

ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД

ПО ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на листваните ценни книжа:	15 000
---------------------------------	--------

Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) ЕВРО
------------------------------------	---------------------

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за техническо листване, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД.

16 Август 2024 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД	
Адрес	гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115	
Телефон	+359 2 805 19 21	
Ел. поща	office@phoenixcapital.bg	
Web	https://www.phoenixcapital.bg/	
Лице за контакт	Велко Георгиев Манов Ралица Тодорова Драгнева	
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД	
Адрес	гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" № 7А	
Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402	
Ел. поща	office@ugmarket.com	
Web	https://ugmarket.com	
Лице за контакт	Любомир Ламбрев Инвестиционен консултант	

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://www.phoenixcapital.bg/>) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП "Юг Маркет" ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	6
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	9
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	11
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	14
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	14
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)	21
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	28
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	32
2.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта	32
2.2. Декларации	33
2.3. Доклади, изявления и информация от трети лица.....	33
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	33
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	34
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	34
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	34
4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА	34
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	34
5.1. Основни дейности	34
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	38
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	40
7.1. Промяна в перспективите и във финансовото състояние	40
7.2. известни тенденции и колебания	40
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	41
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	42
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ	42
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	44
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	44
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	44
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента	44
10.3 Договорености за промяна в контрола на Емитента.....	45
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА	45

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	45
11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	54
11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	55
11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	55
11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	55
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	55
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	55
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	56
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	56
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	56
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	58
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС.....	58
15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА.....	59
15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	59
15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	59
15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	60
15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	63
15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	63
15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	63
15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	64
15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	66
15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА.....	70
15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.....	71
15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА.....	73
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	73
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	73
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	73
16.3. ЦЕНА	74
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	74
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ.....	74
17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....	75
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	75
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.....	75

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	75
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ.....	75
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	75
18.1. КОНСУЛТАНТИ	75
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	76
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	76
19. ГАРАНЦИИ.....	76
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	76
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	76
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ	78
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	92
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	93
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	95

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ**А.1 Наименование и ISIN на ценната книга**

Емитент на облигациите е "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД. Облигациите са с ISIN код BG2100019244. CFI код: DBVUFR. FISN код: FENIKSKAPITAL /VARBD 20330426.

А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 202873140, и с LEI код 89450072TM3TJGNBE960.

Данни за контакт: Адрес: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115; Телефон: +359 2 805 19 21; Ел. Поща: office@phoenixcapital.bg; Web: <https://www.phoenixcapital.bg/>;

А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП "Юг Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта

Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg

А.5 Дата на потвърждение на проспекта

Проспектът е потвърден от с Решение №Е/..... г. на КФН.

А.6 Предупреждения

Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разностите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?**

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 202873140, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115, и с LEI код 89450072TM3TJGNBE960. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Основна дейност на Дружеството:

Холдингова дейност - придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има следните дъщерни дружества:

Име на Дружеството	ЕИК	% на собственост
"Бизнес Имот Консулт" ЕАД	131414662	100
"Феникс Капитал Мениджмънт" АД	202851610	79.99
"Феникс Имоти" АД	175189893	92
"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД	201106784	100

"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД	175097683	100
"Си Резиденс" ООД	205653046	50
Mamferay Holding Ltd- Кипър	HE329927	100
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	175135689	52.19

"Бизнес Имот Консулт" ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131414662. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКИ, КОНСУЛТИРАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ, ПОСРЕДНИЧЕСТВО ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ПОКУПКА НА СТОКИ ИЛИ ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРЕРАБОТЕН ИЛИ ОБРАБОТЕН ВИД, ПРОДАЖБА НА СТОКИ ОТ СОБСТВЕНО ПРОИЗВОДСТВО, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, КОМИСИОННИ, СПЕДИЦИОННИ И ПРЕВОЗНИ СДЕЛКИ, ВЪТРЕШЕН И МЕЖДУНАРОДЕН ТРАНСПОРТ, СТОКОВ КОНТРОЛ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ, РЕСТОРАНТЬОРСТВО, ХОТЕЛИЕРСКИ, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛУГИ, ПОКУПКА, СТРОЕЖ ИЛИ ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202851610. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е управление и обслужване на дейността на дружества за инвестиране в недвижими имоти както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

"Феникс Имобилен" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175189893. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е СТРОИТЕЛСТВО И ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КАКТО И ВСЯКАВА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНИТЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 201106784. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки на пазара на недвижимата собственост в страната, участие в комисионни, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставянето на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации.

"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175097683. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е ТЪРГОВСКО ПОСРЕДНИЧЕСТВО, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И АГЕНТСКА ДЕЙНОСТ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ ПО РЕАЛИЗИРАНЕТО НА ПРОЕКТИ И ИЗВЪРШВАНЕТО НА ОЦЕНКИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ В СТРАНАТА, ДЕЙНОСТ ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ЗАЕМИ И КОНСУЛТАЦИИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПОЛУЧАВАНЕТО НА ЗАЕМИ И ИНВЕСТИРАНЕ НА ЗАЕМНИ СРЕДСТВА В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ПОКУПКА, СТРОЕЖ И ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА, УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДРЪЖКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, УЧАСТИЕ В КОМИСИОННИ, ЛИЗИНГОВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ, СПЕДИЦИОННИ, ПРЕВОЗНИ, ЛИЦЕНЗИОННИ И СКЛАДОВИ ОТНОШЕНИЯ И СДЕЛКИ, ИЗГОТВЯНЕ НА МАРКЕТИНГОВИ СТРАТЕГИИ НА ПРОЕКТИ И ИЗВЪРШВАНЕ НА МАРКЕТИНГОВА ДЕЙНОСТ, ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТЬОРСТВО, ТУРОПЕРАТОРСКА ДЕЙНОСТ И ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ ТУРИСТИЧЕСКИ УСЛУГИ, ПРОИЗВОДСТВО НА СТОКИ И УСЛУГИ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ И ИМПРЕСАРСКА ДЕЙНОСТ, ИКОНОМИЧЕСКИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И ПРАВНИ УСЛУГИ И КОНСУЛТАЦИИ, КАКТО И ВСЯКАВА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА СЪС ЗАКОН, КАТО КОГАТО ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ДАДЕНА ДЕЙНОСТ СЕ ИЗИСКВА ЛИЦЕНЗ ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ИЗВЪРШВА ДЕЙНОСТТА СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕТО НА СЪОТВЕТНИЯ ЛИЦЕНЗ ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ, ОСВЕН АКО ЗАКОНЪТ ПОЗВОЛЯВА ИЗВЪРШВАНЕТО НА ДЕЙНОСТТА ПРЕДИ ТОВА.

"Си Резиденс" ООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205653046. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. инж. Асен Йорданов №7. Предметът на дейност Предпроектни проучвания, проектиране и изграждане на инфраструктурни обекти, вкл. за изграждането и подобряване на съществуващи сгради, пътища, транспортни терминали и комуникационни връзки; промишлено строителство, изграждане, подобряване и експлоатация на промишлени и складови сгради; благоустройствени мероприятия, вкл. сметосъбиране, сметоизвозване, снегочистване; рекламно-консултантска дейност, свързана с изграждане на индустриални и инфраструктурни обекти; посредничество и представителство, издателска дейност; консултантска дейност, в т.ч. проучване и разработване на политики в областта, касаеща индустриалните зони; обучение, квалификация и преквалификация на кадри за индустрията, търговията и селското стопанство, и както и всяка друга стопанска дейност, която не е изрично забранена от закона.

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175135689. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД се състои в холдингова дейност и включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в

български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиции в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Основни акционери и отношения на контрол

Собственик на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД с над 50 % участие е Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед. Към датата на изготвяне на този проспект Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед притежава 7318 броя акции, представляващи 60.98% от капитала на „Феникс Капитал Холдинг“ АД. Дружеството има още две лица, които притежават над 5 на сто от капитала му:

УПФ „Съгласие“ притежава 835 броя акции, представляващи 6.96% от капитала на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ"

УПФ „ЦКБ Сила“ притежава 838 броя акции, представляващи 6.98% от капитала на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ"

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК. На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

Емитентът има Съвет на директорите от трима членове както следва:

Велко Георгиев Манов – Представител и Председател на СД,

Ралица Тодорова Драгнева – Изпълнителен директор и член на СД,

Боян Марков Петров – член на СД,

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. са одитирани от Евгени Веселинов Атанасов,

Регистриран одитор с диплома №0701, адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4.

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2023	2022	31.03.2024	31.03.2023
Печалба преди данъци	14 488	2 297	936	209
Общ всеобхватен доход	14 320	2 309	909	201
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2023	2022	31.03.2024	31.03.2023
Общо активи	85 408	76 442	86 193	78 063
Собствен капитал	43 408	29 257	45 177	29 458
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	40 959	46 307	40 067	47 797
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	1.04	1.04	1.10	1.06
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ собствен капитал)	0.97	1.61	0.91	1.65
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	10.02	1.55	10.04	1.49
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2023	2022	31.03.2024	31.03.2023
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 653	1 320	163	1 412
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	7 472	-3 288	67	-1 571
Нетни парични потоци от финансова дейност	-8 962	-6 733	-322	89

Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да

придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.

2. Несистематични рискове – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти; рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти; рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. ISIN кодът е BG2100019244. CFI код: DBVUFR. FISN код: FENIKSKAPITAL /VARBD 20330426

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 15 000 000 евро. Броят на облигациите е 15 000. Срокът на емисията изтича 108 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 26 април 2024 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора, трета и четвъртата година – гратисен период без погашения по главницата, а от петата до деветата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 евро.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да

придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Политика по отношение на дивидентите

Дружеството може да разпределя дивиденти в абсолютен размер на всяка акция в съответствие с разпоредбите на чл.35 от Устава му. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти. Дружеството не е разпределяло дивидент в последните две финансови години.

V.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Бурса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

V.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите:
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията:
риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

V.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 15 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът ще сключи и ще поддържа застраховка на плащанията по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотечна на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотечна на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотечки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотечки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД са това да се случи не по—късно от м. октомври 2024 г.

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2022 г. и 2023 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Според обявената статистика на страницата на Комисия за финансов надзор с обобщени данни за четвъртото тримесечие на 2023 г. за реализираните брутни премии, реализирани от застрахователите, които извършват общо застраховане е видно че с най-голям дял за ЗАД „Армеец“ АД в размер на 189 432 947.35лв. се пада на „Друго застраховане във връзка с моторни превозни средства“ в което попада застраховката „Каско“, на следващо място по реализирани приходи от премии е по застраховката „Застраховане на гражданска отговорност във връзка с моторни превозни средства“ в размер на 39 557 712.29лв., а на трето място е „Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия“ в размер 20 985 109.22 лв. Като цяло застрахователите са реализирали брутен премиен доход за 2023 г., в размер на 3 656 650 060.17 лв., а конкретно дялът на ЗАД „Армеец“ АД от него е в размер на 275 007 259.04 лв. и пазарен дял от 7.5%.

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ““ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви.

Пазарен риск:

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта

финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Другите по-съществени рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа са: Валутен риск; Лихвен риск; Инфлационен риск; Ценови риск; Кредитен риск; Ликвиден риск

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 04.10.2024 г.

При емитирането на корпоративните облигации на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN, CFI и FISN – 275 лева
 - Такса регистрация в ЦД – 1 994.40 лева
 - Търговски регистър – 20 лева
 - Такса за КФН – 10 000 лева
 - Възнаграждение на Юг Маркет – 24 000 лв.
 - Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
- Общо 37 489.40 лв.**

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 489.40 лв. или 2.499 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 15 млн. евро (29 337 450 лв.) представляват 0.13%. Нетният размер на постъпленията от емисията в "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД възлиза на 29 299 960.60 лв. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД иска допускане до търговия на емисията облигации. Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 15 000 облигации от първоначално предложените 15 000 облигации. Всички средства от облигационния заем са предназначени за придобиване на мажоритарни и асоциирани дялови участия в компании с висок потенциал за развитие, инвестиции в дъщерни компании на холдинга, придобиване на портфейлни инвестиции в капиталови и дългови ценни книжа на стабилни емитенти и инвестиции във вземания, формиране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти и участия в компании от сектора, погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Набраните от емисията средства са или ще бъдат използвани за холдинговата дейност на дружеството, включително:

- придобиване на мажоритарни и асоциирани дялови участия в компании с висок потенциал за развитие;
- инвестиции в дъщерни компании на холдинга;
- придобиване на портфейлни инвестиции в капиталови и дългови ценни книжа на стабилни емитенти и инвестиции във вземания;
- формиране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти и участия в компании от сектора
- погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем

Стратегията за развитие на дружеството включва средносрочен и дългосрочен хоризонт на управление на инвестициите и бъдеща продажба на стратегически и финансови инвеститори с цел реализация на печалба. Свободните парични средства ще бъдат управлявани активно, като дружеството възнамерява да осъществява инвестиции във финансови инструменти и сделки на паричните и капиталовите пазари.

Погасяване на задължения на Емитента	9 205 109.75 лв.
Придобиване на финансови инструменти	7 555 324.55 лв.
Предоставяне на заеми и покупка на вземания	3 481 000.00 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	76 622.42 лв.
Възнаграждение на „АВС Финанс“ АД (довереник)	12 673.78 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 489.40 лв.
Предстоящо погасяване на задълженията на емитента по облигационна емисия	8 969 230.10
Общо	29 337 450.00 лв.

Погасяване на задължения на Емитента

Емитентът е възстановил на купувача част от заплатен аванс по Предварителен договор от 25.08.2023 г., по който "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е бил продавач. Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента. Заплатеният аванс по предварителният е в размер на 3 300 000 лв., а погасената сума е в размер на 3 086 000 лв.

Емитентът е възстановил на купувача заплатен аванс по Предварителен договор от 30.10.2023 г., по който "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е бил продавач. Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента. Заплатеният аванс по предварителният е в размер на 1 496 000 лв., а погасената сума е в същия размер- 1 496 000 лв.

Емитентът е погасил цялото задължение по договор от 02.06.2023 г. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента. Първоначалната стойност на задължението е в размер на 2 457 650 лв., а погасената сума е в размер на 2 591 777.09 лв., като в нея е включена и лихва в размер на 134 127.09 лв.

Емитентът е погасил задължения по облигационна емисия с ISIN BG2100013189, издадена на 19.10.2018 г. в общ размер на 2 031 332.66 лв., от които 1 760 247 лв. представляват частично погасяване на главница и 269 476.21 лв. са натрупани лихви.

Придобиване на финансови инструменти:

Част от средствата от облигационната емисия са изразходвани за придобиване на финансови инструменти – дялове и акции от договорни и инвестиционни фондове са на обща стойност 7 555 324.55 лв.

Предоставяне на заеми и покупка на вземания

Съгласно договор за заем от 29.09.2018 г., "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е предоставил 2 126 000 лв. от средствата от облигационната емисия на MAMFERAY HOLDINGS LTD, който е дъщерно дружество на емитента. Общата стойност на договора е в размер на 3 173 722.90 евро/6 207 262.46 лв./, като заемната сума се олихва с годишна лихва в размер на 5.0%.

Съгласно договор за заем от 22.03.2024 г., "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е предоставил 542 000 лв. от средствата от облигационната емисия на „БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ“ ЕАД, който е дъщерно дружество на емитента. Общата стойност на договора е в размер на 1 183 500 лв. като заемната сума се олихва с годишна лихва в размер на 5.0%.

Съгласно договор от 20.05.2024 г., "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е използвал 403 000 лв. от средствата от облигационната емисия за закупуване на вземане. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента.

Съгласно договор от 23.05.2024 г., "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е използвал 410 000 лв. от средствата от облигационната емисия за закупуване на вземане. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента.

Предстоящо погасяване на задълженията на емитента по облигационна емисия

Емитентът планира да използва 8 969 230.10 лв. от средствата от облигационната емисия за погасяване на задължения по облигационна емисия с ISIN BG2100013189, издадена на 19.10.2018 г. Към датата на проспекта размера на емисията е 4 500 000 евро/8 801 235 лв./, като останалата част от сумата ще бъде използвана за лихвени плащания по облигационната емисия.

Корпоративните облигации на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на "Българска фондова борса" АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са или предстои да бъдат използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Набраните средства от настоящата облигационна емисия са достатъчни да покрият всички предлагани предназначения. Към датата на проспекта по описаните предназначения са или предстои да бъдат разходвани 29 337 450 лв. Размерът на постъпленията от емисията в "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД възлиза на 29 337 450 лв. Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във

връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да са налице конфликти на интереси, свързани с допускането до търговия.

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжи на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобразят с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. 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.

1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Макроикономически риск

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

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели, изготвена към 27 март 2024 г., „Външните допускания дават индикация за по-слабо нарастване на търсенето на български стоки и

услуги през 2024 г. спрямо заложеното в макроикономическата прогноза от декември 2023 г., което се дължи на прогнозираната от ЕЦБ по-ниска икономическа активност на основните търговски партньори на България от еврозоната в краткосрочен хоризонт. В резултат допусканията предполагат външното търсене на български стоки и услуги да нарасне с 2.1% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 3.3% през 2025 г. и до 3.4% през 2026 г. Според очакванията на пазарните участници цените в евро на суровините на международните пазари през 2024 г. ще се задържат на нивата си от 2023 г., като по-съществено понижение се очаква при цените на природния газ и електроенергията. Допусканията предполагат, че претеглените по значимост за международната търговия на България цени в евро ще нараснат с темпове между 1.9% и 2.8% през 2025 г. и 2026 г., водени предимно от динамиката на цените на неенергийните суровини. Очакванията на пазарните участници за краткосрочните лихвени проценти в еврозоната са за понижаването им през целия прогнозен период, което започва от второто тримесечие на 2024 г. През 2024 г. очакваме растежът на реалния БВП на България да възлезе на 2.2% (спрямо 1.8% през 2023 г.), което ще се определя от положителния принос на вътрешното търсене, докато нетният износ се очаква да има отрицателен принос. Вътрешното търсене се предвижда да бъде подкрепено от нарастване на частното потребление в условията на повишаващи се доходи от труд в реално изражение, растеж на инвестиционната активност, както и от по-високо правителствено потребление. За ускоряването на растежа на реалния БВП основно влияние оказва допусканото преминаване на приноса на изменението на запасите от силно отрицателен през 2023 г. в неутрален през 2024 г., заложено в прогнозата. Динамиката на нетния износ отразява прогнозирания по-голям растеж на вноса спрямо този на износа на стоки и услуги. Очаква се прогнозираме растежът на реалния БВП да се ускори до 3.3% през 2025 г. и след това да се забави до 2.6% през 2026 г., като тази динамика в голяма степен се определя от заложения профил на публичните инвестиции. Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 2.3% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 3.0%. Освен на базовите ефекти от силното нарастване на цените през предходната година, забавянето на инфлацията през 2024 г. ще се дължи и на допусканите спадове на международните цени на енергийни суровини, както и на поевтиняването на някои групи стоки и услуги с административно определяни цени. Очаква се групите на услугите и храните да имат основен положителен принос за общата инфлация в края на 2024 г. В съответствие с техническите допускания за динамиката на цените на петрола и храните на международните пазари, както и с прогнозираните темпове на растеж на частното потребление и на разходите за труд очакваме годишният темп на нарастване на потребителските цени да възлезе на 2.7% в края на 2025 г. и да остане на това ниво в края на 2026 г. В средносрочен план очакваме положителният принос на базисните компоненти за общата инфлация да остане значителен

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ☐ риск от политическа дестабилизация,
- ☐ промени в управлението,
- ☐ законодателната политика,
- ☐ икономическата политика,
- ☐ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическата обстановка в страната продължава да бъде нестабилна. На 9 юни 2024 г. бяха проведени шести парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Неспособността да бъде излъчено стабилно мнозинство отдалечава страната ни от присъединяване към Евронзоната.

През месец декември 2023 г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р България за 2024 г. През периода 2024-2025 г. данъчната политика ще е ориентирана към подобряване на събираемостта на приходите, предотвратяването на възможности за укриване и невнасяне на данъци и осигуровки и намаляване на административната тежест и разходите за бизнеса и гражданите. По отношение на политиката на доходите от 01.01.2024г. минималната работна заплата беше увеличена на 933лв. ,като ефектите от размера на прогнозната минимална работна заплата за 2024 г. и 2025 г. са разчетени в индикативен размер, в съответствие с чл. 244 от Кодекса на труда, като 50 % от прогнозната средна заплата в съответната година.

По отношение на средствата от ЕС стойността на приходите е съобразена с профила на плащанията към одобрения Национален план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) при допускане, че има забавяне в изпълнението на дейностите, съответно в постигането на заложените в Решението за изпълнение на Плана етапи и цели.

Въз основа на допусканията за периода 2023-2025 г. максималният размер на държавния дълг към края на 2023 г. не надвишава 40,6 млрд. лв., а в края на 2024 г. и 2025 г. се предвижда да достигне съответно до 49,6 млрд. лв. и 59,5 млрд. лв.

Съотношението на държавния дълг към БВП от 22,5% към края на 2021 г. намалява до 21,8% в края на 2022 г. и достига до 22,0% в края на 2023 г.

През 2023 г. реалният растеж на brutния вътрешен продукт на България достигна 1.8%. Според макроикономическата прогноза на МФ през 2024 г. се очаква ускорение на растежа до 3.2% подкрепено от вътрешното търсене. За периода 2025–2027 г. прогнозата е за леко забавяне в растежа на потреблението на домакинствата в синхрон с динамиката на доходите и кредитната активност, в резултат растежът на икономиката ще бъде в рамките на 2.7–2.6%. Липсата на стабилна дългосрочна икономическа политика създават несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

Военен конфликт на територията на Република Украйна

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване на основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да

рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През октомври ескалира военния конфликт между Израел и Ивицата Газа, а напрегнатата обстановка в района на Червено море предизвика сътресения в световната икономика, особено в европейската.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване 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 резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По данни на НСИ през първото тримесечие на 2024 година всички коефициенти, изследващи безработицата, нарастват в сравнение със същия период на 2023 г.

- Коефициентът на безработица е 5.0%, или с 0.6 процентни пункта по-висок в сравнение с първото тримесечие на 2023 година.
- Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години намалява с 0.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2023 г. и достига 70.2%;
- Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 74.0%, като в сравнение с първото тримесечие на 2023 г. нараства с 0.3 процентни пункта.

Безработица Безработните лица през първото тримесечие на 2024 г. са 152.5 хил., от които 81.2 хил. (53.2%) са мъже и 71.3 хил. (46.8%) - жени. В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. броят на безработните лица се увеличава с 17.6 хил., или с 13.0%. За същия период коефициентът на безработица нараства с 0.6 процентни пункта и достига 5.0%, съответно 5.0% за мъжете и 5.0% за жените. От всички безработни лица 9.1% са с висше образование, 53.2% - със средно, и 37.6% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.3% за висше образование, 4.7% за средно образование, 15.7% за основно и 33.6% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през първото тримесечие на 2024 г. е 2 907.3 хил., от които 1 547.1 хил. мъже и 1 360.2 хил. жени. В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. броят на заетите лица намалява с 0.7%, в по-голяма степен при жените, за които намалението е с 1.6%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 52.8%, като при мъжете той е 59.1%, а при жените - 47.0%. През първото тримесечие на 2024 г. в сектора на услугите работят 1 912.8 хил. души, или 65.8% от заетите, в индустрията - 850.4 хил. (29.3%), а в селското, горското и рибното стопанство - 144.2 хил. (5.0%).

По данни на Агенцията по заетостта безработица в страната през април 2024 е 5,7%, като се наблюдава намаление на безработицата с 0,1 процентни пункта спрямо предходния месец. Броят на регистрираните безработни в края на февруари е общо 161 049, като се отчита понижение спрямо миналия месец с 2 586 лица.

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото му състояние.

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.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от

специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти вследствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
S&P Global Ratings	BBB	положителна	24 май 2024	потвърден
Fitch Ratings	BBB	положителна	26 април 2024	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	21 юли 2023	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	3 февруари 2023	потвърден

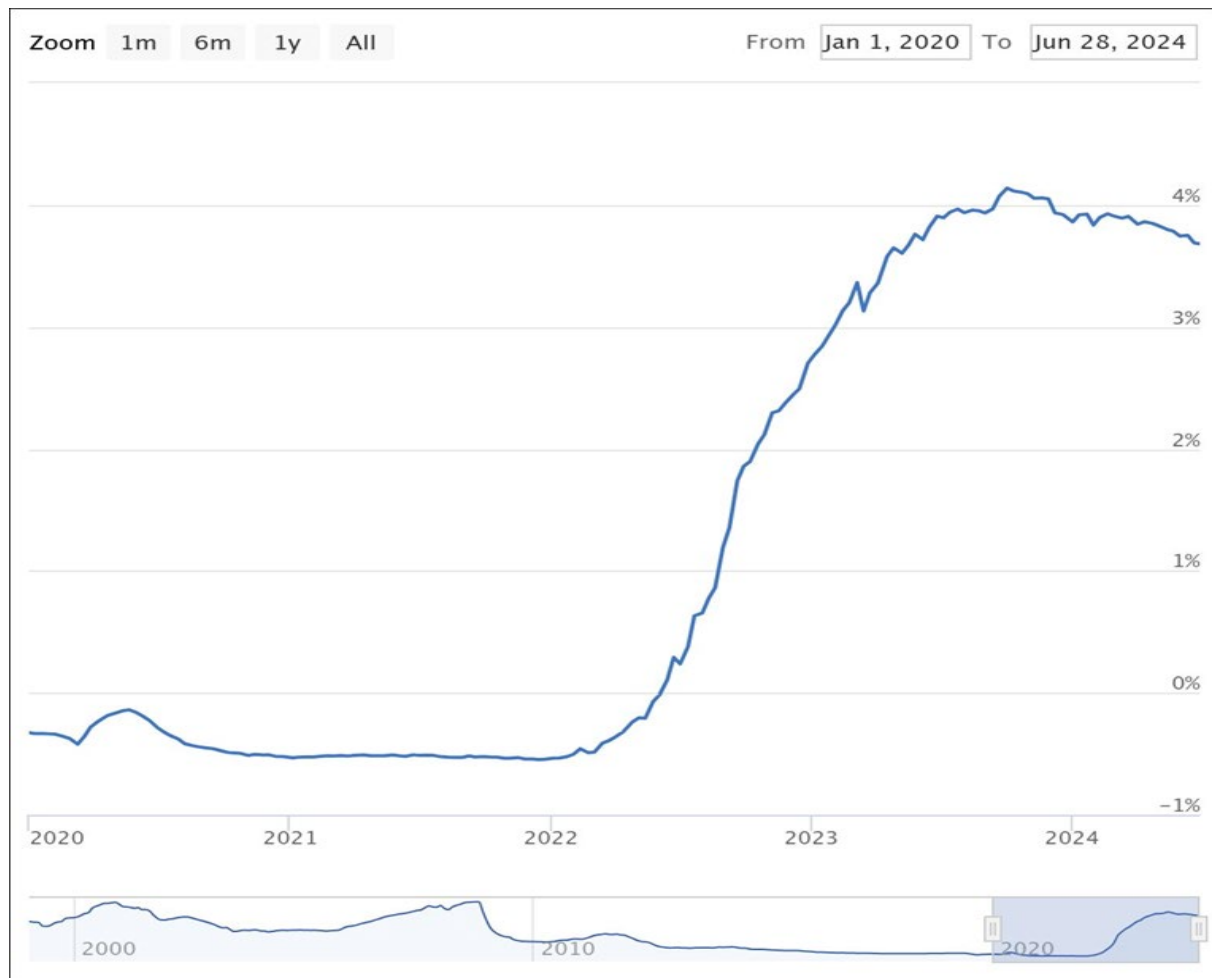
Източник: Министертство на финансите.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация.



Euribor 6 months - Източник:ЕЦБ

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

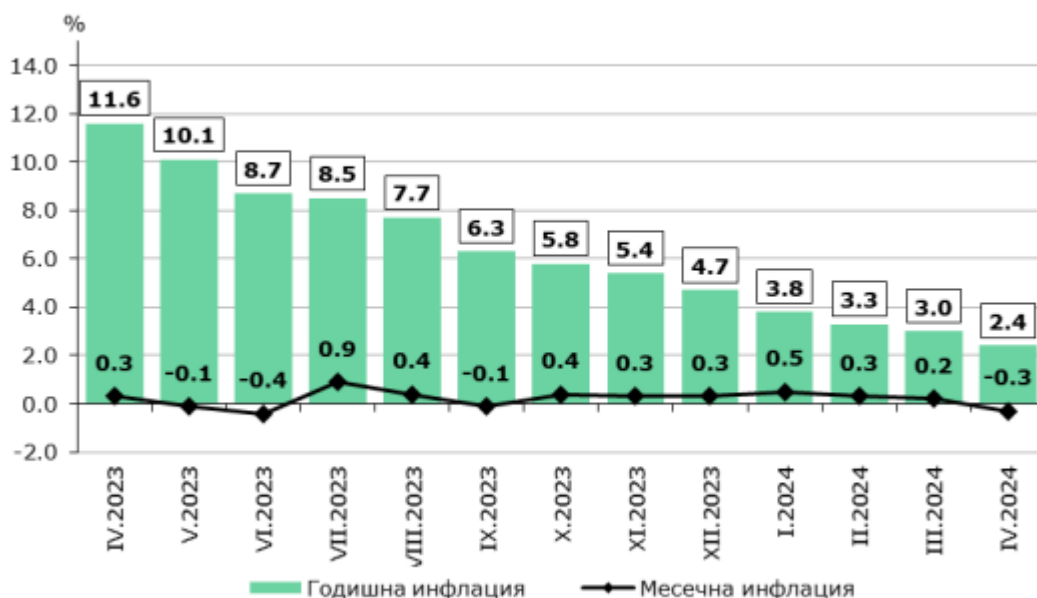
Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините през първото полугодие, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година.

Индекс на потребителските цени (ИПЦ)

През април 2024 г. месечната инфлация е -0.3%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а редногодишната инфлация за периода май 2023 - април 2024 г. спрямо периода май 2022 - април 2023 е 5.7%.

Фиг. 1. Инфлация, измерена чрез ИПЦ, по месеци

Източник: НСИ

Месечна инфлация

През април 2024 г. цените на стоките и услугите са се намалили в следните потребителски групи:

- ▣ „Развлечения и култура“ - намаление с 5.9%;
- ▣ „Съобщения“ - намаление с 2.1%;
- ▣ „Здравеопазване“ - намаление с 1.2%;
- ▣ „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайното поддържане на дома“ - намаление с 0.8%;
- ▣ „Ресторанти и хотели“ - намаление с 0.4%;
- ▣ „Жилища, вода, електроенергия, газ и други горива“ - намаление с 0.2%;
- ▣ „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ - намаление с 0.1%.

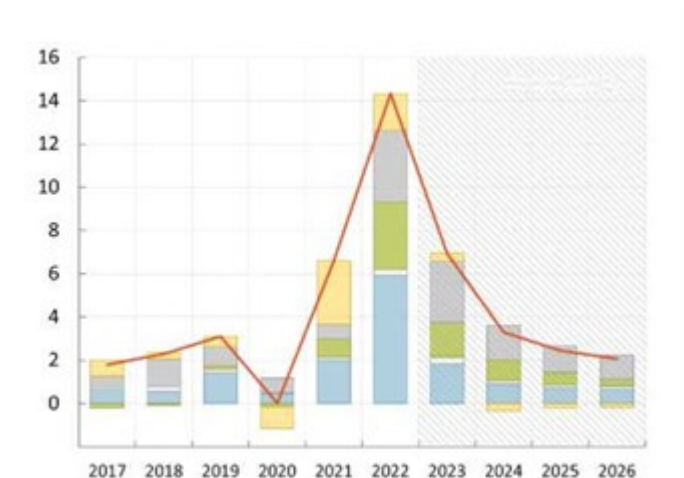
По-високи са цените на стоките и услугите в следните потребителски групи:

- ▣ „Облекло и обувки“ - увеличение с 6.8%;
- ▣ „Транспорт“ - увеличение с 1.0%;
- ▣ „Алкохолни напитки и тютюневи изделия“ - увеличение с 0.8%.

Без промяна остават цените на стоките и услугите в група „Разнообразни стоки и услуги“ и в група „Образование“.

През следващите години инфлацията ще продължи плавно да се забавя, според прогнозите направени от Министерството на финансите. Основна причина ще бъде очакваната динамика при международните цени. Прогнозата е средногодишната инфлация да се понижи до 4.8% през 2024 г., като повишението на потребителските цени в края на годината се очаква да бъде 3.3%. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос към инфлацията във връзка с очакваното поевтиняване на транспортните горива. Приносът на услугите и храните ще се свие значително, но ще продължи да бъде водещ за формиране на инфлацията.

През 2025 и 2026 г. инфлацията в края на годината ще продължи да се забавя, съответно до 2.4% и 2.1%. Отрицателният принос на енергийните стоки ще се запази. Очакваното намаление в международните цени на суровините до края на прогнозния хоризонт ще доведе до забавяне на темпа на поскъпване при храните, неенергийните промишлени стоки и услугите.



Източник: Министерство на Финансите

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 облигации 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 закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото и състояние и резултатите от нейните операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА).

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние. Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си

инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество с управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Рискове, специфични за Дружеството:

Бизнес риск

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер. Предметът на дейност на "Феникс Капитал Холдинг" АД е холдингова дейност - придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Към момента на изготвяне на настоящия проспект "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има следните дъщерни дружества:

Име на Дружеството	% на собственост
"Бизнес Имот Консулт " ЕАД	100
"Феникс Капитал Мениджмънт" АД	79.99
"Феникс Имобилен" АД	92
"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД	100
"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД	100
"Си Резиденс"ООД	50
Mamferay Holding Ltd- Кипър	100
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	52.19

"Бизнес Имот Консулт " ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131414662. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКИ, КОНСУЛТИРАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ, ПОСРЕДНИЧЕСТВО ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ПОКУПКА НА СТОКИ ИЛИ ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРЕРАБОТЕН ИЛИ ОБРАБОТЕН ВИД, ПРОДАЖБА НА СТОКИ ОТ СОБСТВЕНО ПРОИЗВОДСТВО, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, КОМИСИОННИ, СПЕДИЦИОННИ И ПРЕВОЗНИ СДЕЛКИ, ВЪТРЕШЕН И МЕЖДУНАРОДЕН ТРАНСПОРТ, СТОКОВ КОНТРОЛ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ, РЕСТОРАНТЬОРСТВО, ХОТЕЛИЕРСКИ, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛУГИ, ПОКУПКА, СТРОЕЖ ИЛИ ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202851610. Седалището на дъщерното дружество е

в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е управление и обслужване на дейността на дружества за инвестиране в недвижими имоти както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

"Феникс Имоти" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175189893. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е СТРОИТЕЛСТВО И ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КАКТО И ВСЯКАКВА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНИТЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 201106784. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки пазара на недвижимата собственост в страната, участие в комисионни, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставянето на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации.

"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175097683. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е ТЪРГОВСКО ПОСРЕДНИЧЕСТВО, ПРЕСТАВИТЕЛСТВО И АГЕНТСКА ДЕЙНОСТ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ ПО РЕАЛИЗИРАНЕТО НА ПРОЕКТИ И ИЗВЪРШВАНЕТО НА ОЦЕНКИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ В СТРАНАТА, ДЕЙНОСТ ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ЗАЕМИ И КОНСУЛТАЦИИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПОЛУЧАВАНЕТО НА ЗАЕМИ И ИНВЕСТИРАНЕ НА ЗАЕМНИ СРЕДСТВА В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ПОКУПКА, СТРОЕЖ И ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА, УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДРЪЖКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, УЧАСТИЕ В КОМИСИОННИ, ЛИЗИНГОВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ, СПЕДИЦИОННИ, ПРЕВОЗНИ, ЛИЦЕНЗИОННИ И СКЛАДОВИ ОТНОШЕНИЯ И СДЕЛКИ, ИЗГОТВЯНЕ НА МАРКЕТИНГОВИ СТРАТЕГИИ НА ПРОЕКТИ И ИЗВЪРШВАНЕ НА МАРКЕТИНГОВА ДЕЙНОСТ, ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТЬОРСТВО, ТУРОПЕРАТОРСКА ДЕЙНОСТ И ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ ТУРИСТИЧЕСКИ УСЛУГИ, ПРОИЗВОДСТВО НА СТОКИ И УСЛУГИ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ И ИМПРЕСАРСКА ДЕЙНОСТ, ИКОНОМИЧЕСКИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И ПРАВНИ УСЛУГИ И КОНСУЛТАЦИИ, КАКТО И ВСЯКАКВА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА СЪС ЗАКОН, КАТО КОГАТО ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ДАДЕНА ДЕЙНОСТ СЕ ИЗИСКВА ЛИЦЕНЗ ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ИЗВЪРШВА ДЕЙНОСТТА СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕТО НА СЪОТВЕТНИЯ ЛИЦЕНЗ ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ, ОСВЕН АКО ЗАКОНЪТ ПОЗВОЛЯВА ИЗВЪРШВАНЕТО НА ДЕЙНОСТТА ПРЕДИ ТОВА.

"Си Резиденс" ООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205653046. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. инж. Асен Йорданов №7. Предметът на дейност Предпроектни проучвания, проектиране и изграждане на инфраструктурни обекти, вкл. за изграждането и подобряване на съществуващи сгради, пътища, транспортни терминали и комуникационни връзки; промишлено строителство, изграждане, подобряване и експлоатация на промишлени и складови сгради; благоустройствени мероприятия, вкл. сметосъбиране, сметоизвозване,

снегочистване; рекламно-консултантска дейност, свързана с изграждане на индустриални и инфраструктурни обекти; посредничество и представителство, издателска дейност; консултантска дейност, в т.ч. проучване и разработване на политики в областта, касаеща индустриалните зони; обучение, квалификация и преквалификация на кадри за индустрията, търговията и селското стопанство, и както и всяка друга стопанска дейност, която не е изрично забранена от закона.

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175135689. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Секторите, в които оперират дъщерните дружества на Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на Емитента и на дъщерните дружества да бъдат по-конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

От най-съществено значение за текущата дейност на Емитента са промените в стойността на притежаваните инвестиционни имоти и финансови активи (основно публично търгувани акции и дялове в договорни фондове), на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на притежаваните от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;

- Риск от непокрита от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти

Групата е изложена и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Риск представлява и потенциалното ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от Дружеството финансови инструменти, както и евентуално затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на дивидентите по емитираните ценни книжа. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата от неговата Група е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на Групата да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Регулаторен риск

На Групата не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в който оперира заедно с дъщерните си дружества, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

Избор на погрешна стратегия

Бъдещото развитие на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД и неговата Група зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента и на дъщерните дружества се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки убедеността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на Групата да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията на Групата може да засегне способността на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на Групата.

Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си инвестиции

Бизнесът на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД изисква извършване на нови инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. 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 "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД да редуцира планирани инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД и дружеството от неговата група.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата, а оттам да окаже съществен ефект върху кредитния портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Групата разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения би довело до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на Групата. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могла да има същите отрицателни последици.

Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Групата да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, Групата е зависима от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Групата.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е зависима в значителна степен от приноса на определен брой лица. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на икономическата група като цяло, оперативните ѝ резултати, както и финансовото ѝ състояние.

Неетично и незаконно поведение

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните трансакции на Емитента, същите са деноминирани главно в евро, което намалява валутния риск предвид фиксирания курс на лева към еврото в България. За да управлява ефективно валутния риск, Емитента следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки във валута извън евро.

Риск от конкуренция в секторите в който дружеството оперира

Секторите, в които оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

Риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента

Съществува риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента. Подобни неточни оценки и класификации биха могли да заблудят акционерите в групата относно състоянието на Групата и съответно да накърнят интересите им. До момента Групата не се е сблъсквала с такива казуси.

Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества

Възможно е дъщерните дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството-майка "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Конкретните рискове, които имат отношение към дейността на дъщерните дружества са: секторни; кредитен; ликвиден; регулаторен; риск от избор на погрешна стратегия; рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители; риск от неетично и незаконно поведение.

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Групата спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени

Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационния заем.

По облигация с ISIN код BG2100013189 дружеството има забавяния в някои от лихвените плащания. Лихвените плащания от 19.04.2019г., 19.10.2019г. и 19.04.2020г. са извършени в срок. Лихвено плащане от 19.10.2020г. е извършено на 31.12.2020г./72 дни закъснение/, лихвено плащане от 19.04.2021г. е извършено на 31.05.2021г./41 дни закъснение/, лихвено плащане от 19.10.2021г. е извършено на 22.12.2021г./63 дни закъснение/, лихвено и амортизационно плащане от 19.04.2022г. е извършено на 15.12.2022г./239 дни закъснение/, лихвено и амортизационно плащане от 19.10.2022г. е извършено на 29.12.2022г./70 дни закъснение/, лихвено и амортизационно плащане от 19.04.2023г. е извършено на 16.08.2023г./118 дни закъснение/, лихвено и амортизационно плащане от 19.10.2023г. е извършено на 09.11.2023г./20 дни закъснение/, лихвено и амортизационно плащане от 19.04.2023г. е извършено на 14.05.2023г./24 дни закъснение/. Причините за забавянията са както технически и

организационни, така и се дължаха на необходимостта да бъдат завършени редица инвестиционни проекти. Ръководството на емитента е преценило, че реализираните в случаите на забава инвестиции са важни за развитието на дружеството. Мерките, които емитентът е предприел по отношение на избягване на подобни случаи на просрочено плащане на лихви и главници са оптимизация в организацията на работа, особено що се отнася до планирането на ликвидността, размерът на оборотния капитал и инвестиционната дейност. Независимо от гореизложеното дружеството разполага и винаги е разполагало с достатъчно активи, за да гарантира интереса на своите облигационери и съответно да обезпечи всички плащания по облигационната емисия.

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.25 %.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден или не.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за последните една или две години преди падежа на облигациите. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от

емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

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

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотeka на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотекни върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и

фактически действия, необходими за учредяване на ипотечи върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м. октомври 2024 г. Замяната на обезпчението с ипотека на недвижими имоти прави обезпчението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпчението.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Групата на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпчението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не е изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в

затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB- от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Групата носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД - Ралица Тодорова Драгнева - Изпълнителен директор, Велко Георгиев Манов -Председател на СД и Боян Марков Петров – Член на СД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на консолидираните финансовите отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г., както и към 31.03.2023 г и 31.03.2024 г. Самуил Димитров, пълномощник на Гюляй Рахман – управител на „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2022 г. и 2023 г. Евгени Веселинов Атанасов, Регистриран одитор с диплома №0701, отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа – „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 8, Приложение 14 и Приложение 21 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД
- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 8, Приложение 14 и Приложение 21 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно,

информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, 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 и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (<https://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 (<https://www.az.government.bg/>)

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)

Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ Е ИЗГОТВЕН КАТО ОПРОСТЕН ПРОСПЕКТ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. са одитирани от Евгени Веселинов Атанасов, Регистриран одитор с диплома №0701, адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4. През периода, обхванат от финансовата информация одиторът не е напуснал и не е бил отстраняван.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД.

4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е холдингово акционерно дружество (АД). Дружеството е с LEI код 89450072ТМЗТJGNBE960. "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗППЦК и Търговския закон.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка и електронната страница на Дружеството са както следва:

Адрес: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115

Телефон: +359 2 805 19 21

Ел. поща: office@phoenixcapital.bg

Web: <https://www.phoenixcapital.bg/>

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът на дейност на "Феникс Капитал Холдинг" АД е холдингова дейност - придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Към момента на изготвяне на настоящия проспект "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има следните дъщерни дружества:

Име на Дружеството	% на собственост
"Бизнес Имот Консулт " ЕАД	100
"Феникс Капитал Мениджмънт" АД	79.99
"Феникс Имотилиен" АД	92
"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД	100
"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД	100
"Си Резиденс" ООД	50

Mamferay Holding Ltd- Кипър	100
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	52.19

"Бизнес Имот Консулт " ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131414662. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКИ, КОНСУЛТИРАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ, ПОСРЕДНИЧЕСТВО ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ПОКУПКА НА СТОКИ ИЛИ ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРеработен или обработен вид, ПРОДАЖБА НА СТОКИ ОТ СОБСТВЕНО ПРОИЗВОДСТВО, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, КОМИСИОННИ, СПЕДИЦИОННИ И ПРЕВОЗНИ СДЕЛКИ, ВЪТРЕШЕН И МЕЖДУНАРОДЕН ТРАНСПОРТ, СТОКОВ КОНТРОЛ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ, РЕСТОРАНТЪОРСТВО, ХОТЕЛИЕРСКИ, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛУГИ, ПОКУПКА, СТРОЕЖ ИЛИ ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202851610. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е управление и обслужване на дейността на дружества за инвестиране в недвижими имоти както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

"Феникс Имоти" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175189893. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е СТРОИТЕЛСТВО И ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КАКТО И ВСЯКАКВА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНИТЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 201106784. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки пазара на недвижимата собственост в страната, участие в комисионни, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставянето на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации.

"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175097683. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е ТЪРГОВСКО ПОСРЕДНИЧЕСТВО, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И АГЕНТСКА ДЕЙНОСТ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ ПО РЕАЛИЗИРАНЕТО НА ПРОЕКТИ И ИЗВЪРШВАНЕТО НА ОЦЕНКИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ В СТРАНАТА, ДЕЙНОСТ ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ЗАЕМИ И КОНСУЛТАЦИИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПОЛУЧАВАНЕТО НА ЗАЕМИ И ИНВЕСТИРАНЕ НА ЗАЕМНИ СРЕДСТВА В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ПОКУПКА, СТРОЕЖ И ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА, УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДРЪЖКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, УЧАСТИЕ В КОМИСИОННИ, ЛИЗИНГОВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ, СПЕДИЦИОННИ, ПРЕВОЗНИ, ЛИЦЕНЗИОННИ И СКЛАДОВИ ОТНОШЕНИЯ И СДЕЛКИ, ИЗГОТВЯНЕ НА

МАРКЕТИНГОВИ СТРАТЕГИИ НА ПРОЕКТИ И ИЗВЪРШВАНЕ НА МАРКЕТИНГОВА ДЕЙНОСТ, ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТЬОРСТВО, ТУРОПЕРАТОРСКА ДЕЙНОСТ И ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ ТУРИСТИЧЕСКИ УСЛУГИ, ПРОИЗВОДСТВО НА СТОКИ И УСЛУГИ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ И ИМПРЕСАРСКА ДЕЙНОСТ, ИКОНОМИЧЕСКИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И ПРАВНИ УСЛУГИ И КОНСУЛТАЦИИ, КАКТО И ВСЯКАКВА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА СЪС ЗАКОН, КАТО КОГАТО ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ДАДЕНА ДЕЙНОСТ СЕ ИЗИСКВА ЛИЦЕНЗ ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ИЗВЪРШВА ДЕЙНОСТТА СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕТО НА СЪОТВЕТНИЯ ЛИЦЕНЗ ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ, ОСВЕН АКО ЗАКОНЪТ ПОЗВОЛЯВА ИЗВЪРШВАНЕТО НА ДЕЙНОСТТА ПРЕДИ ТОВА.

"Си Резиденс" ООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205653046. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. инж. Асен Йорданов №7. Предметът на дейност Предпроектни проучвания, проектиране и изграждане на инфраструктурни обекти, вкл. за изграждането и подобряване на съществуващи сгради, пътища, транспортни терминали и комуникационни връзки; промишлено строителство, изграждане, подобряване и експлоатация на промишлени и складови сгради; благоустройствени мероприятия, вкл. сметосъбиране, сметоизвозване, снегочистване; рекламно-консултантска дейност, свързана с изграждане на индустриални и инфраструктурни обекти; посредничество и представителство, издателска дейност; консултантска дейност, в т.ч. проучване и разработване на политики в областта, касаеща индустриалните зони; обучение, квалификация и преквалификация на кадри за индустрията, търговията и селското стопанство, и както и всяка друга стопанска дейност, която не е изрично забранена от закона.

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175135689. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

От най-съществено значение за текущата дейност на Емитента са промените в стойността на притежаваните инвестиционни имоти и финансови активи (основно публично търгувани акции и дялове в договорни фондове), на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

През 2023 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставят емитента и неговите дъщерни дружества са следните:

	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.
	Хил. лв.	Хил. лв.
Приходи от наеми от инвестиционни имоти	1 837	1 682
Консултантски услуги	349	349
Общо	2 186	2 031

Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за 2023 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД за 2022 г.

През 2023 г. основните категории други приходи са следните:

	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.

	Хил. лв.	Хил. лв.
Приходи от неустойки	353	607
Печалба от реинтеграция на обезценка на търговски вземания	-	49
Отписани задължения	62	10
Общо	415	666

Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за 2023 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД за 2022 г.

През 2023 г. основните категории финансови приходи са следните:

	31 декември 2023 г. Хил. лв.	31 декември 2022 г. Хил. лв.
Приходи от лихви	329	102
Общо	329	102

Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за 2023 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД за 2022 г.

Към първото тримесечие на 2024 г. приходите по дейности на емитента и неговите дъщерни дружестваса следните:

А. Приходи от дейността	31.03.2024	31.03.2023
<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Продукция		
2. Стоки		
3. Услуги	576	547
4. Други	14	120
<i>Общо за група I:</i>	590	667
<i>II. Приходи от финансираня</i>		
в т.ч. от правителството		
<i>III. Финансови приходи</i>		
1. Приходи от лихви	42	37
2. Приходи от дивиденди		
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1	
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		
5. Други	973	117
<i>Общо за група III:</i>	1 016	154
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	1 606	821

Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД към 31.03.2024 г., Неодитиран консолидиран финансов отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД към 31.03.2023 г.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията по § 1, точка 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, „дъщерно на публично дружество“ е дружество, в което публичното дружество упражнява контрол. Контрол е на лице, когато Дружеството-майка: 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; 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.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има следните дъщерни дружества:

Име на Дружеството	ЕИК	% на собственост
"Бизнес Имот Консулт " ЕАД	131414662	100
"Феникс Капитал Мениджмънт" АД	202851610	79.99
"Феникс Имоти" АД	175189893	92
"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД	201106784	100
"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД	175097683	100
"Си Резиденс" ООД	205653046	50
Mamferay Holding Ltd- Кипър	HE329927	100
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	175135689	52.19

"Бизнес Имот Консулт " ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131414662. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКИ, КОНСУЛТИРАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ, ПОСРЕДНИЧЕСТВО ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ПОКУПКА НА СТОКИ ИЛИ ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРЕРАБОТЕН ИЛИ ОБРАБОТЕН ВИД, ПРОДАЖБА НА СТОКИ ОТ СОБСТВЕНО ПРОИЗВОДСТВО, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, КОМИСИОННИ, СПЕДИЦИОННИ И ПРЕВОЗНИ СДЕЛКИ, ВЪТРЕШЕН И МЕЖДУНАРОДЕН ТРАНСПОРТ, СТОКОВ КОНТРОЛ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ, РЕСТОРАНТЪОРСТВО, ХОТЕЛИЕРСКИ, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛУГИ, ПОКУПКА, СТРОЕЖ ИЛИ ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202851610. Седалището на дъщерното дружество е

в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е управление и обслужване на дейността на дружества за инвестиране в недвижими имоти както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

"Феникс Имоти" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175189893. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е СТРОИТЕЛСТВО И ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КАКТО И ВСЯКАКВА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНИТЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 201106784. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки пазара на недвижимата собственост в страната, участие в комисионни, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставянето на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации.

"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175097683. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е ТЪРГОВСКО ПОСРЕДНИЧЕСТВО, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И АГЕНТСКА ДЕЙНОСТ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ ПО РЕАЛИЗИРАНЕТО НА ПРОЕКТИ И ИЗВЪРШВАНЕТО НА ОЦЕНКИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ В СТРАНАТА, ДЕЙНОСТ ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ЗАЕМИ И КОНСУЛТАЦИИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПОЛУЧАВАНЕТО НА ЗАЕМИ И ИНВЕСТИРАНЕ НА ЗАЕМНИ СРЕДСТВА В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ПОКУПКА, СТРОЕЖ И ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА, УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДРЪЖКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, УЧАСТИЕ В КОМИСИОННИ, ЛИЗИНГОВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ, СПЕДИЦИОННИ, ПРЕВОЗНИ, ЛИЦЕНЗИОННИ И СКЛАДОВИ ОТНОШЕНИЯ И СДЕЛКИ, ИЗГОТВЯНЕ НА МАРКЕТИНГОВИ СТРАТЕГИИ НА ПРОЕКТИ И ИЗВЪРШВАНЕ НА МАРКЕТИНГОВА ДЕЙНОСТ, ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТЬОРСТВО, ТУРОПЕРАТОРСКА ДЕЙНОСТ И ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ ТУРИСТИЧЕСКИ УСЛУГИ, ПРОИЗВОДСТВО НА СТОКИ И УСЛУГИ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ И ИМПРЕСАРСКА ДЕЙНОСТ, ИКОНОМИЧЕСКИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И ПРАВНИ УСЛУГИ И КОНСУЛТАЦИИ, КАКТО И ВСЯКАКВА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА СЪС ЗАКОН, КАТО КОГАТО ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ДАДЕНА ДЕЙНОСТ СЕ ИЗИСКВА ЛИЦЕНЗ ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ИЗВЪРШВА ДЕЙНОСТТА СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕТО НА СЪОТВЕТНИЯ ЛИЦЕНЗ ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ, ОСВЕН АКО ЗАКОНЪТ ПОЗВОЛЯВА ИЗВЪРШВАНЕТО НА ДЕЙНОСТТА ПРЕДИ ТОВА.

"Си Резиденс" ООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205653046. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. инж. Асен Йорданов №7. Предметът на дейност Предпроектни проучвания, проектиране и изграждане на инфраструктурни обекти, вкл. за изграждането и подобряване на съществуващи сгради, пътища, транспортни терминали и комуникационни връзки; промишлено строителство, изграждане, подобряване и експлоатация на промишлени и складови сгради; благоустройствени мероприятия, вкл. сметосъбиране, сметоизвозване, снегочистване; рекламно-консултантска дейност, свързана с изграждане на индустриални и инфраструктурни обекти; посредничество и представителство, издателска дейност; консултантска дейност, в т.ч. проучване и разработване на политики в областта, касаеща индустриалните зони; обучение, квалификация и преквалификация на кадри за индустрията, търговията и селското стопанство, и както и всяка друга стопанска дейност, която не е изрично забранена от закона.

„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175135689. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на

управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г.) на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента. Няма настъпила значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (31.03.2024 г.), до датата на настоящия проспект.

На заседание на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, проведено на 23.04.2024 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 15 000 000 (петнадесет милиона) евро; Валута на емисията: евро; Брой облигации: 15 000 (петнадесет хиляди); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро; Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 /девет/ години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията); ISIN BG2100019244; Датата на издаване на емисията е 26.04.2024 г.

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Основният пазар, на който е представен Емитентът и неговата група е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. По информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площите, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха по-скромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност. Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите.

Що се отнася до капиталовият пазар, след едно загубено десетилетие (и даже повече) Българската фондова борса (БФБ) показва, че има импулс, след като основният индекс SOFIX достигна 15-годишен максимум. Импулсът обаче не е особено стабилен. Водещите световни индекси записаха по няколко рекорда в последните години. БФБ продължава да страда от същите проблеми, за които се говори от години – слаба ликвидност, недостатъчно атрактивни емитенти, което води до следващи – недостатъчно

големи инвеститори, липса на търговия с деривати и т.н. Като цяло последните две години видяхме раздвижване на пазара благодарение на листванията на развиващи се компании на beam пазара и засилване на позитивните настроения. През 2023 г. имаше и множество листвания на облигации предвид условията и интереса на пазара заради ситуацията при лихвите, с първи публични предлагания на облигации и на beam пазара, и на регулиран пазар. Това обаче не е достатъчно за набиране на по-висока скорост на растежа. Като цяло сътресенията на международните пазари около вдигането на лихвите през 2022 г. и опасенията за рецесия отново не се отразиха на SOFIX и на българския капиталов пазар като цяло. Тази своеобразна откъснатост на българската борса донякъде може да се каже, че я превръща в нещо като убежище при по-сериозна криза на световните пазари. Малкият размер на пазара и по-ниската инвестиционна култура обаче се отразяват на ликвидността. Участниците на българския капиталов пазар, които търгуват активно, са малко, като в последно време те са основно индивидуални инвеститори с малки или средни по обем капитали. Институционалните инвеститори – основно пенсионните фондове, се отдръпнаха от пазара. Един от начините те да бъдат привлечени обратно са новите листвания. БФБ реално не страда от липса на принципно нови емитенти – в последните две години имаше атрактивни листвания на развиващи се компании на пазар beam. Те обаче не са способни да привлекат институционалните инвеститори, а и влязоха в период на затишие заради проблемите на световната икономика и очакваната криза. На борсата ѝ липсват качествени нови емитенти на регулиран пазар. В последните две години има само две компании, които излязоха на регулиран пазар – „Телематик Интерактив България“ и „Булметал“. Това не е достатъчно за раздвижване на големите инвеститори на пазара. Това донякъде е следствие на по-ниската инвестиционна култура – в България банките остават основен източник на финансиране за бизнеса, а степента на прозрачност, която се изисква от публичните компании, не се харесва на някои видове бизнес. Това важи и за много от листнатите компании, които все още нямат нужното ниво на прозрачност спрямо инвеститорите. Хубавото е, че това се променя и в последните години все повече от компаниите започват да комуникират открито с техните акционери. Допълнителна ликвидност към пазара би се насочила при пускането на нови инструменти – търговия с различни деривати, въвеждане на къси продажби, вторична търговия на държавни ценни книжа (ДЦК), отворена за индивидуални инвеститори. Последното изглежда възможно да бъде въведено по-скоро предвид разговорите по темата и примера на борсите от съседни държави – Румъния и Северна Македония, които вече имат положителен опит.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през следващата година както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г насам. Към момента инфлацията също е по-висока от средната за Европа. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходи са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

-Велко Георгиев Манов – Представител и Председател на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115;

-Ралица Тодорова Драгнева – Изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115;

-Боян Марков Петров – член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115.

Към датата на изготвяне на този Проспект Велко Георгиев Манов извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

"Феникс Капитал Холдинг" АД, ЕИК 202873140 - Представител и Председател на СД.

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД, ЕИК 202851610- Изпълнителен директор и член на СД

"Феникс Имобилен" АД, ЕИК 175189893 - Изпълнителен директор и член на СД

"Бизнес Имот Консулт" ЕАД, ЕИК 131414662 – Представител и Председател на СД.

"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД, ЕИК 201106784 - Управител

„Гранд Хотел Варна“ АД, ЕИК 813109305 – Изпълнителен директор и член на СД

„ГХВ-ДОЛФИНС“ ЕАД, ЕИК 207016492 – Изпълнителен директор и член на СД

„БСПФ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, ЕИК 200541545 – Представител и Председател на СД.

„БСПФ ПРОДЖЕКТ 1“ ЕАД, ЕИК 175392826 – Изпълнителен директор и член на СД

„БСПФ СУПЕР БОРОВЕЦ“ ЕАД, ЕИК 175004907 – Изпълнителен директор и член на СД

„ТК-ИМОТИ“ АД, ЕИК 128007012 – независим член на СД

- 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.

Към датата на изготвяне на този Проспект Ралица Тодорова Драгнева извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

"Феникс Капитал Холдинг" АД, ЕИК 202873140 - Изпълнителен директор и член на СД.

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД, ЕИК 202851610- Представител и Председател на СД

"Феникс Имоти" АД, ЕИК 175189893 - Представител и Председател на СД

"Бизнес Имот Консулт" ЕАД, ЕИК 131414662 – член на СД.

"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД, ЕИК 175097683 – Управител

"Си Резиденс" ООД, ЕИК 205653046 - Управител

„Гранд Хотел Варна“ АД, ЕИК 813109305 – Изпълнителен директор и член на СД

„ГХВ-ДОЛФИНС“ ЕАД, ЕИК 207016492 – Изпълнителен директор и член на СД

„Къмпинг Южен Бряг“ ЕООД, ЕИК 202039452 – Управител

„СТАР МИЛ“ ЕООД, ЕИК 831708934 – Управител

„ВИПЛЮС“ ЕООД, ЕИК 130993929 – Управител

- 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.

Към датата на изготвяне на този Проспект Боян Марков Петров извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

"Феникс Капитал Холдинг" АД, ЕИК 202873140 - член на СД.

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД, ЕИК 202851610- член на СД

"Бизнес Имот Консулт" ЕАД, ЕИК 131414662 – Изпълнителен директор и член на СД.

"ИНТЕЛИДЖЪНТ ГРУП" ЕООД, ЕИК 203186932 – Управител и Едноличен собственик

„Гранд Хотел Варна“ АД, ЕИК 813109305 – Председател на СД

„ГХВ-ДОЛФИНС“ ЕАД, ЕИК 207016492 – Председател на СД

„БСПФ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, ЕИК 200541545 – Изпълнителен директор и член на СД.

„БСПФ СУПЕР БОРОВЕЦ“ ЕАД, ЕИК 175004907 – Представител и Председател на СД

- 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.

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Мажоритарен собственик на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД с над 50 % участие е Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед. Към датата на изготвяне на този проспект Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед притежава 7318 броя акции, представляващи 60.98% от капитала на „Феникс Капитал Холдинг“ АД. Дружеството има още две лица, които притежават над 5 на сто от капитала му: УПФ „Съгласие“ притежава 835 броя акции, представляващи 6.96% от капитала на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, а УПФ „ЦКБ Сила“ притежава 838 броя акции, представляващи 6.98% от капитала на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД.

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК. На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяванесъгласно приложимото българско законодателство.

10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ 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.

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е дъщерно дружеството на Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед. Към датата на изготвяне на този проспект Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед притежава 7318 броя акции, представляващи 60.98% от капитала на „Феникс Капитал Холдинг“ АД. Посоченото дружество упражнява контрол върху Емитента по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

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.

10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г., както и неаудитираните консолидирани финансови отчети за тримесечието на 2024 г. и 2023 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Емитента (www.phoenixcapital.bg) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (www.x3news.com). Одитираните консолидирани финансови отчети на Емитента са съставени 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). Неаудитираните междинни консолидирани финансови отчети на Емитента са съставени според формите на финансови отчети, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" на Комисията за финансов надзор.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. (Одитиран)

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Приходи от продажби	2 186	2 031
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	14 911	1 276
Други приходи	415	666
Разходи за материали	-14	-6
Разходи за външни услуги	-258	-354
Разходи за персонала	-338	-328
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-3	-38
Други разходи	-263	-161
Печалба от оперативна дейност	16 636	3 086
Печалби/(Загуби) от продажба на дъщерни предприятия	-973	-
Дял от печалба/ (загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	10	8
Финансови приходи	329	102
Финансови разходи	-2 278	-2 131
Други финансови позиции	764	1 232
Печалба преди данъци	14 488	2 297
Приходи / (Разходи) за данъци върху дохода	-168	12
Печалба за годината	14 320	2 309
Печалба за годината, отнасяща се до:		
Неконтролиращото участие	584	858
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	13 736	1 451
Общо всеобхватен доход за годината	14 320	2 309
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до		

Неконтролиращото участие	584	858
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	13 736	1 451
Нетна печалба на акция (лв.):	1 144,67	120,92

Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

През 2023 г. приходите от продажби на емитента са в размер на 2 186 хил. лв., което представлява нарастване със 7.63% спрямо тези за 2022 г.(2 031 хил. лв.). Печалбата от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти нараства до 14 911 хил. лв. спрямо 1 276 хил. лв. за 2022 г.(ръст от 1068.57%). Печалбата от оперативна дейност е в размер на 16 636 хил.лв., което представлява нарастване с 439.08% спрямо резултата за 2022 г.(3 086 хил. лв.). Печалбата преди данъци за 2023 г. нараства до 14 488 хил. лв., спрямо 2 297 хил. лв. година по-рано, или с 530.74%, а общият всеобхватен доход за годината, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка- до 13 736 хил. лв., спрямо 1 451 хил. лв. за предходната година(846.66%).

Естество на измененията в статиите със значими изменения:

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, които се намират в гр. София, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала и поземлен имот с изградена офис – сграда върху него, която се отдава под наем. Инвестиционните имоти са представени по справедлива стойност към 31 декември 2023 г., въз основа на оценки от независими лицензирани оценители. Към 31 декември 2023 г., справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от лицензирани оценители е 53 613 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 46 900 хил. лв.), без инвестиционните имоти в процес на изграждане.

Инвестиционни имоти

	хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	46 915
Излезли през продажба на дъщерно предприятие	(8 198)
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	14 911
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	53 628

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители, на база метод на остатъчната стойност или на осреднена оценка от следните пазарни методи: метод на остатъчната стойност и метод на пазарните аналози.

В началото на юли 2023 г. Групата се е освободила от 100% от капитала на „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД.

Загубата от продажбата е определена както следва:

	хил. лв.
Получено възнаграждение	6 700
Нетни разграничими активи	(7 672)
Загуба от продажба на дъщерно предприятие (972)	

Естество на измененията в статия „Други финансови позиции“

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба / (Загуба) от продажба на финансови активи,		

отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(44)	70
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	823	1 162
Печалба / (Загуба) от операции с финансови активи по амортизирана стойност	(15)	-
Общо други финансови позиции	764	1 232

Консолидиран отчет за доходите към 31 март 2024 г.(неодитиран)

РАЗХОДИ	31.03.2024 хил. лв.	31.03.2023 хил. лв.	ПРИХОДИ	31.03.2024 хил. лв.	31.03.2023 хил. лв.
А. Разходи за дейността			А. Приходи от дейността		
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>			<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Разходи за материали		1	1. Продукция		
2. Разходи за външни услуги	59	53	2. Стоки		
3. Разходи за амортизации		1	3. Услуги	576	547
4. Разходи за възнаграждения	83	67	4. Други	14	120
5. Разходи за осигуровки	7	9	Общо за група I:	590	667
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)					
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство			II. Приходи от финансираня		
8. Други, в т.ч.:	32	39	в т.ч. от правителството		
обезценка на активи					
провизии			III. Финансови приходи		
Общо за група I:	181	170	1. Приходи от лихви	42	37
			2. Приходи от дивиденди		
II. Финансови разходи			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1	
1. Разходи за лихви	427	439	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		

2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти		5	5. Други	973	117
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			Общо за група III:	1 016	154
4. Други	64				
Общо за група II:	491	444			
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	672	614	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	1 606	821
В. Печалба от дейността	934	207	В. Загуба от дейността	0	0
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2	2	IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия		
IV. Извънредни разходи			V. Извънредни приходи		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	670	612	Г. Общо приходи (Б + IV + V)	1 606	821
Д. Печалба преди облагане с данъци	936	209	Д. Загуба преди облагане с данъци	0	0
V. Разходи за данъци	27	8			
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	3	5			
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	24	3			
3. Други					
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	909	201	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	0	0
в т.ч. за малцинствено участие	179	179	в т.ч. за малцинствено участие		
Ж. Нетна печалба за периода	730	22	Ж. Нетна загуба за периода	0	0
Всичко (Г+ V + Е):	1 606	821	Всичко (Г + Е):	1 606	821

Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД

През първото тримесечие на 2024 г. приходите от продажби на емитента са в размер на 590 хил. лв., което представлява спад с 11.54% спрямо тези за тримесечието на 2023 г.(667 хил. лв.). Общите приходи нарастват до 1 606 хил. лв. спрямо 821 хил. лв. за тримесечието на 2023 г.(ръст от 95.62%). Печалбата преди облагане с данъци нараства до 936 хил. лв., спрямо 209 хил. лв. година по-рано, или с 347.85%, а нетната печалба- до 730 хил. лв., спрямо 22 хил. лв. за предходната година(3218.18%).

Консолидиран отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2023 г.
(Одитиран)

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Активи		
Нетекущи активи		
Репутация	51	51
Имоти, машини и съоръжения	13	5
Нематериални активи	5	5
Предоставени аванси за дълготрайни активи	142	142
Инвестиционни имоти	53 628	46 915
Инвестиции в съвместни предприятия	95	85
Дългосрочни вземания от свързани лица	549	533
Отсрочени данъчни активи	111	64
Нетекущи активи	54 594	47 800
Текущи активи		
Финансови активи	17 639	25 283
Търговски и други вземания	1 431	437
Предоставени заеми	261	65
Вземания от свързани лица	10 442	1 979
Пари и парични еквиваленти	1 041	878
Текущи активи	30 814	28 642
Общо активи	85 408	76 442
	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал		
Акционерен капитал	1 200	1 200
Резерви	9 148	9 148
Натрупана печалба	25 557	11 811
Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	35 905	22 159
Неконтролиращо участие	7 503	7 098
Общо собствен капитал	43 408	29 257
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Задължения по заеми	11 638	18 781
Търговски и други задължения	529	503
Отсрочени данъчни пасиви	203	352
Нетекущи пасиви	12 370	19 636
Текущи пасиви		
Задължения по заеми	14 127	16 944
Търговски и други задължения	15 307	10 424
Задължения към свързани лица	196	181
Текущи пасиви	29 630	27 549
Общо пасиви	42 000	47 185

Общо собствен капитал и пасиви

85 408

76 442

Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.12.2023 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 54 594 хил. лв., което е увеличение с 14.21% в сравнение с края на 2022 г. Нарастването се дължи на ръст на стойността на инвестиционните имоти през периода. Текущите активи са в размер на 30 814 хил. лв., което е ръст със 7.58% в сравнение с края на 2022 г. Нарастването се дължи най-вече на ръст на вземанията от свързани лица през периода. В резултат активите на Дружеството нарастват до 85 408 хил. лв., спрямо 76 442 хил. лв. преди година, което е ръст с 11.73%. Собственият капитал на Дружеството, включително неконтролиращо участие, е в размер на 43 408 хил. лв., което е ръст от 48.37% в сравнение с края на 2022 г. Нетекущите пасиви намаляват от 19 636 хил. лв. на 12 370 хил. лв., което се дължи на намалелите задължения по заеми през периода. Текущите пасиви са в размер на 29 630 хил. лв., като за периода нарастват със 7.55%, което се дължи на ръста на търговските и други задължения. В резултат общите пасиви са в размер на 42 000 хил. лв., или с 10.99% по-малко, отколкото преди година.

Естество на измененията в статия „Вземания от свързани лица“

Групата има дългосрочни вземания в размер на 549 хил. лв. (31 декември 2022 г. 533 хил. лв.) от съвместни предприятия във връзка със сключени договори за заем. Групата има краткосрочни вземания в размер на 2 859 хил. лв. (31 декември 2022 г. 1 498 хил. лв.) от съвместни предприятия във връзка със сключени договори за заем. Като други свързани лица към 31 декември 2023 г. Групата отчита разчетите си с „БСПФ България“ ЕАД, Къмпинг Южен Бряг ЕООД и Блек Сий Пропърти Плс - дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка. Към 31 декември 2023 г. Групата има вземания в размер на 48 хил. лв. (към 31 декември 2022 г.: 479 хил. лв.) от свързани лица във връзка с предоставени услуги. Към 31 декември 2023 г. Групата отчита вземания в размер на 7 535 хил. лв., представляващи вземания във връзка с предоставени заеми на Блек Сий Пропърти Плс.

Консолидиран счетоводен баланс към 31.03.2024 г.(неодитиран)

АКТИВИ	31.03.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.03.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			I. Основен капитал		
1. Земи (терени)			Записан и внесен капитал т.ч.:	1 200	1 200
2. Сгради и конструкции			обикновени акции	1 200	1 200
3. Машини и оборудване			привилегирани акции		
4. Съоръжения			Изкупени собствени обикновени акции		
5. Транспортни средства			Изкупени собствени привилегирани акции		
6. Стопански инвентар	10	10	Невнесен капитал		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи			Общо за група I:	1 200	1 200
8. Други	3	3	II. Резерви		
Общо за група I:	13	13	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	8 872	8 872
II. Инвестиционни имоти	53 628	53 628	2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		
III. Биологични активи			3. Целеви резерви, в т.ч.:	276	276
IV. Нематериални активи			общи резерви	276	276
1. Права върху собственост	4	4	специализирани резерви		
2. Програмни продукти	1	1	други резерви		
3. Продукти от развойна дейност			Общо за група II:	9 148	9 148
4. Други			III. Финансов резултат		
Общо за група IV:	5	5	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	24 519	11 821
			неразпределена печалба	25 599	12 901
V. Търговска репутация			непокрита загуба	-1 080	-1 080
1. Положителна репутация	51	51	еднократен ефект от промени в		

		счетоводната политика			
2. Отрицателна репутация			2. Текуща печалба	730	13 736
<i>Общо за група V:</i>	<i>51</i>	<i>51</i>	3. Текуща загуба		
VI. Финансови активи			<i>Общо за група III:</i>	<i>25 249</i>	<i>25 557</i>
1. Инвестиции в:	97	95			
дъщерни предприятия					
смесени предприятия	97	95	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	35 597	35 905
асоциирани предприятия					
други предприятия					
2. Държани до настъпване на падеж държавни ценни книжа	0	0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	9 580	7 503
облигации, в т.ч.:					
общински облигации			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж			I. Търговски и други задължения		
3. Други			1. Задължения към свързани предприятия		
<i>Общо за група VI:</i>	<i>97</i>	<i>95</i>	2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	4 389	4 600
VII. Търговски и други вземания			3. Задължения по ЗУНК		
1. Вземания от свързани предприятия	554	549	4. Задължения по получени търговски заеми		
2. Вземания по търговски заеми			5. Задължения по облигационни заеми	7 039	7 038
3. Вземания по финансов лизинг			6. Други	535	529
4. Други	142	142	Общо за група I:	11 963	12 167
<i>Общо за група VII:</i>	<i>696</i>	<i>691</i>	II. Други нетекущи пасиви		
			III. Приходи за бъдещи периоди		
VIII. Разходи за бъдещи периоди			IV. Пасиви по отсрочени данъци	203	203
IX. Активи по отсрочени данъци	86	111	V. Финансирания		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	54 576	54 594	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	12 166	12 370
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
I. Материални запаси			I. Търговски и други задължения		
1. Материали			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		
2. Продукция			2. Текуща част от нетекущите задължения	5 035	5 025
3. Стоки			3. Текущи задължения, в т.ч.:	23 306	24 094
4. Незавършено производство			задължения към свързани предприятия	184	184
5. Биологични активи			задължения по получени търговски заеми	9 198	9 102
6. Други			задължения към доставчици и клиенти	2 012	2 015
<i>Общо за група I:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	получени аванси	11 812	12 677
			задължения към персонала	23	37
II. Търговски и други вземания			задължения към осигурителни предприятия	3	7
1. Вземания от свързани предприятия	10 748	10 442	данъчни задължения	74	72
2. Вземания от клиенти и доставчици	585	983	4. Други	509	511
3. Предоставени аванси	435	435	5. Провизии		
4. Вземания по предоставени търговски заеми	262	261	<i>Общо за група I:</i>	<i>28 850</i>	<i>29 630</i>
5. Съдебни и присъдени вземания					
6. Данъци за възстановяване	8	9	II. Други текущи пасиви		
7. Вземания от персонала					
8. Други			III. Приходи за бъдещи периоди		
<i>Общо за група II:</i>	<i>12 038</i>	<i>12 130</i>	IV. Финансирания		
III. Финансови активи					

1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	18 607	17 639	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	28 850	29 630
дългови ценни книжа					
деривативи					
други	18 607	17 639			
2. Финансови активи, обявени за продажба					
3. Други					
Общо за група III:	18 607	17 639			
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой					
2. Парични средства в безсрочни депозити	949	1 041			
3. Блокирани парични средства					
4. Парични еквиваленти					
Общо за група IV:	949	1 041			
V. Разходи за бъдещи периоди	23	4			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	31 617	30 814			
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	86 193	85 408	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	86 193	85 408

Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.03.2024 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 54 576 хил. лв., което е намаление с 0.03% в сравнение с края на 2023 г. Текущите активи са в размер на 31 617 хил. лв., което е ръст с 2.61% в сравнение с края на 2023 г. В резултат активите на Дружеството нарастват до 86 193 хил. лв., спрямо 85 408 хил. лв. преди година, което е ръст с 0.92%. Собственият капитал на Дружеството, включително неконтролиращо участие, е в размер на 45 177 хил. лв. Нетекущите пасиви намаляват от 12 370 хил. лв. на 12 166 хил. лв., което се дължи на намалелите задължения по заеми през периода. Текущите пасиви са в размер на 28 850 хил. лв., като за периода намаляват с 2.63%. В резултат общите пасиви са в размер на 41 016 хил. лв., или с 2.34% по-малко, отколкото към края на 2023 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. (Одитиран)

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	4 312	2 505
Плащания към доставчици	-1 492	-639
Плащания към персонал и осигурителни институции	-326	-339
Възстановени/(Платени) данъци (без корпоративен данък)	-809	-172
Други парични потоци от оперативна дейност	-32	-35
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 653	1 320
Инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-8	-2 243
Парични потоци от бизнес комбинации	-	-52
Парични потоци, свързани с продажба на дъщерни предприятия	15 491	-
Парични потоци свързани с придобиване на финансови активи	-6 413	-9 346
Парични потоци от продажба на финансови активи	7 462	9 128
Предоставени заеми	-9 142	-775
Получени лихви	82	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	7 472	-3 288
Финансова дейност		
Платени дивиденди	-443	-
Получени заеми	13 207	7 185

Плащания по получени заеми	-20 149	-11 991
Плащания на лихви	-1 557	-1 898
Други парични потоци от финансова дейност	-20	-29
Нетен паричен поток от финансова дейност	-8 962	-6 733
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	163	-8 701
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	878	9 579
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1 041	878

Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

През 2023 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са положителни в размер на 1 653 хил. лв., спрямо положителни в размер на 1 320 хил. лв. за 2022 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са положителни в размер на 7 472 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 3 288 хил. лв. за 2022 г. Паричните потоци от финансова дейност са отрицателни в размер на 8 962 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 6 733 хил. лв. за 2022 г. В резултат паричните средства през 2023 г. нарастват със 163 хил. лв. и в края на годината са в размер на 1 041 хил. лв.

Консолидиран отчет за паричните потоци към 31 март 2024 г. (неодитиран)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	31.03.2024 хил. лв.	31.03.2023 хил. лв.
<i>А. Парични потоци от оперативна дейност</i>		
1. Постъпления от клиенти	615	1 947
2. Плащания на доставчици	-152	-270
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	6	-62
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-104	-63
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-198	-138
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата		
7. Получени лихви		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		
9. Курсови разлики		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-4	-2
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	163	1 412
<i>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</i>		
1. Покупка на дълготрайни активи		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи		
3. Предоставени заеми	-344	-645
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг		53
5. Получени лихви по предоставени заеми		
6. Покупка на инвестиции	-42	-1 674
7. Постъпления от продажба на инвестиции	453	695
8. Получени дивиденди от инвестиции		
9. Курсови разлики		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	67	-1 571

<i>В. Парични потоци от финансова дейност</i>		
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа		
3. Постъпления от заеми	3 254	1 111
4. Платени заеми	-3 563	-498
5. Платени задължения по лизингови договори		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-8	-95
7. Изплатени дивиденди		-423
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-5	-6
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	-322	89
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	-92	-70
Д. Парични средства в началото на периода	1 041	878
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	949	808
наличност в касата и по банкови сметки	949	808
блокирани парични средства		

Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

През първото тримесечие на 2024 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са положителни в размер на 163 хил. лв., спрямо положителни в размер на 1 412 хил. лв. за тримесечието на 2023 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са положителни в размер на 67 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 1 571 хил. лв. за тримесечието на 2023 г. Паричните потоци от финансова дейност са отрицателни в размер на 322 хил. лв., спрямо положителни в размер на 89 хил. лв. за тримесечието на 2023 г. В резултат паричните средства през периода намаляват с 92 хил. лв. и в края му са в размер на 949 хил. лв.

11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишните консолидирани финансови отчети на дружеството за 2022 и 2023 са одитирани. Тези отчети съдържат отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. са одитирани от Евгени Веселинов Атанасов, Регистриран одитор с диплома №0701, адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4. През периода, обхванат от финансовата информация одиторът не е напускал и не е бил отстраняван.

Одиторските доклади към консолидираните ГФО на емитента за 2022 г. и 2023 г. не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

11.2.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

11.2.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Настоящият Проспект съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неодитираните междинни консолидирани финансови отчети на емитента към 31.03.2023 г. и 31.03.2024 г.

11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Значителни промени във финансовото състояние на Групата, настъпили след края на последния финансов период, за който е публикувана междинна финансова информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2024 г.):

Емитирането на настоящата облигационна емисия в размер на 15 000 000 евро на 26 април 2024 г.

11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Информацията, оповестена от Емитента по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца е следната:

- Годишни и тримесечни финансови отчети на индивидуална и консолидирана база;
- Информация, свързана с провеждането на редовните общи събрания на акционерите;
- Получени уведомления по чл.19 от Регламент (ЕС)596/2014;
- Информация, свързана с издаването на емисията облигации, предмет на настоящи Проспект;

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Емитента и на членовете на групата на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Емитента и/или на членовете на групата на Емитента да посрещнат задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Емитента, Договора с довереника на облигационерите, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115. Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>), а Проспектът и на страницата на КФН (<https://www.fsc.bg/>).

Актуалния учредителен акт и устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър (<https://portal.registryagency.bg/>).

Финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени и на страницата на Емитента на (phoenixcapital.bg)

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства са или ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- придобиване на мажоритарни и асоциирани дялови участия в компании с висок потенциал за развитие;
- инвестиции в дъщерни компании на холдинга;
- придобиване на портфейлни инвестиции в капиталови и дългови ценни книжа на стабилни емитенти и инвестиции във вземания;
- формиране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти и участия в компании от сектора
- погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем

Стратегията за развитие на дружеството включва средносрочен и дългосрочен хоризонт на управление на инвестициите и бъдеща продажба на стратегически и финансови инвеститори с цел реализация на печалба. Свободните парични средства ще бъдат управлявани активно, като дружеството възнамерява да осъществява инвестиции във финансови инструменти и сделки на паричните и капиталовите пазари.

Погасяване на задължения на Емитента	9 205 109.75 лв.
Придобиване на финансови инструменти	7 555 324.55 лв.
Предоставяне на заеми и покупка на вземания	3 481 000.00 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	76 622.42 лв.
Възнаграждение на „АВС Финанс“ АД (довереник)	12 673.78 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 489.40 лв.
Предстоящо погасяване на задълженията на емитента по по облигационна емисия	8 969 230.10
Общо	29 337 450.00 лв.

Погасяване на задължения на Емитента

Емитентът е възстановил на купувача част от заплатен аванс по Предварителен договор от 25.08.2023 г., по който "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е бил продавач. Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента. Заплатеният аванс по предварителният е в размер на 3 300 000 лв., а погасената сума е в размер на 3 086 000 лв.

Емитентът е възстановил на купувача заплатен аванс по Предварителен договор от 30.10.2023 г., по който "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е бил продавач. Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента. Заплатеният аванс по предварителният е в размер на 1 496 000 лв., а погасената сума е в същия размер- 1 496 000 лв.

Емитентът е погасил цялото задължение по договор от 02.06.2023 г. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента. Първоначалната стойност на задължението е в размер на 2 457 650 лв., а погасената сума е в размер на 2 591 777.09 лв., като в нея е включена и лихва в размер на 134 127.09 лв.

Емитентът е погасил задължения по облигационна емисия с ISIN BG2100013189, издадена на 19.10.2018 г. в общ размер на 2 031 332.66 лв., от които 1 760 247 лв. представляват частично погасяване на главница и 269 476.21 лв. са натрупани лихви.

Придобиване на финансови инструменти:

Част от средствата от облигационната емисия са изразходвани за придобиване на финансови инструменти – дялове и акции от договорни и инвестиционни фондове са на обща стойност 7 555 324.55 лв.

Предоставяне на заеми и покупка на вземания

Съгласно договор за заем от 29.09.2018 г., "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е предоставил 2 126 000 лв. от средствата от облигационната емисия на MAMFERAY HOLDINGS LTD, който е дъщерно дружество на емитента. Общата стойност на договора е в размер на 3 173 722.90 евро/6 207 262.46 лв./, като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 5.0%.

Съгласно договор за заем от 22.03.2024 г., "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е предоставил 542 000 лв. от средствата от облигационната емисия на „БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ“ ЕАД, който е дъщерно дружество на емитента. Общата стойност на договора е в размер на 1 183 500 лв. като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 5.0%.

Съгласно договор от 20.05.2024 г., "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е използвал 403 000 лв. от средствата от облигационната емисия за закупуване на вземане. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента.

Съгласно договор от 23.05.2024 г., "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е използвал 410 000 лв. от средствата от облигационната емисия за закупуване на вземане. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента.

Предстоящо погасяване на задълженията на емитента по облигационна емисия

Емитентът планира да използва 8 969 230.10 лв. от средствата от облигационната емисия за погасяване на задължения по облигационна емисия с ISIN BG2100013189, издадена на 19.10.2018 г. Към датата на проспекта размера на емисията е 4 500 000 евро/8 801 235 лв./, като останалата част от сумата ще бъде използвана за лихвени плащания по облигационната емисия.

Корпоративните облигации на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на "Българска фондова борса" АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са или предстои да бъдат използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Набраните средства от настоящата облигационна емисия са достатъчни да покрият всички предлагани предназначения. Към датата на проспекта по описаните предназначения са или предстои да бъдат

разходвани 29 337 450 лв. Размерът на постъпленията от емисията в "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД възлиза на 29 337 450 лв.

При емитирането на корпоративните облигации на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

Такса ISIN, CFI и FISN – 275 лева

Такса регистрация в ЦД – 1 994.40 лева

Търговски регистър – 20 лева

Такса за КФН – 10 000 лева

Възнаграждение на Юг Маркет – 24 000 лв.

Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

Общо 37 489.40 лв.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 489.40 лв. или 2.499 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 15 млн. евро (29 337 450 лв.) представляват 0.13%. Нетният размер на постъпленията от емисията в "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД възлиза на 29 299 960.60 лв.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN кодът е BG2100019244. CFI код: DBVUFR. FISN код: FENIKSKAPITAL /VARBD 20330426. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 15 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 15 000 000 евро.

15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в евро (EUR).

15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 23.04.2024 г. Съвета на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 25, т. 4 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с девет годишен срок на емисията, плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.25 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, обезпечени и неконвертируеми.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрацията на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрацията в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрацията се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник-регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрацията в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрацията на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и

Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрацията с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Бorsата. За да закупят или продадат облигации на Бorsата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрацията на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето

управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

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

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

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т.3, със връзка с §1, т.7 ЗДДФЛ и чл.37, ал.2 и ал.4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при

източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещът на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
 - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
 - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което получените доход да е действително свързан;
 - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платещт на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещт на доходите удържайщ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
 - В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
 - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 202873140, и с LEI код 89450072TM3TJGNBE960.

15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност.

15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя

ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.25 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Датите на лихвените плащания са: 26.10.2024, 26.04.2025, 26.10.2025, 26.04.2026, 26.10.2026, 26.04.2027, 26.10.2027, 26.04.2028, 26.10.2028, 26.04.2029, 26.10.2029, 26.04.2030, 26.10.2030, 26.04.2031, 26.10.2031, 26.04.2032, 26.10.2032, 26.04.2033.

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
26.10.2024	183	366	4.844%
26.04.2025	182	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.10.2025	183	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.04.2026	182	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.10.2026	183	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.04.2027	182	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.10.2027	183	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.04.2028	183	366	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.10.2028	183	366	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.04.2029	182	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.10.2029	183	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.04.2030	182	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.10.2030	183	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.04.2031	182	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.10.2031	183	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.04.2032	183	366	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.10.2032	183	366	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%
26.04.2033	182	365	6M Euribor + 1.00%, мин. 2.25%, макс. 5.25%

За първият шестмесечен период с падеж 26.10.2024 г. е изчислена лихва в размер от 4.844 % (четири цяло осемстотин четиридесет и четири процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (23.04.2024 г.), която е в размер на 3.844% прибавяме фиксираната надбавка от 1.00% и се получава лихва 4.844 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4.844% е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 2.25%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5.25%, затова приемаме 4.844% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 26.10.2024 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
26.10.2024	183	366	4.844%	EUR 363 300.00
26.04.2025	182	365	4.678%	EUR 349 888.77
26.10.2025	183	365	4.678%	EUR 351 811.23
26.04.2026	182	365	4.678%	EUR 349 888.77
26.10.2026	183	365	4.678%	EUR 351 811.23
26.04.2027	182	365	4.678%	EUR 349 888.77
26.10.2027	183	365	4.678%	EUR 351 811.23
26.04.2028	183	366	4.678%	EUR 350 850.00
26.10.2028	183	366	4.678%	EUR 350 850.00
26.04.2029	182	365	4.678%	EUR 314 899.89
26.10.2029	183	365	4.678%	EUR 281 448.99
26.04.2030	182	365	4.678%	EUR 244 922.14
26.10.2030	183	365	4.678%	EUR 211 086.74
26.04.2031	182	365	4.678%	EUR 174 944.38
26.10.2031	183	365	4.678%	EUR 140 724.49
26.04.2032	183	366	4.678%	EUR 105 255.00
26.10.2032	183	366	4.678%	EUR 70 170.00
26.04.2033	182	365	4.678%	EUR 34 988.88

Забележка: плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 03.07.2024 г. в размер на 3.678%.

15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 9 /девет/ години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) – 26.04.2033 г. с четири години гратисен период. Първа, втора, трета и четвъртата година – гратисен период без погашения по главницата. От петата до деветата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 (милион и петстотин хиляди) евро.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Право да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

Датите на главничните плащания са: 26.10.2028, 26.04.2029, 26.10.2029, 26.04.2030, 26.10.2030, 26.04.2031, 26.10.2031, 26.04.2032, 26.10.2032, 26.04.2033.

Дата на главничноплащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Амортизационни плащания EUR	Непогасена главница
26.10.2028	183	366	EUR 1 500 000	EUR 13 500 000
26.04.2029	182	365	EUR 1 500 000	EUR 12 000 000
26.10.2029	183	365	EUR 1 500 000	EUR 10 500 000
26.04.2030	182	365	EUR 1 500 000	EUR 9 000 000
26.10.2030	183	365	EUR 1 500 000	EUR 7 500 000
26.04.2031	182	365	EUR 1 500 000	EUR 6 000 000
26.10.2031	183	365	EUR 1 500 000	EUR 4 500 000
26.04.2032	183	366	EUR 1 500 000	EUR 3 000 000
26.10.2032	183	366	EUR 1 500 000	EUR 1 500 000
26.04.2033	182	365	EUR 1 500 000	EUR 0

Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем при спазване на задълженията и нивата на обезпечение, описани по долу:

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (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 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по

предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от общото събрание на облигационерите при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика общо събрание на облигационерите, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента – дали да се дадат нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с изискванията или да се премине към разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на чл. 13, ал. 1 и ал. 2 от договора с довереника на облигационерите. Неприемането на програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с изискванията не е „случай на неизпълнение“ по смисъла на чл. 13, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база.

Съгласно данните от неаудитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.03.2024 г. стойностите на финансовите показатели, които "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 47.59% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 41 016 хил. лв. и консолидирани активи 86 193 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 10.221(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 15 205 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 1 649 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 1.096(при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 31 617 лв. и консолидирани текущи пасиви 28 850 лв.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да сключи и поддържа Застраховка за обезпечение на емисията;
- настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
- 2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. При промяна на вида на обезпечението, то трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на чл.100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да инициира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг,$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД за довереник. ИП "АВС Финанс" АД е довереник на облигационерите и по облигационна емисия с ISIN код BG2100013189, издадена от „Феникс Капитал Холдинг“ АД. *В съответствие с разпоредбата на чл. 100г, ал. 3, т. 1 от ЗППЦК не може да бъде довереник на облигационерите инвестиционен посредник, който е довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент.* Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, **обезпечени** и неконвертируеми облигации. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Такива са и облигациите на предходната емисия облигации, емитирана от дружеството.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 22.05.2024 г. в София потвърждава избирането на на инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://www.phoenixcapital.bg/>)

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
2. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
3. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечавщи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;

г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява искиове против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Първо общо събрание на облигационерите

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 22.05.2024 г. в София. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. Дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите избира инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД, ЕИК 200511872, да изпълнява функцията Довереник на облигационерите, по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), по емисията облигации с ISIN: BG2100019244, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от настоящата емисия.

Всички решения на Общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 26.04.2024 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 04.10.2024 г.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпоредването с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1,000 евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта на „Българска Фондова Борса“ АД се извършва търговия на регулиран пазар с ценни книжа на Емитента - облигации с ISIN код: BG2100013189. Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на МСТ с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за една облигация.

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран да допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. са одитирани от лицата, посочени в т. 3. **ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ** на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

19. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 24-100-1404-0000980089 от 26.04.2024 год.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от на м. октомври 2024 г.

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 24-100-1404-0000980089 от 26.04.2024 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД с ISIN код BG2100019244. Застрахователната полица се сключва в полза на инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019244.

Застраховач (емитент): "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия от 15 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационните емисии застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието: за дължимост и изискуемост, включително в случаите .на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката, не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застраховачия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума: 19 904 151.87 евро. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 26.04.2024 г.. Край: 26.06.2033 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 528 880.59 евро.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 18 шестмесечни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии" на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Във връзка с ОУ на застрахователя същия може да откаже изплащане на застраховката, обезпечаваща вземанията на облигационерите в следните случаи:

1. когато лице, което законосъобразно е придобило права върху емитираните облигации и/или плодовете от тяхното държане е свързано с емитента лице или такова, върху което той притежава и упражнява контрол по смисъла на §1, т.14, от ДР на ЗППЦК;
2. когато има нарушаване или неизпълнение от страна на Облигационера или Емитента на нормативни актове, отнасящи се до валутни операции в Р България или в трета държава, свързани с осъществяване облигационната емисия или на плащанията по нея.
3. при суми, които не са плащания по доход или главница, а са дължими във връзка с неизпълнение на задълженията по емисията, както и разлики от промяна в курсове на валута или други търгуеми книжа, от които зависи доходността по емисията облигации;
4. при форсмажорни обстоятелства, настъпили на територията на Република България и дължащи се на природни сили или човешка дейност като земетресение, изригване на вулкан, наводнение, ураган, пожар с характер на природно бедствие и други събития със сравним ефект; йонизираща радиация или замърсяване с радиоактивни или токсични вещества или отпадъци и други екологични бедствия които препятстват изпълнението на задълженията по емисията;
5. при политически събития, настъпили на територията на Република България като: война, революция, преврат, граждански безредици, стачки и други събития със сравним ефект, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицията се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно.

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ.ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНТЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: ЗАСТРАХОВКА ЗЛОПОЛУКА, ЗАСТРАХОВКА НА СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ЗАСТРАХОВКА НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ, ЗАСТРАХОВКА ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ, ЗАСТРАХОВКА ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАСТРАХОВКА ГРАБЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА МПС, ЗАСТРАХОВКА ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, ЗАСТРАХОВКА "ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА НА КРЕДИТИ,ЗАСТРАХОВКА "ЗАБОЛЯВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ",СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ,ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСКИ/ПРАВНА ЗАЩИТА/, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА".

Дружеството е с капитал 33 019 000 лв., разпределен в 330 190 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 100 лв. всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично

не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 23.02.2024 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, променяйки перспективата по тях както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: ВВВ-, с промяна на перспективата от „стабилна“, на „положителна“;

- Дългосрочен рейтинг по национална скала: А (ВG), с промяна на перспективата от „стабилна“, на „положителна“, с което изразява становището си относно:

✓ поддържаните от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните четири финансови години, положителни и подобрени в последните две години застрахователни резултати и продължено подобрение в постиганите нетни финансови печалби;

✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, ведно с постигнати в периода на преглед стабилни нива на доходност от управляваните финансови активи, при понижено влияние от преоценки;

✓ поддържано стабилно ниво по показателите за платежоспособност (покритие на КИП и МКИ) и основните оценявани показатели за състоянието на дружеството (<https://www.bcrabg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.). След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет-одитиран годишен финансов отчет за 2023 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев, е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов и Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милена Станкова Пенева, Милен Кънчев Кънчев.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

„Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“. Александър Керезов е член на УС на „Централна кооперативна банка“ АД.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и е изтекъл през 2022 г., но одитният комитет продължава да изпълнява своите функции до избор на нов одитен комитет или до определяне на нов мандат на одитния комитет.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

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 горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

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

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

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

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, 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 ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 873 бр., като около 70% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 690 бр.
3. Административни дела – 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които ЗАД „Армеец“ АД е взыскател – 297 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД. Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2023 г. са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. „РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. и 2023 г. „Кроу България Одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България Одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, „6-ти септември“, №55. Даниела Григорова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 650/2009 г., членуваща в Пета софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишния финансов отчет на Застрахователя за 2022 г. и 2023 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

ЗАД „Армеец“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2023 г .

Анализ и проявление на рисковете:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ““ АД , тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk - адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.

Reserve risk - рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Войната в Украйна

В края на м. февруари 2022 г. се разви военния конфликт между Руската федерация и Украйна. Застрахователният сектор не е пряко засегнат, но отново проблеми могат да бъдат породени поради влошеното финансово състояние на бизнеса и населението, следствие на повишените цени на горива, метали и други стоки с търговско предназначение. Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Възможно е то да окаже косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Застрахователният сектор също е повлиян негативно поради факта, че е възможно събраните премии да не могат в пълна степен да компенсират изплатените обезщетения.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните

условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гаранта, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гаранта наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния

съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация, Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Видно от завереният годишен финансов отчет на Гаранта за 2022 г. структурата на портфейла на ЗАД „Армеец“ АД продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане с дял в портфейла общо 82.2%. Продажбите на полици Каско на МПС през 2022 г. възлизат на 134 606 хил. лв. по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход се е увеличил с 4.5% и достига 66.5%. В абсолютна стойност премиеният приход се повишава с над 21 мил. лв. спрямо 2021 г. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 36 761 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителният дял на застраховката се понижава с 4.3% спрямо отчетения през 2021 г.

Според обявената статистика на страницата на Комисия за финансов надзор с обобщени данни за четвъртото тримесечие на 2023 г. за реализираните брутни премии, реализирани от застрахователите, които извършват общо застраховане е видно че с най-голям дял за ЗАД „Армеец“ АД в размер на 189 432 947.35лв. се пада на „Друго застраховане във връзка с моторни превозни средства“ в което попада застраховката „Каско“, на следващо място по реализирани приходи от премии е по застраховката „Застраховане на гражданска отговорност във връзка с моторни превозни средства“ в размер на 39 557 712.29лв., а на трето място е „Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия“ в размер 20 985 109.22 лв. Като цяло застрахователите са реализирали брутен премиен доход за 2023 г., в размер на 3 656 650 060.17 лв., а конкретно делът на ЗАД „Армеец“ АД от него е в размер на 275 007 259.04 лв. и пазарен дял от 7.5%.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2022 г. и 2023 г са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитиран отчет на финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2023.

Активи	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв. (преизчислен)	31 декември 2021 хил. лв. (преизчислен)
Активи			
Нематериални активи	413	567	3 487
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	23 060	11 858	12 666
Инвестиционни имоти	30 394	29 968	29 677
Материални запаси	1 230	997	986
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	156 892	150 845	147 306

Активи по издадени застрахователни договори	604	-	-
Активи по държани презастрахователни договори	66 910	66 099	61 658
Корпоративен данък за възстановяване	601	622	502
Финансови активи и други вземания	26 960	22 444	18 245
Вземания от свързани лица	51 077	59 845	53 678
Пари и парични еквиваленти	36 055	14 961	14 211
Общо активи	394 196	358 206	342 416

Собствен капитал и пасиви**Собствен капитал**

Акционерен капитал	33 019	33 019	33 019
Други резерви	74 762	66 380	54 056
Неразпределена печалба	6 694	4 250	7 804
Общо собствен капитал	114 475	103 649	94 879

Пасиви

Пасиви по издадени застрахователни договори	223 059	212 208	202 757
Пасиви по държани презастрахователни договори	3 467	10 235	8 953
Отсрочени данъчни пасиви	499	693	756
Задължения по лизингови договори	13 701	2 351	2 996
Финансови пасиви и други задължения	13 653	4 995	8 164
Задължения към свързани лица	22 021	21 018	20 889
Пенсионни и други задължения към персонала	3 321	3 057	3 022
Общо пасиви	279 721	254 557	247 537
Общо собствен капитал и пасиви	394 196	358 206	342 416

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Одитиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2023

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
		(преизчислен)
Застрахователен приход	248 550	214 419
Разходи за застрахователни услуги	(195 995)	(186 746)
Нетен резултат от издадени застрахователни договори	52 555	27 673
Разпределение на презастрахователните премии	(51 509)	(45 639)
Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции	33 377	36 204
Нетен резултат от държани презастрахователни договори	(18 132)	(9 435)
Резултат от застрахователни услуги	34 423	18 238
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходи от наеми	884	629
Приходи от лихви от финансови активи	3 812	3 406
Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност	(28 599)	(18 425)
Нетни печалби/(загуби) от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата	6 429	(22)
Други приход/(разходи) от инвестиции, нетно	(89)	(159)
Общо инвестиционен приход/(разход)	(17 563)	(14 571)
Нетни финансови (разходи)/ приходи от	(4 765)	9 725

застрахователни договори		
Нетни финансови приходи/(разходи) от закупени презастрахователни договори	1 418	(2 022)
Нетен финансов резултат от застраховане	(3 347)	7 703
Други приходи/(разходи), нетно	(82)	(263)
Други финансови разходи	(1 749)	(1 387)
Печалба преди данъци	11 682	9 720
Разходи за данъци върху дохода	(856)	(950)
Печалба за годината	10 826	8 770
Общо всеобхватен доход за годината	10 826	8 770
Доход на акция (лв.)	32.78	26.56

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Одитиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2023

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	229 199	197 776
Постъпления по презастрахователни договори	35 061	29 092
Плащания по застрахователни договори	(132 748)	(119 588)
Плащания по презастрахователни договори	(58 722)	(43 055)
Плащания към доставчици	(8 501)	(11 671)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(20 775)	(18 533)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(4 832)	(3 371)
Платен данък върху дохода	(1 028)	(1 612)
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(2 348)	(3 190)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	-	1 246
Нетен паричен поток от оперативна дейност	35 306	27 094
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	(1 321)	(332)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(5 220)	(29 187)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	6 257	24 659
Плащания по предоставени заеми	(11 841)	(21 827)
Постъпления от предоставени заеми	124	1 230
Получени лихви	515	706
Получени дивиденди	430	322

Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(11 056)	(24 429)
Финансова дейност		
Платени лихви по получени заеми	(741)	(791)
Плащания по лизингови договори	(1 842)	(848)
Други плащания	(487)	(186)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 070)	(1 825)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	21 180	840
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	14 961	14 211
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(86)	(90)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	36 055	14 961
<i>Източник: ЗАД „Армеец“ АД</i>		

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

Активи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Активи		
Нематериални активи	567	3 487
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	11 858	12 666
Инвестиционни имоти	29 968	29 677
Материални запаси	997	986
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	150 845	147 306
Вземания по застрахователни договори	58 713	49 732
Презастрахователни активи	73 905	69 054
Търговски и други вземания	22 659	17 661
Вземания от свързани лица	59 845	53 678
Пари и парични еквиваленти	14 961	14 211
Общо активи	424 318	398 458
Собствен капитал и пасиви		

Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	66 380	54 056
Неразпределена печалба	8 382	12 324
Общо собствен капитал	107 781	99 399
Пасиви		
Застрахователни резерви	253 102	237 016
Задължения по застрахователни и		
презастрахователни договори	31 669	26 216
Задължения по лизингови договори	2 351	2 996
Търговски и други задължения	4 647	8 164
Задължения към свързани лица	21 018	20 889
Пенсионни задължения към персонала	3 057	3 022
Отсрочени данъчни пасиви	693	756
Общо пасиви	316 537	299 059
Общо собствен капитал и пасиви	424 318	398 458

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен приход	234 584	217 254
Отстъпени премии на презастрахователи	(72 161)	(86 077)
Приход, нетно	162 423	131 177
Застрахователни суми и обезщетения		
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	(96 097)	(93 191)
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	26 382	26 670
	(69 715)	(66 621)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	(16 087)	21 360
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(17 619)	(14 753)

Печалба от оперативна дейност	59 002	71 263
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	291	122
Оперативни разходи	(32 838)	(37 187)
Разходи за персонала	(19 129)	(18 659)
Други приходи/(разходи), нетно	75	(98)
Печалба/(загуба) от финансови активи, нетно	473	(7 857)
Други финансови приходи, нетно	1 416	1 048
Печалба преди данъци	9 290	8 632
Разходи за данъци върху дохода	-908	-971
Печалба за годината	8 382	7 661
Общо всеобхватен доход за годината	8 382	7 661

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	197 776	192 636
Постъпления по презастрахователни договори	6 664	4102
Плащания по застрахователни договори	(119 588)	(114 096)
Плащания по презастрахователни договори	(20 627)	(19 538)
Плащания към доставчици	(11 671)	(18 618)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18 533)	(16 050)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 371)	(3 052)
Платен данък върху дохода	(1 612)	(954)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 190)	(2 646)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 246	(2 501)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	19 283

Инвестиционна дейност

Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(332)	(46)
Придобиване на нематериални активи	-	(186)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(29 187)	(48 534)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	24 659	49 337
Плащания по предоставени заеми	(21 827)	(14 583)
Постъпления от предоставени заеми	1 230	758
Получени лихви	706	298
Получени дивиденди	322	38
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(24 429)	(12 918)

Финансова дейност

Плащания по получени заеми	-	(1095)
Платени лихви по получени заеми	(791)	(937)
Плащания по лизингови договори	(848)	(1 061)
Други плащания	(186)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 825)	(3 096)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	840	3 269
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	14 211	10 942
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(90)	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14 961	14 211

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет –одитиран финансов отчет към 31.12.2023 г.

Одиторските доклади за годишните финансови отчети на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 19.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

Няма финансова информация за Гаранта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на Гаранта.

19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката на следния адрес: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115, както и на интернет страницата на Дружеството (<https://www.phoenixcapital.bg/>).

Документи за Гаранта могат да бъдат намерени на следните интернет страници:

- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г и 2023г.. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г. и 2023г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА



Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП „Юг Маркет“ ЕАД



Любомир Йорданов Ламбрев

Инвестиционен консултант

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Ралица Тодорова Драгнева – в качеството си на представляващ "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД**Велко Георгиев Манов** – в качеството си на представляващ "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД**Теодора Георгиева Якимова-Дренска** – в качеството си на изпълнителен директор и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД**Валентина Динева Тончева** – в качеството си на прокурист и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД**Константин Стойчев Велев** - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД**Миролюб Панчев Иванов** - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД**Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.****За "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД:**

Ралица Тодорова Драгнева,

представляващ "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД



Велко Георгиев Манов,

представляващ "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД

За ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД:



Валентина Динева Тончева

Прокурисст на ИП „Юг Маркет“ ЕАД



Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор


на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:



Константин Стойчев Велев-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД



Миролюб Панчев Иванов-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Ралица Тодорова Драгнева – Член на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД;

Велко Георгиев Манов - Член на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД;

Боян Марков Петров - Член на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД;

Самуил Димитров – Съставител на финансовите отчети на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД;

Евгени Веселинов Атанасов - Регистриран одитор отговорен за одита за 2022 г. и 2023 г.

Константин Стойчев Велев - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролюб Панчев Иванов - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.



Ралица Тодорова Драгнева



Велко Георгиев Манов



Боян Марков Петров



Самуил Димитров



Евгени Веселинов Атанасов



Константин Стойчев Велев



Миролюб Панчев Иванов