

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 (01.01.2020г. - 30.06.2020г.)

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 2020г. върху резултатите във финансовия отчет.

През 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 отправи търгово предложение за закупуване на останалите акции към акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. КФН наложи окончателна забрана за публикуване на отправеното търговото предложение. В резултат на това ръководството на „Феникс Капитал Холдинг“ АД предприе действия по обжалването на въпросната забрана и очакваме решението на компетентния съд.

На проведено извънредното общо събрание на акционерите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД на 05.05.2020г. бе взето решение за промени в устава на дружеството, както следва:

- Чл. 25, т.3 от Устава се променя и придобива следния вид:

„Съветът на директорите има право, в срок до 5 /пет/ години, считано от момента на вписването на настоящото изменение на устава в Търговския регистър, по своя собствена преценка, да увеличава капитала на Дружеството, докато той достигне размер 100 000 000 (сто милиона) лева, чрез издаването на нови обикновени или привилегирани акции. Съветът на директорите има право да определя емисионната стойност и броя на новите акции от всяка нова емисия, както и други всички условия на всяко конкретно увеличение на капитала.“

- Чл. 25, т.4 от Устава се променя и придобива следния вид:

„Съветът на директорите има право, в срок до 5 /пет/ години, считано от момента на вписването на настоящото изменение на устава в Търговския регистър, да решава издаването на обикновени или конвертируеми облигации до общ размер от 25 000 000 (двадесет и пет милиона) евро или равностойността му в лева. Съветът на директорите има право да определя емисионната стойност и броя на новите облигации от всяка нова емисия, както и всички други условия на облигациите и издаването и предлагането на всяка нова емисия.“

- Чл. 25, т.5 от Устава се променя и придобива следния вид:

„Съветът на директорите има право, в срок до 5 /пет/ години, считано от момента на вписването на настоящото изменение на устава в Търговския регистър, да решава издаването на варианти по смисъла на §1, т.4 от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.“

В резултат на това, на свое заседание от 14.05.2020г. 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 200 000 (двеста хиляди) лева, разпределен в 2 000 (две хиляди) броя акции, чрез издаване на нови 1 000 (хиляда) обикновени акции, всяка една с номинална стойност 100 (сто) лева и емисионна стойност 9 900 (девет хиляди и деветстотин) лева всяка една.

Беше подготвен проспект за увеличението на капитала, който беше внесен за разглеждане и потвърждение от КФН, но след няколко опита дружеството да изпълни оказанията на Комисията, се оказахме в невъзможност да ги изпълним в цялост и с решение на СД от заседание проведено на 05-08-2020г. прекратихме образуването производство за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Феникс Капитал Холдинг“ АД. При подходяща възможност ръководството на дружеството отново ще възобнови процедурата за увеличение на капитала.

Във връзка с разпространението на COVID-19, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Групата. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Групата не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на дружествата включени в консолидацията. Ръководството на Холдинга продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на компаниите от Групата.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията към 30 юни 2020г., 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	България	Застрахователни услуги	100,00%	100,00%

ЕООД				
Mamferay Holdings Ltd	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
Ню Пропърти	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
Дивелъпмънт ЕООД				
Феникс Имобилен	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
ЕАД				

Към края на юни 2020г. активите на холдинга се покачват до 46 143 хил. лв. от 43 099 хил. лв. към края на 2019г. Увеличението се дължи основно на покупката на финансови активи през разглеждания период. Собствения капитал на Групата бележи ръст от 11,72%, достигайки размер от 11 839 хил. лв., като причина за това е ръст в натрупаната печалба.

Към 30.06.2020г. приходите от продажби на Групата се запазват на ниво от 175 хил. лв. колкото са били и година по-рано. Финансовите приходи се покачват, както и финансовите разходи (+13,32%), като в крайна сметка „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД отчита консолидирана печалба преди облагане с данъци в размер на 1 424 хил. лв., спрямо такава преди облагане с данъци за юни 2019г. на стойност 1 010 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 паричният поток.

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

Към 30 юни 2020г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в размер на 1 005 хил. лв., от които 52 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 985 хил. лв., от които 27 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 86 хил. лв.

Към 30 юни 2020г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в размер на 264 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 210 хил. лв.). Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на финансирането е до 12 месеца. Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 15 хил. лв.

През 2018г. Групата е придобила вземане от свързано предприятие под общ контрол, което е с падеж 31 декември 2025 г. Вземането не е обезпечено и върху него се начисляват 5,5% лихви. Към 30 юни 2020 г. вземането е в размер на 473 хил. лв., от които лихви 13 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 463 хил. лв., от които 26 лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 28 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 24 хил. лв.).

Към 30 юни 2020 г. Групата има вземания от свързано лице във връзка с предоставяне на консултантски услуги в сферата на управление на недвижими имоти. Групата е признала очаквани кредитни загуби за тези вземания в размер на 5 хил. лв.

Към 30 юни 2020 г. Групата има задължение във връзка с получен заем от свързано предприятие под общ контрол в размер на 384 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 0 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 2020г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

гр. София
13.11.2020г.

Венцислава Алтънова
Изпълнителен директор

