

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 (01.01.2023г. - 30.06.2023г.)

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 2023г. върху резултатите във финансовия отчет.

Руската инвазия в Украйна и последвалата я вълна от международни икономически и политически санкции, продължават да имат всеобхватно икономическо въздействие не само върху бизнеса в двете засегнати държави, но и в световен мащаб, доколкото бизнесът участва в икономически дейности, които могат да бъдат засегнати от събитията. Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликта. В края на разглежданият период - 30 юни 2023 г. Ръководството не отчита ефекти, които да рефлектират върху финансовите отчети на Групата.

След края на отчетния период, а именно на 20-07-2023г., дъщерно дружество на „Феникс Капитал Холдинг“ АД - „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД е продало притежаваните до момента 100% от дружествените дялове на „Ню пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД, ЕИК 204317651. Съответно на следващия ден, 21-07-2023г. „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД е подписало ипотека върху притежавания от дружеството имот в полза на „Централна кооперативна банка“ АД, с цел опосредстване на сделка по продажба на самото дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД от „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД.

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 съществува дейността на „Феникс Капитал Холдинг“ АД бива оповестявана на специализирания сайт за финансова информация [infostock.bg](http://www.infostock.bg), на следният адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/0PH?page=0>.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията към 30 юни 2023г., са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяващите	Основна дейност	30 юни 2023 участие	31 декември 2022 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 Дивелъпмънт“ ЕООД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
„Феникс Имобилиен“ ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
„Есклюзив Пропърти“ АДСИЦ	България	Недвижими имоти	54,16%	54,16%

Към края на юни 2023г. активите на холдинга се повишават до 78 697 хил. лв. от 76 442 хил. лв. към края на 2022г. Собствения капитал на Групата бележи ръст от 2,66%, достигайки размер от 30 037 хил. лв., като причина за това е увеличение в неразпределената печалба.

Към 30.06.2023г. приходите от продажби на Групата се повишават незначително, достигайки размер от 1 094 хил. лв. спрямо 1 016 хил. лв. година по-рано. Финансовите приходи се покачват, в съчетание с ръст в размера на финансовите разходи, като в крайна сметка „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД отчита консолидирана печалба преди облагане с данъци в размер на 777 хил. лв., спрямо такава преди облагане с данъци за юни 2022г. на стойност 575 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, относящи 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 инвестирали. 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 рисък от промяна на лихвените проценти.

- ликвиден рисък - наричан още рисък 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 рисък 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.

- рисък 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 рисък 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 2023 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в общ размер на 2 673 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 2 031 хил. лв.). Заемите е отпуснати без обезпечение при пазарни лихвени нива и са с падеж между 1 и 3 години. Групата е признала очаквана кредитни загуби в размер на 155 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 66 хил. лв.).

Към 30 юни 2023 г. Групата отчита търговски задължения към съвместното си предприятие „Ексклузив Сървисиз“ АД, в общ размер на 174 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 180 хил. лв.).

- Други свързани лица**

Като други свързани лица към 30 юни 2023 г. Групата отчита разчетите си с Блек Сий Пропърти Плс и дъщерни предприятия – дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка. Към 30 юни 2023 г. Групата има вземания в размер на 215 хил. лв. (към 31 декември 2022 г.: 481 хил. лв.) във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 12 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 28 хил. лв.).

През 2020 г. на общо събрание на акционерите на дъщерното дружество „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, от 28 септември 2020 г., е взето решение за разпределение на 875 хил. лв. от печалбата му за 2019 г. под формата на дивидент на акционерите. След удържания данък върху дивидента, на изплащане подлежи сумата от 874 хил. лв., от които 428 хил. лв. представлява сумата, полагаща се на акционерите на Дружеството-майка. Към 30 юни 2023 г. дивидентът е изплатен.

4. Информация за междинния отчет.

На междинния консолидиран отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за първото шестмесечие на 2023г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

гр. София
29.08.2023г.



Венцислава Алтънова
Изпълнителен директор