличение на инвестицията в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и др.). Инвестиционните имоти също се увеличават съществено, но на практика това е за сметка на вътрешен трансфер от група „Имоти, машини и съоръжения“ (която остава с едва 7 хил. лв. активи). Конкретно през 2019 г. имотите на Групата се увеличават съществено поради придобиването на двете дъщерни дружества: „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД и „Феникс Имобилен“ ЕАД, а самите имоти са разположени в гр. София и др. Текущите активи намаляват през 2020 г., като това се дължи основно на търговските вземания (Дружеството е предоставило аванси за придобиване на акции от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в размер на 2 192 хил. лв. в края на 2019 г., които през 2020 г. са вече придобити и са част от нетекущите финансови активи, също както и част от текущите финансови активи, които също са били в акции на посоченото дружество), както и на погасени различни задължения от страна на свързани лица (от 3 128 хил. лв. до 1 112 хил. лв.).

През първото тримесечие на 2021 г. няма съществени промени в активите в сравнение с края на 2020 г.

Източник: Консолидирани финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

Консолидиран отчет за финансовото състояние - СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (в хил.лв.)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019
Собствен капитал			
Акционерен капитал	100	100	100
Резерви	276	276	276
Натрупана печалба	10 076	10 264	10 219
Общо собствен капитал , отнасящ се до собствениците на предприятието майка	10 452	10 640	10 595
Неконтролиращо участие	20	16	2
Общо собствен капитал	10 472	10 656	10 597
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	24 347	24 347	24 346
Отсрочени данъци	340	340	340
Нетекущи пасиви	24 687	24 687	24 686
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	8 621	8 228	2 726
Търговски и други задължения	1 647	1 442	5 084
Задължения към свързани лица	302	312	6
Текущи пасиви	10 570	9 982	7 816
Общо пасиви	35 257	34 669	32 502
Общо собствен капитал и пасиви	45 729	45 325	43 099

При собствения капитал и пасивите няма съществени промени през периода обхванат от историческата финансова информация, като само текущите търговски задължения намаляват съществено до 1 647 хил. лв. (от 5 084 хил. лв. в края на 2019 г., като те са главно към различни доставчици, най-голямото от които е останалата част от покупната цена за дъщерното дружество „Феникс Имотилен“ ЕАД в размер на 3 724 хил. лв.), като те са погасявани за сметка на ръста на текущите заеми от 2 726 хил. лв. до 8 621 хил. лв. към края на март 2021 г. (който се дължи основно на привличането на краткосрочно репо финансиране през 2020 г.).

През първото тримесечие на 2021 г. няма съществени промени в пасивите в сравнение с края на 2020 г.

Източник: Консолидирани финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

8.3. Парични потоци на дружеството

Консолидиран отчет за паричните потоци (в хил.лв.)	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020	31.12.2019
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	-	209	314	209
Плащания към доставчици	(17)	(160)	(308)	(182)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(55)	(79)	(280)	(291)
Плащания, свързани с покупка на финансови инструменти	-	-	(1 175)	-
Продажба на финансови активи, държани за търгуване	161	(1 175)	1 770	-
Възстановени/ (Платени) данъци	(31)	(286)	(314)	(78)

Платени данъци върху печалбата	-	-	-	(2)
Други постъпления/плащания от/за оперативна дейност	(1)	(6)	(20)	(11)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	57	(1 497)	(13)	(355)
Инвестиционна дейност				
Парични потоци свързани с имоти, машини и съоръжения	-	(2)	(2)	(5)
Парични потоци свързани с бизнескомбинации	-	-	(4 722)	(7 176)
Придобиване на съвместни предприятия	-	-	-	(10)
Придобиване на финансови активи	-	-	(98)	(808)
Парични потоци от продажба на финансови активи	-	-	1 606	6 210
Предоставени заеми	(56)	-	(723)	(4 020)
Постъпления от предоставени заеми	-	-	34	867
Получени лихви	44	-	3	64
Покупка на инвестиции	-	(4 140)	-	-
Постъпление от продажба на инвестиции	-	221	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	(172)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(12)	(3 921)	(4 074)	(4 878)
Финансова дейност				
Получени заеми	-	5 826	12 865	7 400
Плащания по получени заеми	-	(342)	(7 152)	(778)
Плащания / постъпления на лихви	(42)	(51)	(1 659)	(1 421)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(42)	5 433	4 054	5 201
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	3	15	(33)	(32)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	11	44	44	76
Пари и парични еквиваленти в края на периода	14	59	11	44

Източник: Консолидирани финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

Съгласно чл. 24 от Устава на Дружеството, „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Съветът на директорите включва в състава си три физически лица. Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ Съветът на директорите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД не е упълномощил прокурист.

Членове на Съвета на директорите:

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

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Венцислава Алтънова. Независим член на Съвета на директорите е Зорница Тотева Ганчева.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на управителните органи на Дружеството и за дейността им извън Дружеството:

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

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

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

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

Член на Съвета на директорите на дъщерното дружество „Бизнес Имот Консулт” ЕАД;

Член на Съвета на директорите и представляващ на дъщерното дружество „Феникс Капитал Мениджмънт” ЕАД;

Член на Съвета на директорите на дъщерното дружество „Феникс Имобилен” ЕАД;

Член на Съвета на директорите и представляващ на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (към датата на Проспекта, Емитента притежава повече от половината от правата на глас в ОСА);

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

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

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

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

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

Член на Съвета на директорите и представляващ на дъщерното дружество „Бизнес Имот Консулт” ЕАД;

Член на Съвета на директорите и представляващ на дъщерното дружество „Феникс Капитал Мениджмънт” ЕАД;

Член на Съвета на директорите и представляващ на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ (към датата на Проспекта, Емитента притежава повече от половината от правата на глас в ОСА);

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

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

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

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

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

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена

длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на Съвета на директорите.

9.1. Висши ръководители

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в Дружеството няма назначени служители или висши ръководители, информацията за които да подлежи на оповестяване.

9.2. Конфликти на интереси

Няма данни за потенциални конфликти на интереси по т. 8.2. от Приложение 3 към Регламент (ЕС) 2019/ 980.

Няма потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на СД и техен личен интерес.

Няма потенциален конфликт на интереси свързан с други задължения на членовете на СД, по отношение на които това обстоятелство да се декларира.

Не са известни споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на управителните органи да е избран за такъв.

Не са известни ограничения, приети от членовете на СД за разпореждане в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

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

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

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

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

В гореспосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е Лорейн Маркетинг Сървисиз, притежаващо 98.50% от капитала на Емитента. Лорейн Маркетинг Сървисиз е регистрирано в Дубай, Обединени Арабски Емирства. Към датата на настоящия Проспект, Дружеството няма информация за други физически и/или юридически лица, които пряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в ОСА на Емитента.

Мажоритарен акционер в Лорейн Маркетинг Сървисиз е Костас Андреас Йоану (притежава 100% от капитала на това дружество), който непряко упражнява пълен контрол върху „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД. Към датата на проспекта няма други физически и/или юридически лица, които непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в ОСА на Емитента.

10.2. Различни права на глас на главните акционери на Емитента

Издадените акции от Дружеството дават еднакви права и в този смисъл основните акционери нямат различни права на глас.

10.3. Лица, които упражняват контрол върху Емитента

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл юридическо лице, което упражнява пряк върху „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е Лорейн Маркетинг Сървисиз. Към датата на настоящия Проспект, Дружеството няма информация за други физически и/или юридически лица, които пряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в ОСА на Емитента.

Мажоритарен акционер в Лорейн Маркетинг Сървисиз е Костас Андреас Йоану (притежава 100% от капитала на това дружество), който непряко упражнява пълен контрол върху „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД. Към датата на проспекта няма други физически и/или юридически лица, които непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в ОСА на Емитента.

На Дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху емитента, съгласно чл.146, ал.1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т.14 от ДР на ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас в Общото събрание достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД.

Всички акционери на Дружеството, 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 Емитента, в която участва „заинтересовано лице” (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени 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 ѝ 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 пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т ЗППЦК (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 Емитента 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 последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т, ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице”), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Управителният орган представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

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

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

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

Съгласно чл.223, ал. 2 от Търговския закон, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако

общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

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

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

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

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, 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 от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

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.

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

10.4. Договорености за промяна в контрола на Емитента

На емитента не са известни договорености, въз основа на които по-късно може да доведе до промяна в контрола на емитента.

11. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

По смисъла на МСС 24 дадено лице се счита за свързано, когато:

- а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:
 - i) контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
 - ii) има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително

влияние над предприятието; или

iii) упражнява общ контрол върху предприятието;

б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;

в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);

г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;

д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;

е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;

ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Свързаните лица на Групата включват собствениците, съвместни предприятия, ключов управленски персонал и дружества под общия контрол на крайния собственик. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Към датата на последния консолидиран финансов отчет, „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД има следните транзакции със свързани лица:

Сделки на Групата със съвместни предприятия

	31.12.2020 до датата на Прспекта ‘000 лв.
Предоставени заеми	(93)
Получени главници	460
Получени лихви	1
Начислени приходи от лихви	32

Съвместното предприятие е „Си Резиденс“ ООД (50% от капитала).

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2020 до датата на проспекта ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, вкл. бонуси	39

Сделки с други свързани лица под общ контрол

	31.12.2020 до датата на Прспекта ‘000 лв.
Получени суми за предоставени услуги	524
Начислени приходи от продажба на услуги	210
Начислени разходи за лихви	(6)
Начислени приходи от лихви	10
Получени главници	2
Платени заеми	(300)
Получени лихви	61
Платени лихви	(7)

Като други свързани лица Групата отчита разчетите си с „БСПФ Проджект 1“ ЕАД, „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и Блек Сий Пропърти Плс - дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на директорите на Дружеството - майка.

Разчети на Групата със свързани лица

	31.12.2020 до датата на Прспекта ‘000 лв.
Нетекущи	
Вземания	
Съвместни предприятия	1 120
Общо нетекущи вземания от свързани лица	1 120
Текущи	
Вземания	
Други свързани лица	447
Общо текущи вземания от свързани лица	447
Общо вземания от свързани лица	1 567

Съвместното предприятие е „Си Резиденс“ ООД (50% от капитала), другите свързани лица под общ контрол е „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

12.1. Историческа финансова информация

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи

отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС) и заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2019 г. и 2020г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента www.phoenixcapital.bg).

Финансовата справка на консолидирана база (по чл. 32а, ал. 1, т. 5 и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба No2 за публични дружества, други емитенти на ценни книжа, АДСИЦ и лица по §1 д от ЗППЦК)към 31.03.2021г., информация от която е използвана в Проспекта, е оповестена по надлежния ред и е достъпна на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента www.phoenixcapital.bg).

12.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

12.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана.

Годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2019 г. и 2020 г. са одитирани. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети.

Одиторският доклад към консолидирания финансов отчет за 2020г. съдържа ключов одиторски въпрос, цитиран в изложението по-долу:

„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не представяме отделно мнение относно тези въпроси.

1. Оценка и класификация на финансови активи, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Реферираме към следните пояснителни приложения към приложения консолидиран финансов отчет към 31.12.2020г., оповестяващи оценката, класификацията и представянето на финансовите активи, съгласно МСФО 9 „*Финансови инструменти*”:

- Пояснително приложение 25. „Други финансови позиции”, в което са представени резултатите от продажби и преценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата;
- Пояснително приложение 24. Финансови приходи и разходи, относно приходи и разходи, свързани с финансови активи отчитани по амортизирана стойност
- Пояснителни приложения 28. „Вземания от свързани лица”, 10. „Финансови активи”, 11. „Търговски и други вземания”, 13. „Пари и парични еквиваленти”, 32. „Категории финансови активи и пасиви”, 33. „Рискове свързани с финансовите инструменти” и 34. „Оценяване по справедлива стойност”, относно отчитаните финансови активи от Групата.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценката и представянето на финансовите активи е ключов въпрос за нашия одит, тъй като се изискват значителни преценки за класификацията и оценката на финансовите активи. За финансовите активи, класифицирани като Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност, Групата е разработила модели за определяне на очакваните кредитни загуби. При определяне на справедливата стойност на акции, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, Групата е използвала и оценки от независими лицензирани оценители, за тези, които не търгуват на активен регулиран пазар. Освен това финансовите активи, са съществена част от общата сума на активите на групата – 55% към 31 декември 2020г. Поради това считаме, че за тях се изисква отделяне на специално внимание от наша страна и сме определили тази област за ключов одиторски въпрос.</p>	<p><i>Нашиите одиторски процедури включиха, наред с другите:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Оценка на системата за вътрешен контрол по отношение на процесите свързани с финансови активи; - Преглед на сетоводната политика по отношение на финансови активи, включително проверка и оценка на прилаганата от Групата методология за класификация и оценка на финансовите активи и съответствието и с МСФО 9 <i>Финансови инструменти</i>; - Проверка на резултатите от приложените от Групата модели за обезценка на финансови активи, класифицирани като Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност; - Проверка на квалификацията и оценка на независимостта, компетентността и обективността на лицензирания оценител, нает от Групата; - Преглед на работата на лицензирания оценител нает от Групата нает от наш експерт – оценител; - Проверка и оценка на изменението на финансовите активи след датата на консолидирания финансов отчет - Оценка за пълнота и адекватност на оповестяванията на Групата по отношение на финансовите активи.

2. Оценка и представяне на инвестиционни имоти

Реферираме към оповестяванията на Групата по отношение на инвестиционните имоти, включени в пояснителни приложения 8. „Инвестиционни имоти” и 34. „Оценяване по справедлива стойност” от приложенията към консолидирания финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Инвестиционните имоти на Групата към 31 декември 2020г., включват урегулирани поземлени имоти в град София. Към 31 декември 2020г. те са на обща стойност 20 327 хил. лв. Последващата оценка на инвестиционните имоти е по справедлива стойност. При определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти Групата ангажира външни лицензирани оценители. На оценките по справедлива стойност е присъща несигурност, свързана с използване на</p>	<p><i>Нашиите одиторски процедури включиха, наред с други:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Преглед на счетоводната политика по отношение на инвестиционните имоти; - Проверка на квалификацията и оценка на независимостта, обективността и компетентността на лицензираните оценители наети от Групата; - Преглед на работата на лицензираните оценители наети от Групата от наш експерт-оценител;

различни прогнози и допускания. Поради съществеността на инвестиционните имоти, представляващи 45% от общата сума на акивите на Групата към 31 декември 2020г. и присъщата несигурност при оценяването им, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.

- Проверка и анализ на изменението на инвестиционните имоти след датата на консолидирания финансов отчет;
 - Оценка на адекватността на оповестяванията по отношение на инвестиционните имоти.

Одиторският доклад към консолидирания финансов отчет за 2019г. съдържа ключов одиторски въпрос, цитиран в изложението по-долу:

Ключов одиторски въпрос

Определяне на справедлива стойност на инвестиционни имоти с балансова стойност 11 343 хил.лв.

Приложение 8 към консолидирания финансов отчет.

През 2019г. Групата е придобила чрез бизнес комбинации инвестиционни имоти с обща справедлива стойност в размер на 11 343 хил. лв. Справедливата стойност е определена на база на оценка на външен лицензиран оценител, който е използвал метода на дисконтираните парични потоци.

Поради значимостта на балансовата стойност на инвестиционните имоти и присъщото ниво на несигурност при използването на оцери по справедлива стойност, свързана с използване на ненаблюдаеми допускания и предположение от страна на външния лицензиран оценител и ръководството на Дружеството, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- Оценка на квалификацията и компетентността на външните оценители, ангажирани от Дружеството;
- Анализ и оценка на ключовите ненаблюдаеми допускания, използвани при определяне на справедливата стойност, включително сравнение на използвания дисконтов лихвен процент с пазарни аналози;
- Оценка на последователността на прогнозните парични потоци, използвани като основа за изчисление на справедливата стойност;
- Проверка на математическа точност на изчисления и на отчетените записи в счетоводните регистри;
- Оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Дружеството спрямо изискванията на МСФО, приети от ЕС, относно представянето и оценяването на инвестиционните имоти, включително за йерархията на справедливите стойности.

12.2.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

12.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитиран.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2019 г. и 2020г. и от тримесечното уведомление за финансовото състояние (по чл. 100о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на консолидирана база към 31.03.2021 г.,

12.3. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Групата на Емитента не е била страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата..

12.4. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

Няма съществена промяна във финансовото състояние на Групата, настъпила след датата на публикуване на последния междинен консолидиран финансов отчет към 31.03.2021г.

12.5. Проформа финансова информация

В Документа не е използвана проформа финансова информация.

12.6. Политика по отношение на дивидентите

Съгласно чл. 115в, ал.3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6 -месечния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

Съгласно предвидените в Наредба № 8 от 03.09.2020г за изискванията към дейността на централните депозитари, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа разпоредби, Централен депозитар съдейства за разпределянето на дивиденти от публичните дружества, както и разпределянето и изплащането на лихви, главници и други плащания, включително и извършването на

уведомления и други действия по администриране на разпределянето на дивиденди, разпределянето и изплащането на лихви, главници и други плащания. В срок до 5 работни дни след изтичане на срока по чл.115в, ал.3 от ЗППЦК публичното дружество подава до централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, уведомление за изплащане на дивидента, което съдържа най-малко информацията по чл.59 от Наредба №8. След получаване на уведомлението по чл. 59 от Наредба № 8 Централният депозитар изготвя книга на акционерите към датата, към която се определя акционерния състав съгласно чл.115в, ал.3 от ЗППЦК и въз основа на данните от нея изготвя списък на акционерите за изплащане на сумите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя на публичното дружество книгата на акционерите и списъка, като в срок до 5 работни дни от получаване на информацията, публичното дружество може да изиска отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия.

Публичното дружество, превежда цялата сума, определена от общото събрание за разпределяне като дивидент след отчисляване на дължимите данъци чрез кредитна институция по смисъла на чл.64 от Наредба №8 по сметка на централния депозитар на ценни книжа в срок 4 работни дни преди началната дата за изплащане на дивидента. Централният депозитар на ценни книжа изготвя списък за разпределението на дивидента, който съдържа освен информацията по чл.60, ал.2 от Наредба № 8 и вида на сметките, по които се водят акциите по акционери, общата сума на дивидента, подлежащ на изплащане за акции, които се водят по лични сметки и общите суми на дивидента, подлежащ на изплащане за акции, които се водят при лицата, които съхраняват и администрират финансови инструменти за сметка на клиенти, съответно при лица по чл.133 от ЗПФИ. Централният депозитар превежда сумата за паричният дивидент за акциите, които не се водят по клиентски сметки към попечител, на лицето по чл.64 от Наредба № 8, заедно със списък с информация за дължимия дивидент, като сумите се изплащат от лицето по чл.64 от Наредба № 8 в брой от следващия ден след получаване на сумата и списъка. Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на публичното дружество.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Устава, Дружеството разпределя дивиденди в размер, определен с решение на Общото събрание, ако то вземе решение за това, след приемане на годишния финансов отчет, съобразно Устава (при условие, че чистата стойност на имуществото на Дружеството, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд „Резервен” и други, образувани от дружеството, задължителни фондове) и при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон. Емитентът не е приемал Политика по отношение на разпределението на дивиденди и евентуалните ограничения в тази връзка.

Дружеството не е разпределило дивидент за финансовата 2020 г.

13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

13.1. Информация за акционерния капитал

Към датата на съставяне на Проспекта, основният капитал на Дружеството е 100 000 лева, разпределен в 1 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 100 лева всяка. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационна квота в имуществото на Дружеството, съразмерни с номиналната стойност на акциите.

Дружеството няма издадени акции, които не представляват капитал. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, опции или варанти.

Няма лица, които да притежават права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната ѝ стойност. Всички издадени акции са част от капитала.

14. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

През последните 12 месеца е оповестена следната нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Финансови отчети

На 30.07.2020 г. - Одитиран годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2019г.;

На 31.07.2020 г. - Одитиран годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2019г.;

На 30.09.2020 г. - тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100^о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на индивидуална база към 31.03.2020 г., На 30.09.2020 г. - тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100^о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на индивидуална база към 30.06.2020 г.;

На 28.10.2020 г. - тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100^о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на индивидуална база към 30.09.2020 г.;

На 12.11.2020 г. - тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100^о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на консолидирана база към 31.03.2020 г.;

На 12.11.2020 г. - Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа към 31.03.2020 г.;

На 13.11.2020 г. - тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100^о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на консолидирана база към 30.06.2020 г.;

На 13.11.2020 г. - Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа към 30.06.2020 г.;

На 30.11.2020 г. - тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100^о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на консолидирана база към 30.09.2020 г.;

На 30.11.2020 г. - Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа към 30.09.2020 г.;

На 28.01.2020 г. - тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100^о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на индивидуална база към 31.12.2020 г.;

На 10.03.2021 г. - тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100^о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на консолидирана база към 31.12.2020 г.;

На 10.03.2021 г. - Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа към 31.12.2020 г.;

На 30.03.2021 г. – Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2020 г.;

На 29.04.2021 г. – Годишен консолидиран одитиран финансов отчет към 31.12.2020 г.;

На 05.05.2021 г. – тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на индивидуална база към 31.03.2021 г.;

На 31.05.2021 г. – тримесечно уведомление за финансовото състояние (по чл. 100о¹, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК), съдържащо финансови справки на консолидирана база към 31.03.2021 г.;

На 31.05.2021 г. - Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа към 31.03.2021 г.;

Общи събрания

На 17.08.2020 г. - Покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД;

На 17.09.2020 г. - Протокол за отлагане на Общо събрание на акционерите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД;

На 08.10.2020 г. - Протокол от проведено Общо събрание на акционерите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД;

На 13.05.2021 - Покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД;

На 15.06.2021 – Протокол за отлагане на Общо събрание на акционерите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД;

На 29.06.2020 г. - Протокол от проведено Общо събрание на акционерите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД;

Увеличение на капитала

На 15 декември 2020 г. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД уведомява за взето решение от Съвета на директорите на 14.12.2020 г. за увеличение на капитала и публично предлагане на 1 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност 100 лв. всяка и емисионна стойност 9 900 лв. всяка.

На 18 май 2021 г. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД уведомява за взето решение от Съвета на директорите на 18.05.2021 г. за увеличение на капитала и публично предлагане на 1 500 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност 100 лв. всяка и емисионна стойност 6 700 лв. всяка.

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД уведомява за взето решение от Съвета на директорите на 29.07.2021 г. за коригиране на някои от параметрите на взетото на 18.05.2021 г. решение за увеличение на капитала. Решението предвижда публично предлагане на 11 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас (вместо 1 500 бр.) с номинална стойност 100 лв. и емисионна стойност 910 лв. всяка (вместо 6 700 лв.).

15. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Емитентът или някой от членовете на икономическата му група не е сключвал договори, които не са в рамките на обичайната им дейност през разглеждания исторически период.

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори (които не са в рамките на обичайната дейност) от някой от членовете на икономическата група на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, който да съдържа каквито и да е разпоредби, съгласно които

някой от членовете на групата да има някакво задължение или право съществено за дейността на икономическата група.

16. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на неговата електронна страница <http://www.phoenixcapital.bg/wp-content/uploads/2020/05/Ustav-Phoenix-05-05-2020.pdf>; на електронната страница на Търговския регистър www.brra.bg ;

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на неговата електронна страница www.phoenixcapital.bg ; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;

Годишни консолидирани (одитирани) и междинни консолидирани (неодитирани) финансови отчети на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на неговата електронна страница www.phoenixcapital.bg; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - на неговата електронна страница www.phoenixcapital.bg; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Венцислава Алтънова
Изпълнителен директор
на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“ включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Божидар Чанков
Председател на СД
на „АВС Финанс“ АД



Филип Инджев
Изпълнителен директор
на „АВС Финанс“ АД