

**Междинен консолидиран доклад за дейността на „ФЕНИКС  
КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, съдържащ информация за важни  
събития, настъпили през първото шестмесечие и за тяхното  
влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и  
описание на основните рискове и несигурности, пред които е  
изправен емитентът през останалата част от финансовата  
година (01.01.2021г. - 30.06.2021г.)**

**1. Преглед на развитието, резултатите от дейността и състоянието на Групата и влияние на важните събития за „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД и дружествата включени в консолидацията, настъпили през първото шестмесечие на 2021г. върху резултатите във финансовия отчет.**

През разглеждания период продължава негативното въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19. Към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди. Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

На 13-01-2020г. след сделка с акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, “Феникс Капитал Холдинг” АД е придобил 51,11% от капитала на дружеството. В тази връзка и в съответствие с чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК, “Феникс Капитал Холдинг” АД отправи търгово предложение за закупуване на останалите акции към акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. КФН наложи окончателна забрана за публикуване на отправеното търговско предложение. В резултат на това ръководството на “Феникс Капитал Холдинг” АД предприе действия по обжалването на въпросната забрана и през отчетния период, а именно на 04-03-2021г., с Решение № 191 на Административен съд София област, е отменено Решението на КФН, с което беше наложена окончателната забрана за публикуване на въпросното търгово. Това решение е обжалвано от КФН и на 04.08.2021 г. с Решение № 9044 на Върховния административен съд е отхвърлено окончателно Търговското предложение, внесено от „Феникс Капитал Холдинг“ АД. В

обозримо бъдеще Дружеството има намерение да входира ново търгово предложение за изкупуване на акциите от останалите акционери в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

На свое заседание от 18.05.2021г., а в последствие и на заседание от 29.07.2021г. Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД взе решение за увеличение на капитала на дружеството при следните параметри:

Капиталът на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД да бъде увеличен от 100 000 (сто хиляди) лева, разпределен в 1 000 (хиляда) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност 100 (сто) лева, на 1 200 000 (милион и двеста хиляди) лева, разпределен в 12 000 (дванадесет хиляди ) броя акции, чрез издаване на нови 11 000 (единадесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална стойност 100 (сто) лева и емисионна стойност 910 (деветстотин и десет) лева всяка една. Проспектът за увеличение на капитала е входиран в КФН и очакваме одобрението му.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията към 30 юни 2021г., са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2020 участие	31 декември 2019 участие
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Посредническа дейност	79,99%	79,99%
Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД	България	Предоставяне на кредити	100,00%	100,00%
Топинс.БГ Брокер ЕООД	България	Застрахователни услуги	100,00%	100,00%
Mamferay Holdings Ltd	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
Ню Пропърти	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
Дивелъпмънт ЕООД				
Феникс Имобилен ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%

Към края на юни 2021г. активите на холдинга се понижават до 44 611 хил. лв. от 45 325 хил. лв. към края на 2020г. Собствения капитал на Групата бележи спад от 4,68%, достигайки размер от 10 157 хил. лв., като причина за това е спад в натрупаната печалба.

Към 30.06.2021г. приходите от продажби на Групата се запазват на ниво от 175 хил. лв. колкото са били и година по-рано. Финансовите приходи спадат, при запазване на размера на финансовите разходи, като в крайна сметка „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД отчита консолидирана загуба преди облагане с данъци в размер на 498 хил. лв., спрямо печалба преди облагане с данъци за юни 2020г. на стойност 1 424 хил. лв.

**2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.**



Основните рискове, пред които е изправено дружеството се изразяват в рисковете при инвестирането в ценни книжа. Тук се включват:

- **пазарен риск** - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае в резултат на промени в пазарните цени, независимо дали тези промени са причинени от фактори, характерни за отделните ценни книжа или за техния издател, или от фактори, отнасящи се до всички ценни книжа, търгувани на пазара. За "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД съществува потенциалният риск от колебания в цените на акциите по отношение на дружествата, в които е инвестирал. Терминът "пазарен риск" включва не само възможността за загуба, а и тази за печалба;

- **кредитен риск** - кредитен е рискът, при който една от страните по финансовия инструмент не изпълнява свое задължение и по този начин причинява финансова загуба на другата страна. Максимално поетият кредитен риск представлява балансовата сума на финансовите активи, включително вземанията от свързаните лица в баланса.

- **лихвен риск** - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае поради промени в пазарните лихвени проценти. Дружеството е страна по договор за банкови заеми. За дружеството съществува риск от промяна на лихвените проценти.

- **ликвиден риск** - наричан още риск на финансиране, е този при който дадено предприятие ще срещне трудности при набавяне на финансови средства за изпълнение на ангажименти, свързани с финансови инструменти. Причина за ликвидния риск при "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД може да бъде невъзможността да се продаде бързо актив на стойност, близка до справедливата му стойност или да не се получат суми по договори за отпуснати кредити или да не се съберат в срокове вземанията по водени съдебни спорове.

- **риск на паричния поток** - този, при който има колебания в размера на бъдещите парични потоци, свързани с даден паричен финансов инструмент. За Холдинга към датата на баланса не съществува поет риск на паричния поток.

### 3. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

- Съвместни предприятия

Към 30 юни 2021 г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в размер на 1 053 хил. лв., от които 105 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 1 029 хил. лв., от които 75 хил. лв. лихви). Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва и е с падеж 2022 г. Групата е признала очаквани кредитни загуба в размер на 61 хил. лв.

Към 30 юни 2021 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в размер на 39 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 390 хил. лв., от които 14 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на заемите е до 12 месеца. Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 1 хил. лв.

- Други свързани лица

Като други свързани лица Групата отчита взаимоотношенията си с „БСПФ Проджект 1“ ЕАД, „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и Блек Сий Пропърти Плс -

дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка.

През 2021 г. Групата е погасила задължението си по заем към друго свързано лице. Към 31 декември 2020г. същият е бил в размер на 384 хил. лв. Заемът е получен при лихвен процент 4,5% и не е обезпечен и е с падеж през 2021 г.

#### **4. Информация за междинния отчет.**

На междинния консолидиран отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за първото шестмесечие на 2021г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

гр. София  
26.08.2021г.

Венцислава Алтънова  
Изпълнителен директор

