

**Пояснителни бележки (на консолидирана основа) по член 33а', т. 2 от Наредба 2 към публичното уведомление за финансовото състояние на "Феникс Капитал Холдинг" АД 01.01.2019г. - 31.12.2019г.**

**1. Влияние на важните събития за "Феникс Капитал Холдинг" АД и дружествата включени в консолидацията (Групата), настъпили през четвъртото тримесечие на 2019г. върху резултатите във финансовата справка.**

През 2019 година Групата придоби контрол над дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. Дружеството е придобито от „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД на покупна цена в размер на 6 750 хил. лв., която е платена с парични средства от получен банков заем.

През разглеждания период беше осъществена и инвестиция в съвместно предприятие „Си Резиденс“ ООД, където Групата притежава 50% от капитала.

През четвъртото тримесечие на 2019г. беше придобит контрол и над дружество „Феникс Имобилен“ ЕАД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от дружествените му дялове. Дружеството е придобито на покупна цена в размер на 2 300 000 евро.

След края на отчетния период, а именно 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 е отправил търгово предложение за закупуване на останалите акции към акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Търговото предложение беше регистрирано в КФН на 24-01-2020г., след което Комисия за финансов надзор отправи констатации и забележки по него и в момента дружеството подготвя коригирания вариант на проспекта.

С оглед на извършените инвестиции през разглеждания период към края на съответното тримесечие, активите на Групата се повишават с 84,03% до 44 397 хил. лв., спрямо 24 125 хил. лв. към края на 2018г. Собствения капитал на Групата също се покачва с над 200% и е в размер на 11 540 хил. лв., като причина за това е ръст в неразпределената и в текущата печалба.

Към 31.12.2019г. холдинга отчита консолидирани приходи от дейността в размер на 10 101 хил. лв., спрямо 2 089 хил. лв. година по-рано. Разходите за този период са в размер на 2415 хил. лв., отбелязвайки ръст спрямо края на декември 2018г., когато са били 1496 хил. лв.

В крайна сметка към 31.12.2019г. „Феникс Капитал Холдинг“ АД реализира консолидирана печалба преди облагане с данъци в размер на 8082 хил. лв. спрямо такава от 979 хил. лв. преди облагане с данъци към края на четвъртото тримесечие на 2018г.

**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 финансов 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 не 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.**

През разглеждания период стойността на възникналите дългосрочни вземания от свързани предприятия е в размер на 463 хил. лв. За Холдинга към датата на баланса съществуват и краткосрочни вземания от свързани предприятия в размер на 1 195 хил. лв.

### **4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

През разглеждания период няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

Изпълнителен Директор .....

/Венцислава Айтънова/



гр. София  
02.03.2020г.