

ГОДИШЕН НЕКОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"Феникс Капитал Холдинг" АД за 2020 година

Годишният неконсолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

"Феникс Капитал Холдинг" АД е публично акционерно дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК.

1. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

В хиляди лева

	2020 г.	2019 г.
ОБЩО АКТИВИ	24 439	25 385
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	763	614
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	6079	7175
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	17597	17596
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	24 439	25 385

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД към 31.12.2020 г.

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Печалби и загуби от операции с финансови инструменти	974	649
Финансови приходи	1 240	622
Финансови разходи	(2 004)	(1 422)
Други приходи	-	369
Разходи за външни услуги	(68)	(40)
Разходи за персонала	(46)	(46)
Други разходи	(7)	(3)
Печалба преди данъци	89	129
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	60	17
Печалба за годината	149	146

Общо всеобхватен доход за годината

149

146

Печалба на акция (лв.):

149,64

146,01

Финансови показатели

	31.12.2020	31.12.2019
Показатели за платежоспособност		
Дългосрочен дълг/Активи	0.72	0.69
Общ дълг/Активи	0.97	0.98
Общ дълг/Собствен капитал	31.03	40.34
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	32.03	41.34
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	1.64	2.64
Коефициент на незабавна ликвидност	0.001	0.003

Основни показатели за финансово счетоводен анализ

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да постигне икономическа изгода на пазарите собственици от умелото управление на активите, на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важният показател за ефективността на провежданата дейност - покупко-продажба и управление на дялове.

"Феникс Капитал Холдинг" АД като дружество от холдингов тип е насочило своята дейност приоритетно в мениджмънт на предприятията в които участва.

"Феникс Капитал Холдинг" АД притежава акции в шест дъщерни предприятия, както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 2020 '000 лв.	участие %	31 декември 2019 '000 лв.	участие %
Феникс Имоти ЕООД	България	Недвижими имоти	4 879	100,00%	4 174	100,00%
Бизнес Имот Консулт ЕООД	България	Консултантска дейност	1 711	100,00%	1 711	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Посредническа дейност	40	79,99%	40	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%
Мамфрей Холдингс Лтд	Кипър	Инвестиции	-*	100,00%	-*	100,00%
			6 630		5 925	

*Стойността на инвестицията е под 1 хил. лв.

През 2020г. стойността на „Феникс Имоти ЕАД“ е увеличена със 705 хил. лв. - трайзакционни разходи, които са извършени във връзка с придобиването на дъщерното предприятие.

Дружеството притежава 50% от правата на глас и собствения капитал на „Си Резиденс“ ООД – съвместно контролирано предприятие.

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 ЗППК, „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 търгово предложение. В резултат на това ръководството на „Феникс Капитал Холдинг“ АД предприе действия по обжалването на въпросната забрана и след края на 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.

През разглеждания период Дружеството е предприело изпълнение на инвестиционните си намерения по отношение на имотите на Феникс Имоти ЕАД като е сключило договор за изменение на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ и изготвяне на идеен проект за „Жилищна сграда с подземен паркинг и търговски площи на партерен етаж“, в ПИ с идентификатор 68134.2823.2708 по КKKP на гр.София, както и договор за изменение на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ и изготвяне на идеен проект за „Логистична база – складове клас А“ в ПИ I кв.3, ПИ XV кв.4, ПИ XVI кв.4 и ПИ IV кв 15А.

През 2020г. няма промяна в акционерното участие на "Феникс Капитал Холдинг" АД, в нито едно от останалите дъщерни дружества, които притежава.

2. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНАТА НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на Дружеството е в съгласие с обявената: 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. Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа в точка едно от настоящия доклад - АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

Приходи от дейността (в хил. лв.)

	2020	2019
Печалба/(Загуба) от операции с финансови инструменти	974	649
Финансови приходи	1240	622
Други приходи	-	369

Като дружество от холдингов тип (финансов холдинг) основния продукт, който предлага "Феникс Капитал Холдинг" АД е придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. В този смисъл в отчета за финансовото състояние основно място намират финансовите приходи. Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставяне на услуги.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Информация за сключените големи сделки на Дружеството, ако има такива, се съдържа в т. 1 „Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на Дружеството“.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми на дъщерните си предприятия в размер на 9 127 хил. лв., от които 1 496 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 11 088 хил. лв., от които 1 000 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати при лихвени нива между 6% и 7,5% и са с падеж през 2021 г. През 2019 г. вземания от дъщерни предприятия в размер на 8 535 хил. лв. са обезпечени с финансови инструменти, чиято справедлива стойност към 31 декември 2019 г. е в размер на 8 543 хил. лв., в резултат на което Дружеството не е признало очаквани кредитни загуби за тях. Всички останали вземания Дружеството от дъщерни предприятия не са обезпечени, като към 31 декември 2020 г. признатите очаквани кредитни загуби са в размер на 515 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 2 хил. лв.).

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има задължения по заеми към дъщерните си предприятия в размер на 1 507 хил. лв., от които 107 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 1 989 хил. лв., от които 41 хил. лв. лихви). Заемите са получени при лихвени нива между 4% и 6,5%, не са обезпечени и са с падеж през 2020 г.

• Съвместни предприятия

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставен заем на съвместното си предприятие в размер на 1 029 хил. лв., от които 75 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. Дружеството е признало очаквана кредитна загуба в размер на 60 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 52 хил. лв.).

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставен заем на съвместното си предприятие в размер на 390 хил. лв., от които 14 хил. лв. лихви. (31 декември 2020 г.: 210 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви). Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на финансирането е до 12 месеца. Дружеството е признало очаквана кредитна загуба в размер на 23 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 11 хил. лв.).

• Други свързани лица под общ контрол

През 2019 г. Дружеството е придобило 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 31 декември 2020 г. вземането е в размер на 485 хил. лв., от които лихви 49 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.).

През 2020 г. Дружеството е признало вземане по дивидент в размер на 447 хил. лв. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 24 хил. лв.

През 2020 г. Дружеството е получило финансиране от друго свързано предприятие под общ контрол на стойност 385 хил. лв. Заемът е с падеж през 2021 г. и е сключен при лихвен процент 4.5% и не е обезпечен. Към 31 декември 2020 г. Дружеството има задължения по заема в размер на 300 хил. лв., от които главница: 300 хил. лв. и лихви: 0 хил. лв.

"Феникс Капитал Холдинг" АД не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2020 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2020 г. няма сделки, водени извънбалансово.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната и чужбина се съдържа в т. 1 - Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

През 2020г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез собствени средства и получени заеми от свързани лица, и от нефинансови предприятия.

9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е страна по договори за продажба на акции с ангажимент за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Задълженията възлизат на 3 996 хил. лв., от които 3 964 хил. лв. и лихви 32 хил. лв. (към 31 декември 2019 г. - главница 650 хил. лв. и лихви 5 хил. лв.). Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки, с балансова стойност 6 232 хил. лв. (31 декември 2019 г. 907 хил. лв.). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

Към 31.12.2020г. текущите търговски и други задължения на "Феникс Капитал Холдинг" АД включват:

Текущи пасиви	2020	2019
Търговски и други задължения	20	4 278
Задължения по заеми	4 249	905
Задължения към свързани лица	1 810	1 992
Текущи пасиви	<u>6 079</u>	<u>7 175</u>

10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО

ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма предоставени заеми, освен описаните в точка 5 от доклада заеми към дъщерните и свързани компании.

Към 31.12.2020г. текущите търговски и други вземания на "Феникс Капитал Холдинг" АД включват:

Текущи активи (хил. лв.)

	2020	2019
Финансови активи	-	2 955
Търговски и други вземания	13	3 691
Вземания от свързани лица	9 940	11 298
Пари и парични еквиваленти	5	23
Текущи активи	9 958	17 967

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Няма новоемитирани ценни книжа през разглеждания период.

През изминалата 2020г. Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД на два пъти взема решение за увеличение на капитала на дружеството, по КФН не одобри внесените проспекти.

12. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководството на "Феникс Капитал Холдинг" АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2020 г.

13. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

През 2020 г. година инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и получени заеми от свързани лица и от нефинансови предприятия.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2020г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	9958	1. Текущи пасиви	6079
2. Нетекущи активи	14481	2. Дългосрочни кредити	17597
Общо активи:	24439	Общо пасиви	23676
Нетна стойност на активите (NAV)	763		

Капиталова структура

Хил.лв.

Собствен капитал	763
Търговски и други задължения	4269
Заеми от свързани лица	1810

Към края на 2020г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 23676 хил.лв. и се формира главно от получени заеми от свързани лица и от нефинансови предприятия, както и от емитирана облигационна емисия.

Към 31.12.2020г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 23,06.

14. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2020г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Няма промени в управителните и надзорните органи на емитента през отчетната финансова година. Съвет на Директорите на дружеството е в състав: Мирослав Росенов Георгиев, Венцислава Благоева Алтънова и Зорница Тотева Гапчева. За изпълнителен директор и представляващ на дружеството е избрана Венцислава Благоева Алтънова.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2020г. на Дружеството не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2020г. Дружеството няма всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

20. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите - Петя Рогозянска.

Адрес за кореспонденция и телефон:

гр. София, бул. Годор Александров 109-115,

+359 889595499

e-mail., petya_rogozyanska@abv.bg

21. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите на "Феникс Капитал Холдинг" АД се променя спрямо настроенията и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

22. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които са допускани до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2020г. капиталът на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД е в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 100 лв. Всички акции на дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съизмерими с номиналната стойност на акцията. Няма акции от капитала на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД, които да не са допускани до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2020г. Дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допускани за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или др. акционер

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Към 31.12.2020г. основен акционер, притежаващ пряко 985 броя акции, представляващи 98.5% от капитала на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД е Лорейн Маркетинг Сървисиз.

Няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на дружеството.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Всеки служител, който е акционер на дружеството гласува по свое усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват особени ограничения в правата на глас на акционерите на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите най-късно 14 дни преди датата на събранието.

Няма никакви ограничения върху правата на глас, включително ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съгласно Устава на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД, членовете на СД на дружеството се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите на дружеството с мнозинство на присъстващите и представени акционери от 3/4 плюс една акция, освен в случаите когато законът или устава изисква квалифицирано мнозинство.

За членове на СД на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД могат да бъдат избирани само лица, които отговарят на предвидените в закона и устава условия, както и след като удостоверят това по надлежния ред пред Общото събрание на акционерите, а именно:

- да бъдат дееспособни физически или юридически лица;
- да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;
- да уведомят Общото събрание преди избирането си за участия в търговски дружества като ограничено отговорни съдружници, за притежанието на повече от 25% от капитала, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации.

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат с решение на общото събрание на акционерите с мнозинство от 3/4 плюс една акция от представения капитал.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Органите на управление са Общо събрание и Съвет на директорите /СД/.

СД на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД управлява текущата дейност на дружеството и го представлява пред юридическите и физически лица в страната и чужбина. СД решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание, при спазване на решенията на Общото събрание, разпоредбите на Устава и действащото законодателство.

Решенията се приемат с обикновено мнозинство, освен ако с устава или от закона не се определя друго мнозинство. За дейността си СД се отчита пред Общото събрание.

Съветът на директорите на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД управлява дружеството съобразно закона и устава на дружеството и приема решения по въпросите от своята компетентност:

Само с единодушие Съветът на директорите може да приема решение за сключването на сделки, в резултат, на които:

-решава разпореждането с активи, чиято обща стойност през текущата финансова година е над половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния завършен годишен отчет;

-решава посматането на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година е над половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния завършен годишен отчет.

Сделките на дружеството с участието на заинтересуващи лица, извън посочените по-горе подлежат на предварително одобрение от СД. Режимът на посочените сделки се подчинява на съответните разпоредби от ЗППЦК.

СД изготвя доклад за дейността си - отчет за управлението и го предоставя за одобрение от редовното Общо събрание, което се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

СД предоставя пред Общото събрание годишния финансов отчет и доклада на регистрираните одитори, както и предложението за разпределение на печалбата, които се одобряват от редовното общо събрание на акционерите.

СД не може да присма решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството. Тези решения са от правомощията на Общото събрание на акционерите.

Оперативното управление се осъществява от Изпълнителен директор, който управлява и представлява дружеството, привежда в изпълнение решенията на ОС и на СД, решава всички въпроси, които според закона и устава не са от изключителната компетентност на ОС и на СД.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Не съществуват споразумения между ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД и членовете на СД и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

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 след края на 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.

24. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО.

Основните рискове, пред които е изправено дружеството се изразяват в рисковете при

инвестирашето 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 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.

- продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19

Дори и 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.

25. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2020г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

26. НАЛИЧИЕТО НА КЛОНОВА МРЕЖА

"Феникс Капитал Холдинг" АД няма създадена клонова мрежа.

27. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, А КОГАТО Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА АКТИВИТЕ, ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ, СЕ ОПОВЕСТЯВАТ И:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

"Феникс Капитал Холдинг" АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 24 от настоящия доклад.

28. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - няма обстоятелства за деклариране;

- основанието за придобиванията, извършени през годината - няма обстоятелства за деклариране

- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - "Феникс Капитал Холдинг" АД не притежава собствени акции към края на 2020г.

29. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите:

Мирослав Росенов Георгиев - 12 000 лв.

Венцислава Благоева Алтънова - 12 000 лв.

Зорница Тотева Ганчева - 12 000 лв.

- придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството - Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината. Мирослав Росенов Георгиев притежава 15 бр. акции, или 1.5% от капитала на Дружеството към 31.12.2020г.

- правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството - информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

- участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети - Венцислава Благоева Алтънова и Мирослав Росенов Георгиев са членове на СД на следните дружества: Феникс Капитал Мениджмънт АД, "БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ" ЕАД и "Ексклузив Пропърти АДСИЦ" АД. От началото на 2020г. Мирослав Георгиев е член на СД и на Феникс Имоти ЕАД.

Членовете на СД на "Феникс Капитал Холдинг" АД не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници и не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

- договорите по чл. 240б, сключени през годината - няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството - през 2020г. основна задача на корпоративното ръководство на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които холдингът участва. Усилията на ръководството на „ФЕНИКС КАПИТАЛ

ХОЛДИНГ" АД ще продължават и през 2021г. в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, постигането на финансови резултати.

30. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Национален кодекс за корпоративно управление

"Феникс Капитал Холдинг" АД като емитент, регистриран на Българска фондова борса - София, извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с "Феникс Капитал Холдинг" АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление

"Феникс Капитал Холдинг" АД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнението на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2020 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, "Феникс Капитал Холдинг" АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация ИИФОСТОК - infostock.bg

В съответствие със законовите изисквания холдингът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му.

Продължава практиката за изпращане на своевременни отговори на писма и запитвания на акционери и съхраняването им в регистър, надлежно воден от директора за връзка с инвеститорите. Въведена е практиката независимо от характера на зададения въпрос, отговорът да съдържа подробно разяснение на правата на акционерите на холдинга. Всеки акционер, който по различен повод се обръща към холдинга, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на дружеството, включително и за движението на цената на акциите на "Феникс Капитал Холдинг" АД на фондовата борса.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред

се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството.

"Феникс Капитал Холдинг" АД участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от "Феникс Капитал Холдинг" АД е многопосочен. До този момент не са констатираны нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на директорите спрямо директора за връзки с инвеститорите.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на "Феникс Капитал Холдинг" АД през 2020 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

29.03.2021г.

Изпълнителен Директор

Венцислава Алтънова

