

**Междинен консолидиран доклад за дейността на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, съдържащ информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година (01.01.2022г. - 30.06.2022г.)**

**1. Преглед на развитието, резултатите от дейността и състоянието на Групата и влияние на важните събития за „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД и дружествата включени в консолидацията, настъпили през първото шестмесечие на 2022г. върху резултатите във финансовия отчет.**

В края на февруари 2022г. Русия нападна Украйна и възникна военен конфликт в резултат, на което са възможни негативни последствия за икономиката на ЕС и в частност на България. Наложиха се редица ограничения от САЩ и ЕС, които допълнително ще затруднят търговията с Русия. Възможна е енергийна криза и ръст на цените на горива и енергия, както и на някои строителни материали, като желязо, тъй като сериозен дял от вноса им е от Русия и Украйна. Има данни за нарушени вериги на доставки, които могат да повлияят върху различни икономически субекти. Дружеството няма преки търговски отношения с контрагенти от Русия и Украйна. Към датата на одобрение на финансовия отчет не може да се даде точна оценка за ефекти върху икономиката на България и в частност върху дружеството.

След като през 2020г. КФН наложи окончателна забрана за публикуване на отправено търговско предложение от “Феникс Капитал Холдинг” АД към акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, на 5 октомври 2021г. беше отправено ново такова. В резултат на осъщественото търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, „Феникс Капитал Холдинг” АД в качеството си на търгов предводител, отправил търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК за закупуване на всички акции на останалите акционери в „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ и след приключване на сделките с акционерите, които са го приели със сетълмент 18.01.2022г., „Феникс Капитал Холдинг” АД вече притежава пряко 4 859 045 от правата на глас или 51.41% от правата на глас в общото събрание на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ.

В изпълнение на изискването на чл. 12, ал. 1, т.2 от Наредба 2 на КФН, всички важни събития и цялата необходима информация (било то вътрешна или регулирана), която съпътства дейността на „Феникс Капитал Холдинг” АД бива оповестявана на специализирания сайт за финансова информация [infostock.bg](https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/0PH?page=0), на следният адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/0PH?page=0>.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията към 30 юни 2022г., са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2022 участие	31 декември 2021 участие
„Бизнес Имот Консулт“ ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД	България	Посредническа дейност	79,99%	79,99%
„Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД	България	Предоставяне на кредити	100,00%	100,00%
„Топинс.БГ Брокер“ ЕООД	България	Застрахователни услуги	100,00%	100,00%
„Mamferay Holdings“ Ltd	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
„Ню Пропърти Дивелпмънт“ ЕООД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
„Феникс Имотилен“ ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
„Ексклузив Пропърти: АДСИЦ	България	Недвижими имоти	51,41%	51,11%

Към края на юни 2022г. активите на холдинга се повишават до 72 502 хил. лв. от 71 837 хил. лв. към края на 2021г. Собствения капитал на Групата бележи ръст от 1,78%, достигайки размер от 27 886 хил. лв., като причина за това е увеличение в натрупаната печалба.

Към 30.06.2022г. приходите от продажби на Групата се покачват няколко пъти, достигайки размер от 1 016 хил. лв. спрямо 175 хил. лв. година по-рано. Финансовите приходи спадат, съчетани със спад в размера на финансовите разходи, като в крайна сметка „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД отчита консолидирана печалба преди облагане с данъци в размер на 527 хил. лв., спрямо загуба преди облагане с данъци за юни 2021г. на стойност 499 хил. лв.

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

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

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

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



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

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

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

### **3. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица по чл. 12, ал. 3, т.1 и 2 от Наредба 2.**

- **Съвместни предприятия**

Към 30 юни 2022 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в общ размер на 1 359 хил. лв., от които 164 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 1 235 хил. лв., от които 158 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 77 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 74 хил. лв.).

Към 30 юни 2022 г. Групата отчита търговски задължения към съвместното си предприятие „Ексклузив Сървисиз“ ООД, в общ размер на 155 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 158 хил. лв.).

- **Други свързани лица**

Като други свързани лица към 30 юни 2022 г. Групата отчита разчетите си с „БСПФ Проджект 1“ ЕАД, Блек Сий Пропърти Плс – дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка.

Към 31 декември 2021 г. Групата има вземания в размер на 315 хил. лв. (към 31 декември 2021 г.: 105 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 11 хил. лв. (2021 г.: 6 хил. лв.).

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

На междинния консолидиран отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за първото шестмесечие на 2022г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

гр. София  
29.08.2022г.

  
Венцислава Алтънова  
Изпълнителен директор

