

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020г.

	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	7	8	8 992
Инвестиционни имоти	8	20 327	11 343
Дългосрочни финансови активи	10	20 753	11 197
Дългосрочни вземания от свързани лица	29	1 514	1 448
Отсрочени данъчни активи	17	32	41
Нетекущи активи		42 634	33 021
Текущи активи			
Финансови активи	10	822	2 955
Търговски и други вземания	11	217	3 949
Предоставени заеми	12	529	2
Вземания от свързани лица	29	1 112	3 128
Пари и парични еквиваленти	13	11	44
Текущи активи		2 691	10 078
Общо активи		45 325	43 099

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД


/Гюля Рахман/


Изп. директор:

/Венцислава Алтънова/


Дата: 26 април 2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.04.2021

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, № 0701

701
Евгени
Атанасов
Регистриран одитор

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 41 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020г. (Продължение)

	Пояснение	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14	100	100
Резерви	15	276	276
Натрупана печалба		10 264	10 219
Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		10 640	10 595
Неконтролиращо участие		16	2
Общо собствен капитал		10 656	10 597
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	16	24 347	24 346
Отсрочени данъчни пасиви	17	340	340
Нетекущи пасиви		24 687	24 686
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	16	8 228	2 726
Търговски и други задължения	18	1 442	5 084
Задължения към свързани лица	29	312	6
Текущи пасиви		9 982	7 816
Общо пасиви		34 669	32 502
Общо собствен капитал и пасиви		45 325	43 099

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/



Изп. директор:

/Венцислава Алтънова/



Дата: 26 април 2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.04.2021

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, № 0701



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 41 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2020

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от продажби	19	349	349
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	2	-
Други приходи	20	30	441
Разходи за материали		(3)	(5)
Разходи за външни услуги	21	(939)	(461)
Разходи за персонала	22	(296)	(282)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	6, 7	(5)	(2 000)
Други разходи	23	(133)	(32)
Загуба от оперативна дейност		(995)	(1 990)
Печалба от бизнес комбинации	5.2, 5.3	-	8 775
Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	9	-	(10)
Финансови приходи	24	553	105
Финансови разходи	24	(1 777)	(1 554)
Други финансови позиции	25	2 290	1 438
Печалба преди данъци		71	6 764
Разходи за данъци върху дохода	26	(12)	6
Печалба за годината		59	6 770
Печалба за годината, отнасяща се до:			
Неконтролиращото участие		14	4
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		45	6 766
Общо всеобхватен доход за годината		59	6 770
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		14	4
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		45	6 766
Печалба на акция (лв.):	27	59	6 766

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор:

/Гюльай Рахман/

/Венцислава Алтънова/

Дата: 26 април 2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.04.2021

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, № 0701

701

Евгени Атанасов

Регистриран одитор

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 41 представляват неразделна част от него.



Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември 2020

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана печалба/(загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятияето майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	100	276	10 219	10 595	2	10 597
Печалба за годината	-	-	45	45	14	59
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	45	45	14	59
Салдо към 31 декември 2020 г.	100	276	10 264	10 640	16	10 656
Салдо към 1 януари 2019 г.	100	276	3 453	3 829	(2)	3 827
Печалба за годината	-	-	6 766	6 766	4	6 770
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	6 766	6 766	4	6 770
Салдо към 31 декември 2019 г.	100	276	10 219	10 595	2	10 597

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____

/Венцислава Алтънова/



Дата: 26 април 2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.04.2021

Евгени Атанасов



Регистриран одитор, № 0701

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2020

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	314	209
Плащания към доставчици	(308)	(182)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(280)	(291)
Плащания, свързани с покупка на финансови инструменти	(1 175)	-
Продажба на финансови активи, държани за търгуване	1 770	-
Възстановени/Платени данъци	(314)	(78)
Платени данъци върху печалбата	-	(2)
Други парични потоци от оперативна дейност	(20)	(11)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(13)	(355)
Инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	(2)	(5)
Парични потоци от бизнес комбинации	(4 722)	(7 176)
Парични потоци, свързани с придобиване на инвестиции в съвместни предприятия	-	(10)
Парични потоци свързани с придобиване на финансови активи	(98)	(808)
Парични потоци от продажба на финансови активи	1 606	6 210
Предоставени заеми	(723)	(4 020)
Постъпления от предоставени заеми	34	867
Получени лихви	3	64
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(172)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(4 074)	(4 878)
Финансова дейност		
Получени заеми	12 865	7 400
Плащания по получени заеми	(7 152)	(778)
Плащания на лихви	(1 659)	(1 421)
Нетен паричен поток от финансова дейност	4 054	5 201
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(33)	(32)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	44	76
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	44

Съставител:

„Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

Изп. директор:

/Венцислава Алтънова/

Дата: 26 април 2021 г

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.04.2021

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, № 0701



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 41 представляват неразделна част от него.

Пояснения към консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в придобиване на недвижими имоти, тяхното управление (включително отдаване под наем и извършване на строителни дейности и подобрения) и последваща продажба на имотите с цел реализиране на печалба.

Предприятието-майка „Феникс Капитал Холдинг“ АД е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115.

Предметът на дейност на Дружеството-майка е 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.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

С решение № 360-ПД от 02.04.2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Феникс Капитал Холдинг“ АД в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 100 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството-майка.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството-майка са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

Дружеството-майка се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

Собственик на Дружеството-майка с над 50 % участие е Лоррейн Маркетинг Сървисиз (98,5% от капитала).

Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2020 г. Дружеството-майка има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата е съставен 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). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Годишният консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Годишният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19, ръководството счита, че е в състояние да управлява рисковете свързани с превишение на текущите пасиви над текущите активи към 31 декември 2020 г., със 7 291 хил.лв.

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.

Пандемията може да се определи и към момента като основен риск за растежа, както на световната икономика, така и на икономиката на Р България. Все още съществува несигурност как пандемията ще повлияе в бъдеще на планове на Дружеството.

Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

Във връзка с пандемията, Групата не е получавала финансова помощ през 2020 г.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2020 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този годишен консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Годишният консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Годишният консолидиран финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (преработен през 2007 г.). Групата прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет,

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Групата представя един сравнителен период, тъй като не е налице нито едно от изброените събития.

4.3. База за консолидация

В годишния консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на или има права върху променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или

пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО)

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между:

- сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и
- балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност, или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от:

- справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и
- размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и
- в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване.

Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в

другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното

предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които дялът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото дялът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.7. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.8. Отчитане по сегменти

Групата оперира в следния сегмент: покупко-продажба и управление на недвижими имоти, и в настоящият отчет Групата не представя анализ на приходите и разходите.

4.9. Приходи

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент;
- Идентифициране на задълженията за изпълнение;
- Определяне на цената на сделката;
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.13. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупна цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност на подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Компютърно оборудване 2 години
- Транспортни средства 4 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажба на актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 700 лв.

4.14. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала (включителни земи, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване), по справедлива стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната справедлива стойност.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

4.15. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или

да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.16. Финансови инструменти

4.16.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.16.2. Класификация и първоначално признаване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или други финансови позиции.

4.16.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, предоставените заеми и вземания от свързани лица, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.16.4. Обезценка на финансови активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и;

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2);
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

4.16.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.17. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

4.19. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба/(Натрупаната загуба) включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрита загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Групата са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.20. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде

ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Групата не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.21. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.22.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Групата извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.22.2. Инвестиционни имоти

През текущия период са преразгледани намеренията относно притежавани земи на стойност 8 982 хил. лв., представени в консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2019 г., като земи ползвани от собственика в „Имоти, машини и съоръжения“. Тези земи се очаква да не се ползват от собственика и няма да се държат с такава цел и имат характеристики на инвестиционни имоти.

4.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2019 г.

4.23.1. Обезценка на кредити и вземания

Групата използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудно събираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

4.23.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7.

4.23.3. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.23.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирувани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 34).

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 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%
МамфереЙ Холдингс ЛТД	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
Ню Пропърти Дивелъпмънт ЕООД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
Феникс Имоти ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%

5.2. Придобиване на контрол над „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД

През 2019 г. 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 платено с парични средства от получен банков заем.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД е извършено през юни 2019 г. като за целите на настоящия отчет са използвани данни за дружеството към месец юни 2019 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	8 087
Нетекущи активи	8 087
Търговски и други вземания	2
Пари и парични еквиваленти	31
Текущи активи	33
Общо активи	8 120
Задължения	(349)
Нетни разграничими активи	7 771

	‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	6 750
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(31)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	6 719
Разходи по придобиването	5
Нетно парични средства, платени при придобиването	6 724

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	7 771
Платено възнаграждение	(6 750)
Печалба от бизнес комбинацията	1 021

5.3. Придобиване на контрол над „Феникс Имобилен“ ЕАД

През 2019 г. Групата придоби контрол над дружество „Феникс Имобилен“ ЕАД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Покупна цена за дъщерното дружество е в размер на 3 931 хил. лв., която е платена в пълен размер към датата на съставяне на настоящия отчет. Разходите по придобиване възлизат на 196 хил. лв. и са платени в пълен размер към датата на съставяне на настоящия отчет.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Феникс Имобилен“ ЕАД е извършено през декември 2019 г. като за целите на настоящия отчет са използвани данни за дружеството към месец декември 2019 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	900
Инвестиционни имоти	11 343
Нетекущи активи	12 243
Общо активи	12 243
Задължения	(558)
Нетни разграничими активи	11 685

Прехвърлено възнаграждение	450
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	450
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	450

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	11 685
Дължимо възнаграждение	(3 931)
Печалба от бизнес комбинацията	7 754

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

6. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	31 декември 2019 ‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари	1 996
Обезценка през периода	(1 996)
Балансова стойност към края на периода	-

Загубата от обезценка на репутацията в размер на 1 996 хил. лв. през 2019 г. е включена в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи.

За целите на тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Топинс.БГ Брокер ЕООД	-	39
Бизнес Имот Консулт ЕАД	-	6
Мамферей Холдингс ЛТд	-	1 951
	-	1 996

Топинс.БГ Брокер ЕООД

Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Отчетната стойност на ОГПП е определена като по-висока от възстановимата му стойност, в следствие на което е призната загуба от обезценка в размер на 39 хил. лв. в 2019 г.

Бизнес Имот Консулт ЕАД

Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Отчетната стойност на ОГПП е определена като по-висока от възстановимата му стойност, в следствие на което е призната загуба от обезценка в размер на 6 хил. лв. в 2019 г.

Мамфереј Холдингс Лтд

Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Отчетната стойност на ОГПП е определена като по-висока от възстановимата му стойност, в следствие на което е призната загуба от обезценка в размер на 1 951 хил. лв. в 2019 г.

7. Имоти, машини и съоръжения

	Земи '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	8 982	11	6	8 999
Придобити чрез покупки	-	3	-	3
Трансфер в инвестиционни имоти	(8 982)	-	-	(8 982)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	14	6	20
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(6)	(1)	(7)
Амортизация	-	(3)	(2)	(5)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(9)	(3)	(12)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	-	5	3	8

	Земи '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	7	-	7
Придобити чрез				
- покупки	8 982	-	6	8 898
- при бизнес комбинации	-	4	-	4
Салдо към 31 декември 2019 г.	8 982	11	6	8 999
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2019г.	-	(2)	-	(2)
Придобити при бизнес комбинация	-	-	(1)	(1)
Амортизация	-	(4)	-	(4)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(6)	(1)	(7)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	8 982	5	5	8 992

През 2020 г. Групата е придобила компютърно оборудване за 3 хил. лв., като за 2020 г. е признат разход за амортизация в размер на 5 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. Групата не е предоставяла свои машини имоти и съоръжения като обезпечение на свои задължения. Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2020 г. Към 31 декември 2019 г.

Групата има заложені земи в размер на 8 082 хил. лв. като обезпечение по заеми, представени в пояснение 16.

През 2020 г. са трансферирані земи на стойност 8 982 хил.лв. в инвестиционни имоти.

8. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2020 г.	11 343
Трансфер от Имоти, машини и съоръжения	8 982
Салдо към 31 декември 2020 г.	20 325
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	20 327

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.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 34.

През 2019 г. Групата придобива инвестиционни имоти в размер на 11 343 хил. лв. През 2020 г. са трансферирані земи на стойност 8 982 хил. лв. от Имоти, машини и съоръжения в инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2020 г. Групата има заложені инвестиционни имоти в размер на 8 082 хил. лв. като обезпечение по заеми, представени в пояснение 16.

Към 31 декември 2020 г., справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от лицензиран оценител е 20 327 хил. лв.

За 2020 г. и за 2019 г. не са отразени приходи от наеми и преки оперативни разходи свързани с инвестиционните имоти.

9. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Групата има едно съвместно предприятие - „Си Резиденс“ ООД. През 2019 г. Групата е придобила 50% от правата и капитала в съвместното предприятие при цена на придобиване от 10 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. делът от загубата на съвместното предприятие, неотразена в настоящия отчет, полагаща се за Групата е 21 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 19 хил. лв.).

10. Финансови активи

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Дългосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	20 753	11 197
	20 753	11 197

Краткосрочни финансови активи:

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

- Борсово търгувани акции

822	2 955
822	2 955
21 575	14 152

Общо финансови активи

Последващото оценяване на представените финансови активи се извършва по справедлива стойност в печалбата или загубата. Промените в справедливата стойност са представени на ред „Други финансови позиции“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

На 13 януари 2020 г. Групата е придобила 2 545 325 бр. акции от капитала на „Ексклузив пропърти“ АД СИЦ. Извършената инвестицията е в размер на 2 308 хил. лв., с което участието на Дружеството в „Ексклузив пропърти“ АД СИЦ нараства до 4 376 хил. лв. и представлява 51,11% от капитала на дружеството. Съгласно ЗППЦК „Феникс капитал холдинг“ АД е входирало търгово предложение за изкупуване на акциите от останалите акционери, но към 31 декември 2020 г. търговото предложение не е одобрено от КФН. В тази връзка Дружеството не упражнява контрол върху „Ексклузив пропърти“ АД СИЦ съгласно МСФО 10, и представя инвестицията като финансов актив, отчитан по справедлива стойност съгласно МСФО 9.

Справедливата стойност финансовите активи е определена на базата на оценка от лицензиран оценител или на база борсовата котировка на активите.

Към 31 декември 2020 г. Групата е предоставила дългосрочни финансови активи в размер на 11 686 хил.лв. (31 декември 2019 г.: 1 903 хил. лв.) и краткосрочни финансови активи в размер на 0 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 1 172 хил. лв.) като обезпечение по задължения на Групата.

11. Търговски и други вземания

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Търговски вземания	162	571
Вземания по цесии	32	1 180
Предоставени аванси за финансови инструменти	15	2 192
Финансови активи	209	3 943
Данъци за възстановяване	1	5
Разходи за бъдещи периоди	7	1
Нефинансови активи	8	6
Общо търговски и други вземания	217	3 949

Всички вземания са краткосрочни. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 12 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 94 хил. лв.).

12. Предоставени заеми

Към 31 декември 2020 г. Групата отчита вземания по предоставени заеми в размер на 529 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 2 хил. лв.). Заемите са отпуснати при пазарни лихвени проценти. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби към 31 декември 2020 г. в размер на 30 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 47 хил. лв.).

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	6	39
Парични средства по разплащателни сметки в друга валута	5	5
Пари и парични еквиваленти	11	44

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. Групата няма блокирани парични средства.

14. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Групата към 31 декември 2020 г. се състои от 1 000 на броя напълно платени обикновени акции (31 декември 2019 г.: 1 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2019 г.: 100 лв.). Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Групата.

Основният акционер на дружеството–майка, държащ 985 бр. акции (31 декември 2019 г.: 985 бр.), представляващи 98,50% (31 декември 2019 г.: 98,50%) от капитала на дружеството–майка, е Лоррейн Маркетинг Сървисиз.

15. Резерви

Към 31 декември 2020 г., Групата има формирани законови резерви в размер на 276 хил. лв. (31 декември 2019: 276 хил. лв.).

16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Облигационни заеми	250	250	17 597	17 596
Банкови заеми	3	405	6 750	6 750
Търговски заеми	1 287	1 416	-	-
Репо сделки	6 688	655	-	-
Общо балансова стойност	8 228	2 726	24 347	24 346

16.1. Облигационни заеми

На 19 октомври 2018 г. Групата е сключила облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100013189;
- Брой облигации: 9 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро.;
- Размер на облигационния заем: 9 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 7,00 %;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2020 г. е в размер на 250 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 250 хил. лв.), представляващи задължения за лихви.

На 05 септември 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за вторично предлагане на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код ОРНА и се търгува от 26 септември 2019 г.

16.2. Банкови заеми

Към 31 декември 2019 г. Групата е страна по банков заем от чуждестранна банка. Размерът на отпуснатия заем е 1 960 хил. евро като към 31 декември 2019 г. задълженията по заема възлизат на 405 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви. Заемът е с падеж 09 април 2020 г. и е отпуснат при годишна лихва от 7%. През 2020 г. заемът е изцяло погасен.

През 2019 г. Групата е сключила банков заем с българска банка. Размерът на полученото финансиране е 6 750 хил. лв., за срока от 60 месеца, с 36 месеца гратисен период, и последна вноска с падеж 20 юни 2024 г., отпуснат при лихва БЛП + 1,71% пункта надбавка, но не по-малко от 2,5 %. Заемът е отпуснат за придобиването на дъщерното предприятие „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД. Заемът е обезпечен с недвижимите имоти на придобитото предприятие. Към 31 декември 2020 г., се отчитат текущи задължения за лихви по този заем в размер на 3 хил.лв.

16.3. Търговски заеми

През 2019 г. и 2020 г. Групата е получила заеми от несвързани лица като към 31 декември 2020 г. задълженията по тези заеми са в размер на 1 287 хил. лв. (31 декември 2019 г.: на 1 416 хил. лв.). Върху задълженията се начислява пазарна лихва и те следва да бъдат погасени в срок до 31 декември 2021 г.

16.4. Договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 декември 2020 г. задълженията по репо сделките на групата са на стойност 6 688 хил. лв., от които лихви в размер на 142 хил. лв. (към 31 декември 2019 г.: 650 хил. лв. и лихви 5 хил. лв.). Падежът на репо сделките е през 2021 г. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

17. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	340	-	340
Вземания от свързани лица	(5)	(10)	(15)
Търговски и други вземания	(10)	9	(1)
Предоставени заеми	-	3	3
Лихви по режима на слаба капитализация	(8)	7	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	299	9	308
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(41)		(32)
Отсрочени данъчни пасиви	340		340
Нетно отсрочени данъчни активи	299		308

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019	Придобити при бизнес комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	-	340	-	340
Финансови активи	2	-	(2)	-
Търговски и други вземания	(4)	-	(6)	(10)
Предоставени заеми	(4)	-	4	-
Вземания от свързани лица	(2)	-	(3)	(5)
Лихви по режима на слаба капитализация	(9)	-	1	(8)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	-	(18)
	(35)	340	(6)	299
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(37)			(41)
Отсрочени данъчни пасиви	2			340
Нетно отсрочени данъчни активи	(35)			299

18. Търговски и други задължения

	31 декември 2020	31 декември 2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения към доставчици	77	3 858
Задължения по цесия	533	583
Получени аванси	681	63
Финансови пасиви	1 291	4 504
Задължения към персонала и осигурителни институции	36	23
Други задължения	115	557
Нефинансови пасиви	151	580
Общо търговски и други задължения	1 442	5 084

19. Приходи от продажби

През периода Групата е предоставила консултантски услуги във връзка с недвижими имоти в размер на 349 хил. лв. (2019 г. 349 хил. лв.). Предоставените услуги са на чуждестранни клиенти.

20. Други приходи

Другите приходи на Групата за 2020 г. включват неустойки в размер на 30 хил. лв. Другите приходи на Групата за 2019 г. включват неустойки в размер на 393 хил. лв. и отписани задължения в размер на 48 хил. лв.

21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Професионални услуги	(932)	(427)
Други	(7)	(34)
	<u>(939)</u>	<u>(461)</u>

Групата е признала 26 хил. лв. разходи за одит за 2019 г. (2019 г.: 26 хил. лв.).

22. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(267)	(254)
Разходи за осигуровки	(29)	(28)
	<u>(296)</u>	<u>(282)</u>

23. Други разходи

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	(95)	(17)
Разходи лихви, глоби и неустойки	(12)	(2)
Други разходи	(26)	(13)
	<u>(133)</u>	<u>(32)</u>

24. Финансови приходи и разходи

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	106	105
Приходи от дивиденди	447	-
	<u>553</u>	<u>105</u>

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(1 782)	(1 449)
Загуба от обезценки на вземания	(86)	(171)
Печалба от реинтеграция на обезценки на вземания	98	66
Други финансови разходи	(7)	-
	(1 777)	(1 554)

25. Други финансови позиции

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(655)	(15)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	2 945	1 364
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	89
Общо други финансови позиции	2 290	1 438

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2019 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	53	6 764
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(5)	(676)
Данъчен ефект от:		
- Приспадане на данъчни загуби от минали години	-	1
- Освободени от облагане приходи и разходи	-	678
- Преоценки на финансови активи	(229)	63
- Обезценки на финансови активи	49	-
- Непризнати разходи	(1)	(1)
- Други данъчни разлики	183	
Текущ разход за данъци върху дохода	(3)	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(9)	6
Разходи за данъци върху дохода	(12)	6

27. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислена, като за числител е използван нетния доход, подлежащ на разпределение между акционерите на предприятието майка.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетния доход, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	2020	2019
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	45 000	6 766 000
Средно претеглен брой акции	1 000	1 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	4.5	6 766

28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици, други свързани лица и ключов управленски персонал на дружеството – майка.

28.1. Сделки със съвместни предприятия

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(178)	(1 293)
Възстановени предоставени заеми	-	64
Начислени приходи от лихви	66	33
Получени лихви	-	4

28.2. Сделки с други свързани лица

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Предоставени услуги	349	349
Приходи от лихви	26	26
Начислени приходи от дивиденди	447	-
Получени заеми	384	-
Платени заеми	(84)	-
Платени лихви	(9)	-
Начислени разходи за лихви	9	-

28.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	111	108
	111	108

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на лицата с управленска функция, неучастващи в Съвета на Директорите на Дружеството-майка включват следните разходи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	33	24
	33	24

29. Разчети със свързани лица

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Нетекущи		
Вземания от:		
Съвместни предприятия	1 029	985
Други свързани лица	485	463
Общо нетекущи вземания от свързани лица	1 514	1 448
Текущи		
Вземания от:		
Съвместни предприятия	390	210
Други свързани лица	722	2 918
Общо текущи вземания от свързани лица	1 112	3 128
Общо вземания от свързани лица	2 626	4 576
Текущи		
Задължения към:		
Ключов управленски персонал	12	6
Други свързани лица	300	-
Общо текущи задължения към свързани лица	312	6
Общо задължения към свързани лица	312	6

- Съвместни предприятия

Към 31 декември 2020 г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми 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. Групата е признала очаквана кредитна загуба в размер на 60 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 52 хил. лв.).

Към 31 декември 2020 г. Групата 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 отпуснати без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на финансирането е до 12 месеца. Групата е признало очаквана кредитна загуба в размер на 23 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 11 хил. лв.).

- Други свързани лица

Като други свързани лица Групата отчита разчетите 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.

Към 31 декември 2020 г. Групата има вземания в размер на 315 хил. лв. (към 31 декември 2019 г.: 184 хил. лв.) от свързано лице във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 16 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 25 хил. лв.).

През 2020 г. Групата е признала 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 2019 г. Групата е придобила вземане от свързано предприятие, 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. Групата е получила финансиране от друго свързано предприятие 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. Групата има задължения по заема в размер на 300 хил. лв., от които главница: 300 хил. лв. и лихви: 0 хил. лв.

30. Условни активи и условни пасиви

През 2020 и 2019 г. не са възниквали събития, даващи предпоставки на Групата да признае условни активи и пасиви.

31. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност.

	2019	Парични изменения	Непарични изменения	Финансови разходи	2020
Облигационни заеми	17 846	(1 232)	-	1 236	17 850
Банкови заеми	7 155	(582)	1	179	6 753
Търговски заеми	1 416	(172)	(24)	64	1 284
Репо сделки	655	5 749	-	284	6 688
Свързани лица	-	291	-	9	300
Общо	27 072	4 054	-	1 772	32 875

	2018	Парични изменения	Непарични изменения	Финансови разходи	2019
Облигационни заеми	17 845	(1 232)	-	1 233	17 846
Банкови заеми	1 185	5 803	-	167	7 155
Търговски заеми	598	(20)	794	44	1 416
Репо сделки	-	650	-	5	655
Общо	19 628	5 201	794	1 449	27 072

32. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба			
Ценни книжа	10	21 575	14 152
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	11	209	3 943
Предоставени заеми	12	529	2
Вземания от свързани лица	28	2 626	4 576
Пари и парични еквиваленти	13	11	44
		24 950	22 717

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения към свързани лица	29	300	-
Задължения по заеми	16	32 565	27 072
Търговски и други задължения	18	1 291	4 504
		33 856	31 576

33. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 32. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са лихвен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

33.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на инвестиционната дейност на Групата.

33.1.1. Анализ на лихвения риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2020 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми в размер на 6 750 хил.

лв., които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на базов лихвен процент на банката в размер на +/- 1,00 %. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни. Стойностите са в хиляди лева.

31 декември 2020 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1.00%)	(61)	-	(61)	-

31 декември 2019 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1.00%)	(33)	-	(33)	-

33.1.2. Други ценови рискове

През 2020 г. при публично търгуваните акции се наблюдава средна променливост от 1 % (за 2019 г.: 1 %). В случай че котираната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 216 хил. лв. (за 2019 г.: 137 хил. лв.).

33.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	21 575	14 152
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	3 375	8 565
Балансова стойност	24 950	22 717

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

33.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по заеми	8 203	1 432	24 451	3 705
Търговски и други задължения	1 217	73	-	-
Общо	9 420	1 505	24 451	3 705

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по заеми	1 338	1 957	21 909	7 717
Търговски и други задължения	4 381	123	-	-
Общо	5 719	2 080	21 909	7 717

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

34. Оценяване по справедлива стойност

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2020 г.

	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	20 327	20 327
Финансови активи	822	-	20 753	21 575
Общо активи	822	-	41 080	41 902

31 декември 2019 г.

	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	11 343	11 343
Финансови активи	2 955	-	11 197	14 152
Общо активи	2 955	-	22 540	25 495

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството 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.

35. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Собствен капитал	10 656	10 597
Общо задължения	34 669	32 502
Пари и парични еквиваленти	(11)	(44)
Нетен дълг	34 658	32 458
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	45 314	43 055
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	76,48%	75,39%

Промяната в коефициента на задлъжнялост на Групата се дължи на реализираните печалби от бизнес комбинациите за годината.

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31.12.2020 г. на база консолидиран финансов отчет, това съотношение е в, размер на 64,97%;
- **Покритие на разходите за лихви:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1.05. Към 31.12.2020 г. това съотношение е в размер на 1.04;
- **Текуща ликвидност:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0.5. Към 31.12.2020 г. това съотношение е в размер на 0.27 на база консолидиран финансов отчет.

36. Събития след края на отчетния период

На 13.01.2020 г. след сделка с акции на „Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ, Групата е придобила 51,11% от капитала му. 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“ АД СИЦ. 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 след края на отчетния период, а именно на 04.03.2021 г., с Решение № 191 на Административен съд София област, е отменено Решението на КФН, с което беше наложена окончателната забрана за публикуване на въпросното търгово предложение.

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

37. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата, за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация за 2019 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД на 28 април 2021 г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"Феникс Капитал Холдинг" АД

през 2020 година

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, 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 и чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

Дружеството-майка "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 ГРУПАТА

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на Групата

В хиляди лева

	2020 г.	2019 г.
ОБЩО АКТИВИ	45 325	43 099
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	10 656	10 597
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	24 687	24 686
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	9 982	7 816
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	45 325	43 099

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 31.12.2020 г.

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от продажби	349	349
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2	-
Други приходи	30	441
Разходи за материали	(3)	(5)
Разходи за външни услуги	(939)	(461)
Разходи за персонала	(296)	(282)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(5)	(2 000)
Други разходи	(133)	(32)
Загуба от оперативна дейност	(995)	(1 990)
Печалба от бизнес комбинации	-	8 775
Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	(10)
Финансови приходи	553	105
Финансови разходи	(1 777)	(1 554)

Други финансови позиции	2 290	1 438
Печалба преди данъци	71	6 764
Разходи за данъци върху дохода	(12)	6
Печалба за годината	59	6 770
Печалба за годината, отнасяща се до: Неконтролиращото участие	14	4
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	45	6 766
Общо всеобхватен доход за годината	59	6 770
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до: Неконтролиращото участие	14	4
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	45	6 766
Печалба на акция (лв.):	59	6 766

Финансови показатели

	31.12.2020	31.12.2019
Показатели за платежоспособност		
Дългосрочен дълг/Активи	0,54	0,57
Общ дълг/Активи	0,76	0,75
Общ дълг/Собствен капитал	3,25	3,07
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4,25	4,07
Показатели за ликвидност		
Коефициент на текуща ликвидност	0,27	1,29
Коефициент на незабавна ликвидност	0,001	0,005

Основни показатели за финансово счетоводен анализ

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да носи икономическа изгода на неговите собственици от умелото управление на активите, на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важния 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.

Групата предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 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%
Мамфереј Холдингс Лтд	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
Ню Пропърти Дивелъпмънт ЕООД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
Феникс Имоти ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%

През отчетния период Групата е предприела 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 КККР на гр.София.

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 ЗППЗК, “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.

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 ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на Групата 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 ГРУПАТА.

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 ПО ОТДЕЛНО.

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 консолидирания отчет за печалбата или загубата или другия всеобхватен доход за бъдеще основно място ще намират финансовите приходи. Дружеството няма източници за снабдяване с материали необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

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

Информация за сключените големи сделки на Дружеството, ако има такива, се съдържа в т. 1 „Основни показатели за финансово счетоводен анализ.“

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. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми 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. Групата е признала очаквана кредитна загуба в размер на 60 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 52 хил. лв.).

Към 31 декември 2020 г. Групата 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. Групата е признала очаквана кредитна загуба в размер на 23 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 11 хил. лв.).

- Други свързани лица

Към 31 декември 2020 г. Групата има вземания в размер на 184 хил. от свързано лице във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 25 хил. лв.

През 2020 г. Групата е признала 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. Групата е получила финансиране от друго свързано предприятие 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. Групата има задължения по заема в размер на 300 хил. лв., от които главница: 300 хил. лв. и лихви: 0 хил. лв.

През 2019 г. Групата е придобила вземане от свързано предприятие, 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.).

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 2020г. 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 2020г. 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 се съдържа в т. 1 - Основни показатели за финансово счетоводен анализ.

През 2020г. годиша проектите на Дружеството се финансират основно чрез получени средства от облигационна емисия и банкови заеми.

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

Към 31 декември 2019 г. Групата е страна по банков заем от чуждестранна банка. Размерът на отпуснатия заем е 1 960 хил. евро като към 31 декември 2019 г. задълженията по заема възлизат на 395 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви. Заемът е с падеж 09 април 2020 г. и е отпуснат при годишна лихва от 7%. През 2020 г. заемът е ицяло погасен.

През 2019 г. Групата е сключила банков заем с българска банка. Размерът на полученото финансиране е 6 750 хил. Заемът е отпуснат за придобиването на дъщерното предприятие „Лю Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД. Заемът е обезпечен с недвижимите имоти на придобитото предприятие. Падежът на заема е 20 юни 2024 г., и е отпуснат при лихва БЛП + 1,71% пункта надбавка.

Търговски заеми

През 2019 г. и 2020 г. Групата е получила заеми от несвързани лица като към 31 декември 2020 г. задълженията по тези заеми са в размер на 1 277 хил. лв. (31 декември 2019 г.: на 1 466 хил. лв.). Върху задълженията се начислява пазарна лихва и те следва да бъдат погасени в срок до 31 декември 2021 г.

Договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 декември 2020 г. задълженията по репо сделките на групата са на стойност 6 688 хил. лв., от които 142 хил. лв. (към 31 декември 2019 г. 650 хил. лв. и лихви 5 хил. лв.). Падежът на репо сделките е през 2021 г. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

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. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 530 хил. лв. Заемите са отпуснати при пазарни лихвени проценти. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 30 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 47 хил. лв.). Към 31 декември 2020 г. Групата има вземания по предоставени заеми в размер на 529 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 2 хил. лв.).

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, но 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 2020г.

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 ЕМИТЕНТЪТ Е ПРЕДПРИЕЛ ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

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

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

Хил. лв.	
Активи	Пасиви
1. Текущи активи	2 691 1. Текущи пасиви 9 982

2. Нетекущи активи	42 634	2. Дългосрочни кредити	24 687
Общо активи:	45 325	Общо пасиви	34 669
Нетна стойност на активите (NAV)	10 656		

Капиталова структура

Хил.лв:

Собствен капитал	10 656
Търговски и други задължения	9 670
Задължения към свързани лица	312

Към края на 2020г. привлеченият капитал на Групата възлиза на 34 669 хил. лв. и се формира главно от получени банкови и облигационни заеми.

Към 31.12.2020 година съотношението Краткосрочни пасиви/Собствен капитал е 0,94.

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 Групата са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2021г. 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-майка, така и на неговата икономическа група.

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-майка 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.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

Феникс Капитал Холдинг АД се представява от Изпълнителния директор Венцислава Алтънова.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите на "Феникс Капитал Холдинг" АД: 36 000 лв.

Възнагражденията, получени общо през годината от Мениджмънта на Групата - на консолидирана база: 111 000 лв.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2020 г.

Мирослав Росенов Георгиев притежава 15 бр. Акции, или 1.5% от капитала на Дружеството-майка към 31.12.2020г.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТИИТЕ 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-майка не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

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

22. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите - Пети Рогозянска.

Адрес за кореспонденция и телефон:

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

+359 889595499

e-mail., petya_rogozyanska@abv.bg

23. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

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

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

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които са допуснати 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, съизмерени с номиналната стойност на акцията. Няма акции от капитала на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД, които да не са допуснати 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 допуснати 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, притежаваш 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 такива 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 избрането 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 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 заверен годишен отчет;

- решава посмането 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 заверен годишен отчет.

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

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 приема 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, привлича 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 последните 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.

25. 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 ЗППЗК, “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. Това решение е обжалвано от КФН.

26. Предвиждано развитие на дружеството и планирана стопанска политика

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 продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, постигането на финансови резултати.

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

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 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.

28. Информация за придобиване на собствени акции, изискваща по реда на чл. 187д от Търговския закон;

Няма такива обстоятелства.

29. Наличието на клонове на предприятието;

"Феникс Капитал Холдинг" АД няма създадена клонова мрежа.

30. 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 хеджиращи позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 27 от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

31. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

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

32. 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 изпълнение 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 традиционна 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 ИНФОСТОК - 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 констатирани 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.

29.04.2021 г.

Изпълнителен Директор

Венцислава Алтънова:



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД („Дружеството-майка“) и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществения счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2020г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на CMCEC), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на CMCEC. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разглеждани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

1. Оценка и класификация на финансови активи, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Реферираме към следните пояснителни приложения към приложения консолидиран финансов отчет към 31.12.2020г., оповестяващи оценката, класификацията и представянето на финансовите активи, съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“:

- Пояснително приложение 25. „Други финансови позиции“, в което са представени резултатите от продажби и преценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- Пояснително приложение 24. Финансови приходи и разходи, относно приходи и разходи свързани с финансови активи отчитани по амортизирана стойност
- Пояснителни приложения 28. „Вземания от свързани лица“, 10. „Финансови активи“, 11. „Търговски и други вземания“, 13. „Пари и парични еквиваленти“, 32. „Категории финансови активи и пасиви“, 33. „Рискове свързани с финансовите инструменти“ и 34. „Оценяване по справедлива стойност“, относно отчитаните финансови активи от Групата.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценката и представянето на финансовите активи е ключов въпрос за нашия одит, тъй като се изискват значителни преценки за класификацията и оценката на финансовите активи. За финансовите активи класифицирани като Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност, Групата е разработила модели за определяне на очакваните кредитни загуби. При определяне на справедливата стойност на акции, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, Групата е използвала и оценки от независими лицензирани оценители, за тези, които не търгуват на активен регулиран пазар. Освен това финансовите активи, са съществена част от общата сума на активите на Групата – 55 % към 31 декември 2020г. Поради това считаме, че за тях се изисква отделяне на специално внимание от наша страна и сме определили тази област за ключов одиторски въпрос.</p>	<p><i>Нашите одиторски процедури включиха, наред с други:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - оценка на системата за вътрешен контрол по отношение процесите свързани с финансови активи; - преглед на счетоводната политика по отношение на финансови активи, включително проверка и оценка на прилаганата от Групата методология за класификация и оценка на финансовите активи и съответствието и с МСФО 9 <i>Финансови инструменти</i>; - проверка на резултатите от приложените от Групата модели за обезценка на финансови активи, класифицирани като Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност; - проверка на квалификацията и оценка на независимостта, компетентността и обективността на лицензиращия оценител нает от Групата; - преглед на работата на лицензиращия оценител нает от Групата от наш експерт – оценител; - проверка и анализ на изменението на финансови активи след датата на консолидирания финансов отчет. - оценка за пълнота и адекватност на оповестяванията на Групата по отношение на финансовите активи.

2. Оценка и представяне на инвестиционните имоти

Реферираме към оповестяванията на Групата по отношение на инвестиционните имоти включени в пояснителни приложения 8. „Инвестиционни имоти“ и 34. „Оценяване по справедлива стойност“ от приложенията към консолидирания финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Инвестиционните имоти на Групата към 31 декември 2020г., включват урегулирани поземлени имоти в град София. Към 31 декември 2020г. те са на обща стойност 20 327 хил.лв. Последващата оценка на инвестиционните имоти е по справедлива стойност. При определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти Групата ангажира външни лицензирани оценители. На оценките по справедлива стойност е присъща несигурност, свързана с използване на различни прогнози и допускания. Поради съществеността на инвестиционните имоти, представляващи 45 % от общата сума на активите на Групата към 31 декември 2020г. и присъщата несигурност при оценяването им, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.	<i>Нашите одиторски процедури включиха, наред с други:</i> <ul style="list-style-type: none">- преглед на счетоводната политика по отношение на инвестиционните имоти;- проверка на квалификацията и оценка на независимостта, обективността и компетентността на лицензираните оценители наети от Групата;- преглед на работата на лицензираните оценители наети от Групата от наш експерт – оценител;- проверка и анализ на изменението на инвестиционните имоти след датата на консолидирания финансов отчет.- оценка на адекватността на оповестяванията по отношение на инвестиционните имоти.

Други въпроси

Консолидираният финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2019г., е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение върху този консолидиран отчет с дата 31 юли 2020г.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с

нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление (Одитния Комитет на Дружеството-майка), носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността и декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидирания доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Регистрирания одитор Евгени Атанасов е назначен за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД от общото събрание на акционерите, проведено на 30.09.2020г., за период от една година.

- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Групата представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Групата.

Регистриран одитор:

Евгени Атанасов

гр. София, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4

29 април 2021г.

