

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД

РЕЗЮМЕ

**ЧАСТ I 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

НАСТОЯЩОТО РЕЗЮМЕ Е ИЗГОТВЕНО СПОРЕД ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 7 НА РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №1129/2017 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА. ОСНОВНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В РЕЗЮМЕТО, Е ИЗГОТВЕНА СПОРЕД ИЗИСКВАНИЯТА НА ГЛАВА I НА ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №979/2019 НА КОМИСИЯТА. РЕЗЮМЕТО СЪДЪРЖА ВСИЧКИ ИЗИСКВАНИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА И ЕМИТЕНТ.

29 юли 2021 г.

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

<p>Наименование и ISIN код на ценните книжа Предмет на публично предлагане са 11 000 (единадесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството с ISIN код: BG1100003141.</p>
<p><i>Идентификационни данни за Емитента и ЕИК</i> Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „Феникс Капитал Холдинг“ АД (акционерно дружество). Емитентът е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“ №109-115. ЕИК на Емитента: 202873140. LEI код на Емитента: 89450072TM3TJGNBE960. Данни за контакт: тел. (+359) 88 959 54 99, електронна страница: www.phoenixcapital.bg, електронна поща: office@phoenixcapital.bg. Лице за контакт: Петя Рогозянска.</p>
<p><i>Идентификационни данни за упълномощения инвестиционен посредник (ИП) и ЕИК</i> Търговското наименование (Фирмата) на упълномощения инвестиционен посредник е „АВС Финанс“ АД (акционерно дружество). ИП е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“ №117. LEI код: 8945006N483IFCZMNL10. ЕИК на ИП: 200511872. Данни за контакт: тел. (+359) 2 816 43 48, електронна страница: www.abc-finance.info, електронна поща: info@abc-finance.eu. Лице за контакт: Божидар Чанков.</p>
<p><i>Идентификационни данни за компетентния орган, одобрил проспекта</i> Комисията за финансов надзор (КФН) в Република България. Данни за контакт: тел. (+359) 2 94 04 999, електронна страница: www.fsc.bg, електронна поща: delovodstvo@fsc.bg. Председател: Бойко Атанасов.</p>
<p><i>Дата на потвърждаване</i> Комисията за финансов надзор е потвърдила този Проспект с решение № от2021 г.</p>
<p><i>Предупреждение към инвеститорите</i> Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение за инвестиране в предлаганите ценни книжа следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. Инвеститорите може да загубят целия инвестиран капитал или част от него, а когато отговорността на инвеститора не е ограничена до стойността на инвестицията – инвеститорите може да загубят повече от инвестирания капитал. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.</p>

Раздел Б – Информация за Емитента

<p><i>Кой е емитента на ценните книжа</i> Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД. Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ №109-115. Емитентът е вписан в Търговския регистър с ЕИК 202873140. LEI код на Емитента: 89450072TM3TJGNBE960. Основната дейност на Групата: Основните дейности на дружествата от Групата, са както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 консултантски услуги по управление на недвижими имоти; • Бизнес имот консулт ЕАД – дъщерно дружество което реализира основните си приходи под формата лихви; • Ню 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. <p>Основните приходи на Групата са финансови (Групата притежава значителни финансови активи) и от консултантски услуги във връзка с недвижими имоти. Основните приходи генерирани от Групата през 2020 г. са в размер на 3 222 хил. лв. и могат да бъдат представени по-подробно по следния начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Приходи от продажби: 349 хил. лв.; • Други приходи: 30 хил. лв.; • Финансови приходи: 553 хил. лв.; • Други финансови позиции: 2 290 хил. лв.;
--

- Отделно, Групата отчита и еднократно през 2019 г. 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. още 2 хил. лв. от положителна промяна в стойността на притежавани инвестиционни имоти.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е част от икономическа група, в качеството си на „дружество майка“ на 7 дъщерни дружества.

Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството има 1 /едно/ юридическо лице, което упражнява пряк контрол върху „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД - 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 юридически или физически 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 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.

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите. Съветът на директорите включва в състава си три физически лица: Мирослав Росенов Георгиев – председател, Венцислава Благоева Алтънова – изпълнителен директор и Зорница Тотева Ганчева – независим член. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Венцислава Алтънова.

Годишните консолидирани финансови отчети на „Феникс Капитал Холдинг“ АД за 2019 г. и 2020 г. са заверени съответно от регистрирания одитор Даниела Кънчева Григорова чрез „Прайм одит“ ЕООД, с ЕИК 200539409 и седалище и адрес на управление гр. София, бул. Васил Левски №63 и Евгени Веселинов Атанасов, чрез „АВБ Одит Консулт“ ЕООД, ЕИК 204276628, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Витоша“ 1. Даниела Григорова е с адрес за кореспонденция: с.Литаково 2144, ул. „6-ти септември“ № 85, притежава диплома №0650 от 2009 г. на ИДЕС и е член на Пета софийска регионална организация на ИДЕС. Евгени Атанасов е с адрес за кореспонденция гр. София, бул. Витоша № 1а, офис 409, притежава диплома №0701 от 2011 г. на ИДЕС и е член на Четвърта софийска регионална организация на ИДЕС.

Каква е основната финансова информация относно Емитента

Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2019г. и 2020г., както и от тримесечно 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

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2020	31.12.2019	31.03.2021	31.03.2020
<i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</i>				
Съвкупни приходи от продажби	349	349	87	87
Печалба/ Загуба от оперативна дейност	(995)	(1 990)	(56)	(104)
Нетна Печалба/Загуба за периода за притежателите на собствения капитал на предприятието майка	45	6 766	(188)	1 716
Печалба/ Загуба на акция (лв.)	59	6 766	(184)	1 722

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2020	31.12.2019	31.03.2021
<i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>			
Общо активи	45 325	43 099	45 729
Собствен капитал, в т. ч.	10 656	10 597	10 472

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2020	31.12.2019	31.03.2021	31.03.2020
<i>Данни от консолидираните отчети за паричните потоци</i>				
Нетни парични потоци от оперативни дейности	(13)	(355)	57	(1 497)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(4 074)	(4 878)	(12)	(3 921)
Нетни парични потоци от финансови дейности	4 054	5 201	(42)	5 433

В одиторските доклади през периода, обхванат от историческата финансова информация (2019 г. и 2020 г.) се съдържат ключови одиторски въпроси. В отчета за 2020 г. те са два: Оценка и класификация на финансови активи (тъй като се изискват значителни преценки за класификацията и оценката на финансовите активи и поради съществената част от общата сума на активите на групата – 55% към 31 декември 2020г) и Оценката и представянето на инвестиционните имоти (тъй като на оценките по справедлива стойност е присъща несигурност, свързана с използване на различни прогнози и допускания и поради съществеността на инвестиционните имоти, представляващи 45% от общата сума на активите на Групата към 31 декември 2020г). В отчета за 2019 г. е един: определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти (поради значимостта на балансовата стойност на инвестиционните имоти и присъщото ниво на несигурност при използването на оценки по справедлива стойност, свързана с използване на ненаблюдаеми допускания и предположение от страна на външния лицензиран оценител и ръководството на Дружеството). Не е представена проформа финансова информация.

Кои са основните рискове характерни за Емитента

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.

Специфични – Несистематични рискове (съществуват възможности за тяхното управление)

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 отчетна 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.

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.

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.

Ликвиден 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.

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.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2020 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми в размер на 6 750 хил. лв., които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Общи – Системни рискове (Емитента не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях)

Макроикономически риск

България има икономика от отворен тип. След години на неуверен растеж, постепенно от втората половина на 2014 г. икономиката на страната навлезе в подем. По данни на НСИ, увеличението на БВП на страната през 2019 г. възлиза на 3.7%, а по предварителни данни през 2020 г. е отбелязан спад от 4.2%. Във връзка с глобалната пандемия от Covid-19 (коронавирус), според последната прогноза (пролетна) на Европейската комисия се очаква ръст на БВП от 3.5% през 2021 г. Всеки икономически спад би отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Групата.

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 e BBB със стабилна перспектива, по скалата на Moody's e Baa1 със стабилна перспектива, а според скалата на Fitch, e BBB с положителна перспектива.

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.

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.

Раздел В – Информация за ценните книжа

Кои са основните характеристики на предлаганите ценни книжа

Предмет на публично предлагане са 11 000 (единадесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството с ISIN код: BG1100003141. Номиналната стойност на всички акции, включително от настоящото увеличение на капитала е 100 лева. Всички понастоящем емитирани 1 000 акции от капитала на Дружеството са изцяло платени, а Проспекта е за нови 11 000 акции с емисионна стойност 910 лева всяка или общо 10 010 хил. лева.

Валута на емисията ценни книжа е български лева (BGN).

Описание на правата, свързани с предлаганите ценни книжа – всяка обикновена акция дава следните основни права: право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Централен депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас.

Право на дивидент: всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Разпределянето на печалбата на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД под формата на дивиденди е допустимо само по решение на Общото събрание на акционерите, само ако съгласно одитирания и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от акционерния капитал, фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е задължено да образува по закон или устав. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решението за разпределяне на печалбата.

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

Ограничения върху свободното прехвърляне на ценни книжа – съгласно нормативната уредба, отнасяща се до публичните дружества в България и Устава на Емитента, издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централен депозитар.

Дружествена политика по отношение на дивидентите – Емитента няма дружествена политика по отношение на дивидентите.

Съгласно чл. 35 от Устава, Дружеството разпределя дивиденди в размер, определен с решение на Общото събрание, ако то вземе решение за това, съобразно Устава и при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон. Съгласно чл. 115в, ал. 1 ЗППЦК, публичните дружества имат право да изплащат и 6-месечен дивидент, ако това е предвидено в Устава (в устава на Емитента не е предвидена такава възможност).

Къде ще се търгуват ценните книжа

След одобрение на Проспекта от КФН, успешното приключване на подписката от увеличението на капитала и вписване на увеличението на капитала и новия Устав в ТР, Дружеството ще поиска емисията да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и с цел търговия на регулиран пазар ще подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар - „Българска фондова борса“ АД. На този пазар понастоящем са допуснати за търговия 1 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в ТР капитал на Емитента към датата на Проспекта.

Основните рискове, специфични за ценните книжа:

Ценови риск.

Пазарната стойност на акциите се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите може да нараства или да намалява. Тези "колебания на цените", могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент много по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, промени в законодателството или други съществени събития. Цената на предлаганите обикновени акции може, както да се повиши, така и да се понижи във времето.

Ликвиден риск.

Ликвидният риск е свързан с ликвидността на пазара на ценни книжа, която изразява потенциалната възможност за всеки инвеститор за покупка или продажба в кратки срокове на желаните от него ценни книжа на вторичния пазар. Източниците на този вид риск могат да бъдат различни (както малко по обем свободнотъргуеми акции – т. нар. „free-float“- така и липса на инвеститорски интерес към страната и/или към конкретното дружество в частност). Контролиращия акционер притежава почти всички акции (98.5%), което прави този риск много по-висок, освен ако в резултат на настоящото предлагане не настъпят значителни промени в акционерната структура. Резултатът от ниската ликвидност е затруднения при сключването на сделки с акциите, което може да възпрепятства реализирането на капиталови печалби или избягването на потенциални загуби от страна на инвеститорите. Инвеститорите следва да имат предвид, че ликвидността на БФБ като цяло е много по-ниска от тази на регулираните пазари в Западна Европа и САЩ.

Риск за миноритарните акционери

Към датата на настоящия Документ има лице, което притежава над половината от акциите на Дружеството и го контролира. Акционерите с по-значим дял в капитала имат възможност да упражняват по-голямо влияние над повечето оперативни и стратегически решения, изискващи одобрение от общото събрание на акционерите, включително избирането на членове на Съвета на директорите, одитори, одобрението на значими сделки, решения за увеличение на капитала, разпределяне на дивиденди, обратно изкупуване на акции и т.н., което може да доведе до конфликти на интересите с миноритарните акционери.

Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

Раздел Д – Информация за предлагането

При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа

Срокове и условия на предлагането – след потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД ще публикува Съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърляне на правата и за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта. В съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК, „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД ще публикува съобщението за публичното предлагане в информационната медия infostock.bg и на интернет страниците на Емитента (www.phoenixcapital.bg) и инвестиционния посредник (www.abc-finance.info) най-малко 7 дни преди началния срок за прехвърляне подписката или началото на продажбата. В случай че публикациите са в различни дати, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати. Датата, посочена в съобщението по чл.89т, ал.1, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е 8-ия работен ден след датата на публикуване на Съобщението по чл.89т.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) работни дни, считано от деня, представляващ начална дата за прехвърляне на права.

Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса“ АД (БФБ).

На 2-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД, на Регулиран пазар, за продажба при условията на явен аукцион неупражнените права. Централният депозитар ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат акции от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.

Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Крайния срок за записване на акции е денят, следващ изтичането на 10 (десет) работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне права.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

Условия на предлагането – при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК и съгласно Решение на СД за увеличаване на капитала от 29.07.2021 г., задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Съгласно чл. 112, ал. 2, изречение второ ЗППЦК, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала. Право да участват в настоящото увеличение на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 (пет) работни дни след публикуване на Съобщението по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК за увеличаване на капитала.

При настоящото увеличение на капитала на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. Срещу всяко 1 право, акционерите или третите лица, придобили 1 право имат право да запишат 11 бр. нови акции по емисионна стойност 910 лева всяка.

Допускане до търговия на регулиран пазар – предлаганите ценни книжа (акции) ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на “Българска фондова борса” АД.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 1 000 права ще бъде регистрирана за търговия на Сегмент за права на Основния пазар БФБ.

План за разпределение – не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, като право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 (пет) работни дни след публикуване на Съобщението по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК за увеличаване на капитала. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове.

Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането – в резултат на извършените изчисления не се наблюдава непосредствено разводняване (на индивидуална база), ако притежателите на права решат да не участват в подписката при настоящото предлагане (както в случай че новата емисия е изцяло записана и платена, така и при условие, че са записани и заплатени само минималния брой акции, при които предлагането ще се смята за успешно). Известно разводняване се наблюдава единствено на консолидирана база, като то е с 83.72% (при условие че всички предложени при увеличението нови акции бъдат записани и заплатени) и 77.30% (при условие че бъдат записани и заплатени минималния брой нови акции, при който увеличението на капитала ще се смята за успешно).

Ако приемем, че акционер притежава преди увеличението 1% от капитала на Дружеството, т.е. 10 акции) и реши да не участва в

настоящото Предлагане, то в този случай неговото участие в капитала след увеличението, при записване на всички предложени 11 000 нови акции, ще се намали до 0.80%, т.е. акционерът ще развонди участието си в капитала с 92%. При минимално увеличение на капитала с 5 500 нови акции, този акционер ще намали своя дял в капитала в по-малка степен до 0.15%, т.е. ще развонди участието си с 85%.

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия обикновени акции (след приспадане на разходите по емисията) са както следва:

- 9 973 хил. лв. при записване и заплащане на всички 11 000 бр. нови акции от увеличението на капитала;
- 4 968 хил. лв. при записване и заплащане на 5 500 бр. нови акции от увеличението на капитала при които предлагането ще се счита за успешно.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД). Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които запишат и търгуват с акции, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута, и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси.

Защо е съставен този проспект

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане в размер на 9 973 хил. лв. ще бъде използвана (подредени в по реда на приоритетите в низходящ ред), както следва:

- увеличение на капитала на дъщерното дружество „Феникс Имобилен” ЕАД със 7 029 хил. лв. – сумата от увеличението на капитала ще бъде използвана за самоучастие в идеен проект за „Жилищна сграда с подземен паркинг и търговски площи на партерен етаж“ в гр. София;
- за финансов буфер – 2 944 хил. лв.

Представеното използване на постъпленията от настоящето публично предлагане е при условие че новата Емисия бъде изцяло записана и заплатена от инвеститорите. Ако новата емисия бъде заплатена до минималния размер при които публичното предлагане ще се смята за успешно (с нетни постъпления за Дружеството в размер на 4 968 хил. лв.), тогава всички набрани средства ще бъдат използвани за първия приоритет (увеличение на капитала на дъщерното дружество „Феникс Имобилен” ЕАД), като няма да останат средства за капиталов буфер.

Предлагането не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като съгласно сключеният договор между Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник, последният има право да получи фиксирано възнаграждение в размер на 25 000 лева, което не зависи от успешната реализация на публичното предлагане.

Няма конфликт на интереси по отношение на емисията или предлагането.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, с подписа си декларира, че Резюме то 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, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Бождар Чанков
Председател на СД
на „АВС Финанс“ АД



Филип Инджев
Изпълнителен директор
на „АВС Финанс“ АД