



Консолидиран финансов отчет  
Консолидиран доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор

**Феникс Капитал Холдинг АД**

За годината, приключваща на  
31 декември 2024 г.

# Съдържание

## Страница

Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	3
Консолидиран отчет за паричните потоци	4
Пояснения към консолидиран финансов отчет	5
Консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Репутация	6	51	51
Имоти, машини и съоръжения	7	17	13
Нематериални активи	8	5	5
Предоставени аванси за дълготрайни активи		142	142
Инвестиционни имоти	9	56 860	53 628
Инвестиции в съвместни предприятия	10	2 209	95
Дългосрочни вземания от свързани лица	31	-	549
Отсрочени данъчни активи	19	143	111
<b>Нетекущи активи</b>		<b>59 427</b>	<b>54 594</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	11	20 917	17 639
Търговски и други вземания	12	5 918	1 431
Предоставени заеми	13	8 162	261
Вземания от свързани лица	31	145	10 442
Пари и парични еквиваленти	14	916	1 041
<b>Текущи активи</b>		<b>36 058</b>	<b>30 814</b>
<b>Общо активи</b>		<b>95 485</b>	<b>85 408</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	15	1 200	1 200
Резерви	16	9 148	9 148
Натрупана печалба		29 506	25 557
<b>Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>39 854</b>	<b>35 905</b>
Неконтролиращо участие		10 336	7 503
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>50 190</b>	<b>43 408</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по заеми	18	32 692	11 638
Търговски и други задължения	20	-	529
Отсрочени данъчни пасиви	19	317	203
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>33 009</b>	<b>12 370</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по заеми	18	9 796	14 127
Търговски и други задължения	20	2 306	15 307
Задължения към свързани лица	31	184	196
<b>Текущи пасиви</b>		<b>12 286</b>	<b>29 630</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>45 295</b>	<b>42 000</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>95 485</b>	<b>85 408</b>
<b>Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД</b>			
SAMUIL RUMENOV Digitally signed by SAMUIL RUMENOV DIMITROV DN: cn=2025.04.30 16:51:52 +03'00'		Изп. директор: RALITSA TODOROVA Digitally signed by RALITSA TODOROVA DRAGNEVA Date: 2025.04.30 09:54:32 +03'00'	
/Самуил Димитров - пълномощник/		/Ралица Драгнева/	
Дата: 30 април 2025 г.		Предс. на СД: VELKO GEORGIEV Digitally signed by VELKO GEORGIEV MANOV Date: 2025.04.30 09:38:09 +03'00'	
С одиторски доклад от 30.04.2025 г.: Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032 Марий Апостолов, управител		/Велко Манов/	
MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2025.04.30 16:51:52 +03'00'		EMILIYA GEORGIEVA Digitally signed by EMILIYA GEORGIEVA MARINOVA-LALEVA Date: 2025.04.30 16:49:36 +03'00'	
		Емилия Маринова, регистриран одитор, отговорен за одита	

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от наеми	9	1 954	1 837
Приходи по договори с клиенти	21	349	349
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	3 230	14 911
Други приходи	22	16	415
Разходи за материали		-	(14)
Разходи за външни услуги	23	(325)	(258)
Разходи за персонала	24	(255)	(338)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	7, 8	(3)	(3)
Други разходи	25	(136)	(236)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>4 830</b>	<b>16 663</b>
Загуба от продажба на дъщерни предприятия		-	(973)
Дял от печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	10	2 114	10
Очаквани кредитни загуби, нетно	35.2	(300)	(513)
Финансови приходи	26	766	329
Финансови разходи	26	(2 240)	(1 792)
Други финансови позиции	27	985	764
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>6 155</b>	<b>14 488</b>
Разходи за данъци върху дохода	28	(104)	(168)
<b>Печалба за годината</b>		<b>6 051</b>	<b>14 320</b>
Печалба за годината, отнасяща се до:			
Неконтролиращото участие		1 063	584
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		4 988	13 736
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>6 051</b>	<b>14 320</b>
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		1 063	584
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		4 988	13 736
<b>Нетна печалба на акция (лв.):</b>	29	<b>415,67</b>	<b>1 144,67</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

SAMUIL  
KUMENOV  
DIMITROV

Digitally signed by SAMUIL  
KUMENOV DIMITROV  
Date: 2025.04.30 11:14:02  
+03'00'

/Самуил Димитров -  
пълномощник/

Изп. директор:

RALITSA TODOROVA  
DRAGNEVA

Digitally signed by RALITSA  
TODOROVA DRAGNEVA  
Date: 2025.04.30 09:54:58  
+03'00'

/Ралица Драгнева/

Предс. на СД:

VELKO GEORGIEV  
MANOV

Digitally signed by VELKO  
GEORGIEV MANOV  
Date: 2025.04.30 09:38:31  
+03'00'

/Велко Манов/

Дата: 30 април 2025 г.

С одиторски доклад от 30.04.2025 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов,  
управител

MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY  
GEORGIEV APOSTOLOV  
Date: 2025.04.30 16:52:17 +03'00'

Емилия Маринова,  
регистриран одитор, отговорен за одита

EMILIYA GEORGIEVA  
MARINOVA-LALEVA

Digitally signed by EMILIYA  
GEORGIEVA MARINOVA-LALEVA  
Date: 2025.04.30 16:49:13 +03'00'

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана Печалба / (загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието-майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 200	9 148	25 557	35 905	7 503	43 408
Промени в участия в дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	(1 039)	(1 039)	1 898	859
Разпределен дивидент (бел. 17)	-	-	-	-	(128)	(128)
Сделки със собствениците	-	-	(1 039)	(1 039)	1 770	731
Печалба за годината	-	-	4 988	4 988	1 063	6 051
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	4 988	4 988	1 063	6 051
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 200	9 148	29 506	39 854	10 336	50 190
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 200	9 148	11 811	22 159	7 098	29 257
Промени в участия в дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	10	10	325	335
Разпределен дивидент(бел. 17)	-	-	-	-	(504)	(504)
Сделки със собствениците	-	-	10	10	(179)	(169)
Печалба за годината	-	-	13 736	13 736	584	14 320
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	13 736	13 736	584	14 320
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 200	9 148	25 557	35 905	7 503	43 408

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

SAMUIL RUMENOV  
DIMITROV

Digitally signed by SAMUIL RUMENOV DIMITROV  
Date: 2025.04.30 11:14:20 +03'00'

/Самуил Димитров -  
пълномощник/

Иzp. директор:

RALITSA TODOROVA  
DRAGNEVA

Digitally signed by RALITSA TODOROVA DRAGNEVA  
Date: 2025.04.30 09:55:17 +03'00'

/Ралица Драгнева/

Предс. на СД:

VELKO GEORGIEV  
MANOV

Digitally signed by VELKO GEORGIEV MANOV  
Date: 2025.04.30 09:38:51 +03'00'

/Велко Манов/

Дата: 30 април 2025 г.

С одиторски доклад от 30.04.2025 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов,  
управител

MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV  
Date: 2025.04.30 16:52:39 +03'00'

Емилия Маринова,  
регистриран одитор, отговорен за одита

EMILIYA GEORGIEVA  
MARINOVA-LALEVA

Digitally signed by EMILIYA GEORGIEVA MARINOVA-LALEVA  
Date: 2025.04.30 16:49:22 +03'00'

## Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		3 252	4 312
Плащания към доставчици		(638)	(1 492)
Придобиване на краткосрочни недеривативни финансови активи		(14 117)	(326)
Постъпления от продажба на краткосрочни недеривативни финансови активи		7 716	7 283
Плащания към персонал и осигурителни институции		(284)	(4 663)
Платени данъци (без корпоративен данък)		(758)	(809)
Други парични потоци от оперативна дейност		(198)	(32)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(5 027)</b>	<b>4 273</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи (Върнати) /получени аванси за продажба на дялове от инвестиции в дъщерни предприятия		(274)	(8)
Постъпления от продажба на дъщерни предприятия, нетно от освободени парични средства	5.3, 5.4, 5.5	(7 630)	8 892
Покупка на вземания		115	6 599
Продажба на вземания		(5 555)	(1 750)
Предоставени заеми	30	145	179
Постъпления по предоставени заеми		(402)	(9 142)
Получени лихви		3 644	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>377</b>	<b>82</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Платени дивиденди		(4)	(443)
Парични потоци от обратно изкупуване на ценни книжа	33	(8 968)	-
Получени заеми	33	40 645	13 207
Плащания по получени заеми	33	(14 631)	(20 149)
Плащания на лихви	33	(2 560)	(1 557)
Други парични потоци от финансова дейност		-	(20)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>14 482</b>	<b>(8 962)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		<b>(125)</b>	<b>163</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		1 041	878
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	14	<b>916</b>	<b>1 041</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

SAMUIL  
RUMENOV  
DIMITROV

Digitally signed by  
SAMUIL RUMENOV  
DIMITROV  
Date: 2025.04.30  
11:14:38 +03'00'

/Самуил Димитров -  
пълномощник/

Изп. директор:

RALITSA  
TODOROVA  
DRAGNEVA

Digitally signed by RALITSA  
TODOROVA DRAGNEVA  
Date: 2025.04.30 09:55:32  
+03'00'

/Ралица Драгнева/

Предс. на СД:

VELKO  
GEORGIEV  
MANOV

Digitally signed by  
VELKO GEORGIEV  
MANOV  
Date: 2025.04.30  
09:39:05 +03'00'

/Велко Манов/

Дата: 30 април 2025 г.

С одиторски доклад от 30.04.2025 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов,  
управител

MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY  
GEORGIEV APOSTOLOV  
Date: 2025.04.30 16:53:02 +03'00'

Емилия Маринова,  
регистриран одитор, отговорен за одита

EMILIYA GEORGIEVA  
MARINOVA-LALEVA

Digitally signed by EMILIYA  
GEORGIEVA MARINOVA-LALEVA  
Date: 2025.04.30 16:50:11 +03'00'

Поясненията към годишния консолидиран финансов отчет от стр. 5 до стр. 43 представляват неразделна част от него.

## Пояснения към консолидирания 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.

Предметът на дейност на Предприятието-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.

Предприятието-майка „Феникс Капитал Холдинг“ АД е публично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел с ЕИК 202873140. Дружеството е учредено в Република България. Седалището и адресът на управление: Република България, гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115. Не и извършвана промяна в наименованието на предприятието спрямо предходния отчетен период.

Основната дейност на Групата се извършва на територията на Република България и Република Кипър.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.

Капиталът на Предприятието-майка е в размер на 1 200 000 лв., разпределен в 12 000 бр. акции с номинал 100 лв. акция. Аксиите се търгуват на Българска фондова борса под борсов код РСН.Крайното контролиращо предприятие на Групата е Лорейн Маркетинг Сървисиз, регистрирано в Обединените арабски емирства.

Системата на управление на Предприятието-майка е едностепенна със Съвет на директорите. До 08 април 2024 г. членове на Съвета на директорите на Предприятието-майка са били Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева. Считано от 09 април 2024 г. в Съвета на директорите участват Ралица Тодорова Драгнева, Велко Георгиев Манов, Боян Марков Петров.

До 08 април 2024 г. Предприятието-майка се представлява от Венцислава Алтънова. Считано от 08 април 2024 г. Предприятието-майка се представлява от Ралица Тодорова Драгнева и Велко Георгиев Манов заедно.

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2024 г. Предприятието-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 МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Предприятието майка изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Самостоятелни финансови отчети". Самостоятелният финансов отчет на „Феникс Капитал Холдинг“ АД е одобрен за издаване на 28.03.2025 г.

Годишният консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Годишният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.



Ръководството очаква, че Групата има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

### **Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради войната в Украйна и конфликта в Близкия Изток**

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

На този етап можем да определим пандемията от COVID-19 като преминала в глобален мащаб, а последиците от нея като затихващи. В страната тя отмина още с отмяната на последната епидемична обстановка в края на месец март 2022 г. С това ограниченията в ежедневието вече не са налице. Въпреки намалелите случаи Световната здравна организация предупреждава, че пандемията все още не е приключила. След отминаването на последния вариант на коронавируса – Омикрон, делът на напълно ваксинираните у нас остана най-ниския в ЕС – около 30% за изминалата година, а малко над 10% от населението е приело допълнителна доза, което би могло да породии проблеми при настъпването на нов вариант, макар и към момента да няма особени индикации за подобен развой.

Почти 3 години след като Русия започна военната агресия срещу Украйна, икономическите проблеми на Европа не показват признаци на отслабване. Тримесечният растеж на БВП в зоната на единната валута спада рязко от 0,4% на 0% през последните три месеца на 2024 г., по данни на Евростат. Повечето икономисти прогнозираят, че икономиката на еврозоната ще нарасне с 0,1%.

Слабото представяне до голяма степен се дължи на икономическия спад в Германия и Франция, двете най-големи икономики в блока, които се свиват съответно с 0,2% и 0,1%. Италия, третата по големина икономика, също стагнира за второ поредно тримесечие. За разлика от това Испания, четвъртата по големина икономика, отбелязва ръст от 0,8% за трето поредно тримесечие.

Данните на икономистите от Евростат показват, че потребителите все още се „объркват от инфлационния шок“, предизвикан от пълномащабното нахлуване на Русия в Украйна през 2022 г. Икономическите проблеми на Европа се усложняват от ниските нива на инвестиции, слабостта на производството и общата „икономическа несигурност“. Повечето показатели дават индикации че в момента икономиката изглежда е в спад и не се очаква да излезе от него тази зима. Вътрешното търсене вероятно ще „движи известен икономически растеж“ по-късно през годината, според последните им прогнози.

Данните вероятно ще засилят натиска върху Европейската централна банка да намали бързо лихвените проценти. Анализатори и търговци смятат, че ЕЦБ ще намали лихвите до около 2% до края на тази година.

Данните идват на фона на нарастващите страхове относно глобалната икономическа конкурентоспособност на Европа. На 30 януари Комисията разкри набор от политически препоръки за стимулиране на растежа и инвестициите, включително намаляване на регулациите, задълбочаване на единния пазар на ЕС и промяна на политиката за конкуренция, за да насърчи компаниите да се разрастват.

Според последните прогнози на Международния валутен фонд, еврозоната се очаква да нарасне с 1,2% тази година – приблизително половината от темпа на растеж на САЩ.

Анализаторите също предупреждават, че икономиката на Европа може да изпадне в рецесия тази година, ако президентът на САЩ Доналд Тръмп изпълни обещанието си да наложи мита от 10-20% върху целия внос за САЩ.

За България растежът възлиза на 1,8% през 2023 г., като се очаква да бъде 2,2% през 2024 г., след отчетени 2,1% за деветмесечието. Прогнозите са растежът на икономиката ще се повиши до 2,8% през 2025 г. и 3% през 2026 г., като ускорението ще е движено от по-високи публични инвестиции и износ. Растежът на заетите се очаква да бъде 0,6% за 2024 г.

След като достигна най-високата си стойност през 2022 г., инфлацията в България намалява през 2023г. до 9,5% по данни на НСИ. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2,2%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024



г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.4%. Годишната инфлация в еврозоната се ускорява през декември 2024 г. до 2,4% спрямо 2,2% месец по-рано, показват данните на Евростат. В целия Европейския съюз индексът се покачва до 2,7% от 2,5% през ноември.. Прогнозира се общата инфлация да нарасне в края на 2024 г., след което от второто тримесечие на 2025 г. да спадне и да варира около целевото равнище на ЕЦБ за инфлацията – 2%.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата 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.

### **3. Счетоводна политика и промени през периода**

#### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2024 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 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС);
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети 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 2024 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 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет 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 консолидирания отчет 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 консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

През отчетния период новото ръководство на Предприятието-майка е преразгледало формата на представяне на информацията във финансовите отчети. То е счело, че очакваните кредитни загуби, които са основно свързани с финансирането на съвместни и асоциирани предприятия, предоставени заеми и търговски и други вземания са съществен елемент от финансовия резултат на Групата. В тази връзка, Предприятието-майка е решило тази информация да се представя на отделен ред. Отделно, Предприятието-майка е преценило, че паричните потоци, свързани с инвестициите в ценни книжа следва да са част от оперативната дейност на Групата, тъй като подобни инвестиции се извършват с цел генериране на доходност в период, в който Групата има свободни парични средства и не е намерило подходяща инвестиция, в която да бъдат вложени.

С оглед горното, цел постигане на представяне в годишния финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с финансовия отчет за 2024 г. Промяната се отнася до:

##### **Отчет за паричните потоци:**

- Промяна в наименованието на следните позиции от отчета за паричните потоци за сравнителния период 2023 г. на следните позиции:
  - Позиция „Плащания за придобиване на финансови активи“ на стойност 2 076 хил. лв., представена като част от инвестиционната дейност на Групата, е разделена на две позиции, а именно позиция „Покупка на вземания“ на стойност 1 750 хил. лв. като част от инвестиционната дейност и позиция „Придобиване на краткосрочни недеривативни финансови активи“ на стойност 326 хил. лв. като част от оперативната дейност;
  - Позиция „Парични потоци, свързани с продажба на дъщерни предприятия“, представена като част от инвестиционната дейност на Групата е преименувана на позиция „Постъпления по договори за покупко-продажба на дъщерни предприятия, включително получени аванси, нетно от освободени парични средства“;
  - Позиция „Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи“ на стойност 7 462 хил. лв., представена като част от инвестиционната дейност на Групата, е разделена на две позиции, а именно позиция „Продажба на вземания“ на стойност 179 хил. лв. като част от инвестиционната дейност и позиция „Постъпления от продажба на краткосрочни недеривативни финансови активи“ на стойност 7 283 хил. лв. като част от оперативната дейност;
- Рекласификация на следните позиции на консолидирания отчет за паричните потоци за сравнителния период 2023 г.:
  - Рекласифицирани са 7 283 хил. лв. от позиция „Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи“, преди това класифицирани в инвестиционна дейност, в позиция „Постъпления от продажба на краткосрочни недеривативни финансови активи“ в оперативна дейност;

- Рекласифицирани са 4 663 хил. лв. от позиция „Плащания за придобиване на финансови активи“, преди това класифицирани в инвестиционна дейност, в позиция „Придобиване на краткосрочни недеривативни финансови активи“ в оперативна дейност;
- Рекласифицирани са 1 750 хил. лв. от позиция „Плащания за придобиване на финансови активи“, преди това класифицирани в инвестиционна дейност, в позиция „Покупка на вземания“ в инвестиционна дейност;
- Рекласифицирани са 179 хил. лв. от позиция „Постъпления от продажба на финансови активи“, преди това класифицирани в инвестиционна дейност, в позиция „Продажба на вземания“ в инвестиционна дейност.

#### **Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход**

В настоящия консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход Дружеството е извършило следните рекласификации на сравнителната информация за 2023 г.:

- Рекласификации на ред Очаквани кредитни загуби, нетно в размер на 513 хил. лв. съгласно МСФО 9, както следва:
  - Рекласификация на 7 хил. лв. от позиция „Финансови приходи“
  - Рекласификация на 493 хил. лв. от позиция „Финансови разходи“
  - Рекласификация на 27 хил. лв. от позиция „Други разходи“

#### **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 2024 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 транзакции 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 дялът 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 транзакции 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 в консолидирания финансов отчет, като се прилага метода на собствения капитал – от датата, на която ефективният съвместен контрол е придобит от Групата и спира да се консолидира чрез този метод от датата, когато съвместното дружество се трансформира в дъщерно или от датата, на която се приема, че съвместният контрол е прехвърлен от Групата на трети лица.

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 асоциирано или съвместно предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното или съвместното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Дял от печалби/ (загуби) 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 или съвместното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното или съвместното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът 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 делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции 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**

Бизнес сегментите представят продукти и услуги, за които риска и стопанските изгоди от тях са различни при отделни бизнес сегменти. Оперативните сегменти представляват продукти и услуги, за които рисковете и облагите са различни.

Оперативен сегмент е компонент на Групата, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на Групата, чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството на Групата, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му и за който е налице отделна финансова информация.

Групата отчита отделно информация за оперативен сегмент, който отговаря, на който и да е от следните количествени прагове:

- неговите отчетени приходи, включващи както продажби на външни клиенти, така и продажби или трансфери между сегменти, е 10 % или повече от комбинираните приходи, вътрешни и външни, на всички оперативни сегменти

- абсолютната сума на неговата отчетена печалба или загуба е 10 % или повече от по-голямата в абсолютна сума от: комбинираната отчетена печалба от всички оперативни сегменти, които не са отчетели загуба, и комбинираната отчетена загуба от всички оперативни сегменти, които са отчетели загуба.

- нейните активи са 10 % или повече от комбинираните активи на всички оперативни сегменти.

Оперативните сегменти, които не отговарят на никой от количествените прагове, могат да бъдат считани за сегменти на отчитане, и оповестявани отделно по преценка на ръководството.

Към настоящия момент Ръководството определя един сегмент на отчитане в Групата – сегмент недвижими имоти, посредством непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества с такъв сегмент на дейност.

Съгласно МСФО 8 Групата определя една географска област на сегментиране – гр. София, България. Основните услуги, които предоставя Групата са пряко свързани с недвижимите имоти – консултации, управление, наем. Клиентите на Групата са оперират на територията на България и всички услуги, предоставени от Групата се извършват в България.

В настоящият отчет Групата не представя анализ на приходите и разходите. Сегментът се наблюдава от Ръководството и се взимат стратегически решения на база на резултата по дадения сегмент. В тази връзка не се представя отделно оповестяване по сегменти.

#### **4.9. Приходи**

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата 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 Групата 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 4.16 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. Нематериални активи**

Нематериалните активи включват лиценз и уеб сайт. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

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/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други 2-15 години

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

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в консолидирания отчет за печалбата или загубата/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Групата е в размер на 700 лв.

#### **4.15. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти земи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала (включително 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.

#### **4.16. 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.

#### **4.17. Финансови инструменти**

##### **4.17.1. 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.

##### **4.17.2. 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 консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход или на ред други приходи, в случаите на реинтеграция на обезценката.

##### **4.17.3. 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. Дискотиране 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. Дискотиране 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 котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.17.4. Обезценка на финансови активи**

Инструментите, които попадат в обхвата на за обезценка съгласно МСФО 9 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 дискотирана 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.

#### **4.17.5. 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.

#### **4.18. 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.

Дължимият текущ данък върху печалбата се изчислява в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративно подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка на корпоративния данък за 2024г. е 10% (2023:10%).

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 свързани 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.

#### **4.19. Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, съответно в лева и във валута. Паричните наличности в чуждестранна валута са оценени по заключителния курс на БНБ към края на отчетния период.

За целите на изготвяне на консолидирания отчет за паричните потоци е използван прекия метод.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

#### **4.20. 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 непокрити 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.

#### **4.21. 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.

#### **4.23. 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 2023 г.

##### **4.23.1. 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).

##### **4.23.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани 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 36).

##### **4.23.3. Нетна печалба или загуба на акция**

Основната нетна печалба или загуба на акция се изчислява като се раздели нетна печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите на Предприятието-майка, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода. При капитализация, бонус емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период. Нетна печалба или загуба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност в Групата.



## 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 2024 участие	31 декември 2023 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	-	-
Феникс Имотилиен АД	България	Недвижими имоти	93,07%	100,00%
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	България	Недвижими имоти	52,19%	52,19%

Дъщерните предприятия Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД и Топинс.БГ Брокер ЕООД не осъществяват активна и/или съществена дейност през последните години.

### 5.2. Значителни неконтролиращи участия

Групата отчита значително неконтролиращо участие в дъщерното предприятие „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Следва обобщена информация от индивидуалния отчет на дъщерното предприятие преди групови елиминации:

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи	23 008	22 842
Текущи активи	685	770
<b>Общо активи</b>	<b>23 693</b>	<b>23 612</b>
Нетекущи пасиви	3 383	5 129
Текущи пасиви	3 462	3 109
<b>Общо пасиви</b>	<b>6 845</b>	<b>8 238</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>		
- собствениците на предприятието-майка	8 793	8 024
- неконтролиращо участие	8 055	7 350

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи	1 955	1 838
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	161	(224)
Разходи за външни услуги	(89)	(113)
Разходи за персонала	(55)	(52)
Разходи за амортизация	(2)	-
Други разходи	(1)	-
Финансови разходи	(229)	(237)
<b>Печалба за периода</b>	<b>1 740</b>	<b>1 211</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>1 740</b>	<b>1 211</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода, относим към</b>		
- собствениците на предприятието-майка	908	632
- неконтролиращо участие	832	579
	<b>2024</b> <b>хил. лв.</b>	<b>2023</b> <b>хил. лв.</b>
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 881	1 580
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(274)	(4)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 606)	(1 377)
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>1</b>	<b>199</b>

### 5.3. Продажба на „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД

В началото на юли 2023 г. Групата се е освободила от 100% от капитала на „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД.

Информация за освободените активи, получените парични средства, както и резултатът от сделката са представени по-долу:

	<b>хил. лв.</b>
Инвестиционни имоти	8 198
<b>Нетекущи активи</b>	<b>8 198</b>
Търговски и други вземания	24
Пари и парични еквиваленти	101
<b>Текущи активи</b>	<b>125</b>
<b>Общо активи</b>	<b>8323</b>
Задължения	(651)
<b>Нетни разграничими активи и пасиви</b>	<b>7 672</b>
	<b>хил. лв.</b>
Получено възнаграждение	6 700
Сума на освободените пари и парични еквиваленти	(101)
<b>Нетен входящ паричен поток от продажбата</b>	<b>6 599</b>
Загубата от продажбата е определена както следва:	
	<b>хил. лв.</b>
Получено възнаграждение	6 700
Нетни разграничими активи	(7 673)
<b>Загуба от продажба на дъщерно предприятие</b>	<b>(973)</b>

#### 5.4. Промени в неконтролиращо участие на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ

През 2023 г. Групата се е освободила от 1,97% от капитала на „Ексклузив Пропърти АДСИЦ“. Стойността на освободените нетни активи е 325 хил. лв., като в резултат от сделката неразпределената печалба на Групата се е увеличила с 10 хил. лв. Промените са отразени в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

хил. лв.

Общо получено възнаграждение	335
Продаден дял в нетните активи на дружеството	(325)
<b>Увеличение на неразпределената печалба</b>	<b>10</b>

Промените в контролиращото участие на Групата в дъщерното дружество могат да бъдат представени, както следва:

хил. лв.

Контролиращо участие в началото на годината	8 282
Ефект от намаление на дела на контролиращото участие	(325)
Дял от общия всеобхватния доход	661
Разпределяне на дивиденди	(550)
<b>Контролиращо участие в края на годината</b>	<b>8 068</b>

#### 5.5. Промени в неконтролиращо участие на „Феникс Имоти“ АД

През февруари 2024 г. Групата се е освободила от 6,93 % от капитала на „Феникс Имоти“ ЕАД. Стойността на освободените нетни активи е 1 898 хил. лв., като в резултат от сделката неразпределената печалба на Групата е намаляла с 1 039 хил. лв. Промените са отразени в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

хил. лв.

Общо получено възнаграждение	860
Продаден дял в нетните активи на дружеството	(1 898)
<b>Намаление на неразпределената печалба</b>	<b>(1 038)</b>

Промените в контролиращото участие на Групата в дъщерното дружество могат да бъдат представени, както следва:

хил. лв.

Контролиращо участие в началото на годината	27 427
Ефект от намалението на контролиращото участие	(1 898)
Дял от всеобхватния доход	2 499
<b>Контролиращо участие в края на годината</b>	<b>28 028</b>

## 6. Репутация

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

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	2 047	2 047
Салдо към 31 декември	2 047	2 047
<b>Обезценка</b>		
Салдо към 1 януари	(1 996)	(1 996)
Салдо към 31 декември	(1 996)	(1 996)
<b>Балансова стойност към края на периода</b>	<b>51</b>	<b>51</b>

Балансовата стойност на репутацията към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г. е формирана от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Възстановимата стойност на единицата, генериращи парични потоци, е 10 853 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 9 373 хил. лв.) и е определена на база борсовите котировки на акциите на дъщерното предприятие. В резултат на теста не е признава обезценка на репутацията за това дъщерно предприятие през 2023 и 2024 г.

## 7. Имоти, машини и съоръжения

	Компютърно оборудване хил. лв.	Машини и съоръжения хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2024 г.	14	456	5	5	480
Новопридобити			8	7	15
Салдо към 31 декември 2024 г.	14	456	13	12	495
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(14)	(456)	(3)	(2)	(475)
Амортизация	-	-	(1)	(2)	(3)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(14)	(456)	(4)	(4)	(478)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>17</b>

	Компютърно оборудване хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Машини и съоръжения хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2023 г.	14	6	456	5	2	483
Новопридобити	-	-	-	8	3	11
Излезли при продажба на дъщерни предприятия	-	(6)	-	-	-	(6)
Салдо към 31 декември 2023 г.	14	-	456	13	5	488
<b>Амортизация и обезценка</b>						
Салдо към 1 януари 2023 г.	(13)	(5)	(456)	(3)	(1)	(478)
Излезли при продажба на дъщерни предприятия	-	6	-	-	-	6
Амортизация	(1)	(1)	-	-	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(14)	-	(456)	(3)	(2)	(475)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>13</b>

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2024 г. Групата не е предоставяла свои машини имоти и съоръжения като обезпечение на свои задължения.

## 8. Нематериални активи

Към 31.12.2024 г. Групата притежава нематериални активи с неограничен полезен живот, представляващи:

- лиценз в размер на 4 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 хил. лв.), придобит чрез бизнес комбинация;
- уеб сайт с балансова стойност в размер на 1 хил. лв. (31 декември 2023 г. 1 хил. лв.), придобит чрез бизнес комбинация.

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2024 г.

Групата не е заложила нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

## 9. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти	Разходи за проектиране и изграждане	Общо
	хил. лв.		
Салдо към 1 януари 2023 г.	46 899	16	46 915
Отписани чрез продажба на дъщерно предприятие	(8 198)	-	(8 198)
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	14 911	-	14 911
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>53 612</b>	<b>16</b>	<b>53 628</b>
Капитализирани разходи	-	2	2
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 230	-	3 230
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>56 842</b>	<b>18</b>	<b>56 860</b>

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 и поземлен имот с изградена офис – сграда върху него, която се отдава под наем.

Инвестиционните имоти са представени по справедлива стойност към 31 декември 2024 г., въз основа на оценки от независими лицензирани оценители.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 36.

Към 31 декември 2024 г. Групата има ипотекирани инвестиционни имоти в размер на 35 859 хил. лв. (31 декември 2023: 35 859 хил. лв.) като обезпечение по заеми, представени в пояснение 18.

Към 31 декември 2024 г., справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от лицензирани оценители е 56 842 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 53 612 хил. лв.), без инвестиционните имоти в процес на изграждане.

Част от инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. За 2024 г. са отчетени приходи от 1 954 хил. лв. от наеми на инвестиционните имоти (2023 г.: 1 837 хил. лв.) представени на ред Приходи от наеми в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и не са отчитани оперативни разходи за представените отчетни периоди Условиата в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	Над 1 до 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2024 г.	1 954	5 862	7 816
31 декември 2023 г.	1 837	7 348	9 185

#### 10. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Група отчита инвестиции в две съвместни предприятия към 31 декември 2024 г.

През 2019 г. Групата е придобила 50% от правата и капитала в съвместното предприятие „Си Резиденс“ ООД при цена на придобиване от 10 хил. лв. с участие в учредяването на дружеството. Към 31 декември 2023 г. делът от печалбата на асоциираното предприятие, неотразена в настоящия отчет, полагаща се за Групата е 71 хил. лв.

През м. декември 2021 г. Групата придобива съвместно предприятие чрез бизнес комбинация – „Ексклузив Сървисиз“ АД.

Име на съвместното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 2024		31 декември 2023	
			Участие %	Стойност хил. лв.	Участие %	Стойност хил. лв.
„Си Резиденс“ ООД	България	Строителство	50,00%	2 110	50,00%	-
„Ексклузив Сървисиз“ АД	България	Обслужващо дружество на дружество със специална инвестиционна цел	50,00%	99	50,00%	95
				<b>2 209</b>		<b>95</b>

Финансовата информация за съвместните предприятия е представена по-долу:

	Си Резиденс ООД хил. лв.	Ексклузив Сървисиз АД хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	Си Резиденс ООД хил. лв.	Ексклузив Сървисиз АД хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Дълготрайни активи	6 721		6 721	10 047		10 047
Краткотрайни активи	147	200	347	131	195	326
<b>Общо активи</b>	<b>6 868</b>	<b>200</b>	<b>7 068</b>	<b>10 178</b>	<b>195</b>	<b>10 373</b>
Дългосрочни задължения	861		861	7 208		7 208
Краткосрочни задължения	1 788	3	1 791	3 113	5	3 118
<b>Общо пасиви</b>	<b>2 649</b>	<b>3</b>	<b>2 652</b>	<b>10 321</b>	<b>5</b>	<b>10 326</b>
Собствен капитал	4 219	197	4 416	(143)	190	47
- от които принадлежащ на Дружеството	2 110	99	2 209	(72)	95	23
Приходи	5 177	48	5 225	451	58	509
Печалба/(Загуба) за периода	4 362	7	4 369	(48)	20	(28)
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>4 362</b>	<b>7</b>	<b>4 369</b>	<b>(48)</b>	<b>20</b>	<b>(28)</b>
- от които принадлежащ на Дружеството	2 181	4	2 185	(24)	10	(14)
	Си Резиденс ООД хил. лв.	Ексклузив Сървисиз АД хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	Си Резиденс ООД хил. лв.	Ексклузив Сървисиз АД хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетни активи на съвместното предприятие	4 219	197	4 416	-	190	190
Дял в нетни активи %	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Дял в нетни активи стойност	2 110	99	2 209	-	95	95
<b>Балансова стойност на инвестицията</b>	<b>2 110</b>	<b>99</b>	<b>2 209</b>	<b>-</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
Балансова стойност на инвестицията в началото на периода	-	95	95	-	85	85
Дял в общия всеобхватен доход	2 181	4	2 185	(24)	10	(14)
Непризнати загуби от минали години	(71)	-	(71)	24	-	24
<b>Балансова стойност на инвестицията в края на периода</b>	<b>2 110</b>	<b>99</b>	<b>2 209</b>	<b>-</b>	<b>95</b>	<b>95</b>



През 2024 г. и 2023 г. не са изплащани дивиденди от съвместните предприятия. Групата няма поети задължения във връзка със съвместните си предприятия.

## 11. Финансови активи

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
<b>Краткосрочни финансови активи:</b>		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	17 709	16 878
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	3 208	761
<b>Общо финансови активи</b>	<b>20 917</b>	<b>17 639</b>

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.

Справедливата стойност финансовите активи е определена на базата на оценка от лицензиран оценител или на база борсовата котировка на активите. Дяловете в колективни инвестиционни схеми се оценяват на база цена на обратно изкупуване.

Към 31 декември 2024 г. Групата е предоставила финансови активи в размер на 13 326 хил. лв. като обезпечение по задължения на Групата (31 декември 2023 г.: 16 158 хил. лв.).

## 12. Търговски и други вземания

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
<b>Текущи активи:</b>		
Търговски вземания	273	980
Вземания по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	6 073	32
Предоставени аванси за финансови инструменти	62	435
Очаквани кредитни загуби	(506)	(29)
<b>Финансови активи</b>	<b>5 902</b>	<b>1 418</b>
Данъци за възстановяване	7	9
Други нефинансови активи	9	4
<b>Нефинансови активи</b>	<b>16</b>	<b>13</b>
<b>Общо търговски и други вземания</b>	<b>5 918</b>	<b>1 431</b>

## 13. Предоставени заеми

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита текущи вземания, нетно от обезценка, по предоставени заеми в размер на 8 162 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 261 хил. лв.). Заемите са предоставени на несвързани лица, при пазарни лихвени проценти и без обезпечения. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби към 31 декември 2024 г. в размер на 476 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 15 хил. лв.).

#### 14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	906	1 037
Парични средства по разплащателни сметки в друга валута	10	4
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>916</b>	<b>1 041</b>

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г. Групата няма блокирани парични средства.

#### 15. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Предприятието-майка Феникс Капитал Холдинг АД към 31 декември 2024 г. в размер на 1 200 хил. лв. (31 декември 2023: 1 200 хил. лв.) се състои от 12 000 броя обикновени акции (31 декември 2023 г.: 12 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2023 г.: 100 лв.). Капитала е изцяло внесен. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Групата.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %	31 декември 2023 Брой акции	31 декември 2023 %
Лорейн Маркетинг Сървисис	7 318	60,98	7 318	60,98
УПФ Съгласие	835	6,96	835	6,96
УПФ ЦКБ Сила	838	6,98	838	6,98
Акционери с участие под 5%	3 009	25,08	3 009	25,08
	<b>12 000</b>	<b>100,00</b>	<b>12 000</b>	<b>100,00</b>

#### 16. Резерви

Към 31 декември 2024 г., Групата има формирани законови резерви в размер на 276 хил. лв. (31 декември 2023: 276 хил. лв.).

През 2021 г. са формирани премиини резерви в размер на 8 872 хил. лв. (без промяна през 2023 и 2024 г.), в резултат на увеличение на капитала на Предприятието-майка чрез издадена емисия от 11 000 бр. акции, както следва:

Номинална стойност на издадени акции	(1 100)
Емисионна стойност на издадени акции	10 010
Разходи по емисията	(38)
<b>Премиини резерви</b>	<b>8 872</b>

#### 17. Дивиденди

Съгласно нормативните изисквания на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) дъщерното предприятие Ексклузив Пропърти АДСИЦ е задължено да разпределя на своите акционери под формата на дивидент минимум 90% от реализираната през годината печалба, коригирана съгласно изисквания на същия закон. Съгласно индивидуалния си отчет „Ексклузив Пропърти АДСИЦ“ сумата на задържителния дивидент е определена както следва:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Печалба за годината	1 740	1 211
Преобразувания съгласно ЗДСИЦДС	(1 534)	(39)
<b>Коригирана печалба съгласно ЗДСИЦДС</b>	<b>206</b>	<b>1 172</b>
Задължителен дивидент за разпределяне	188	1 054
- от които за неконтролиращо участие	90	504

Дивидентите подлежат на изплащане след одобрение на общото събрание на акционерите. През 2024 г. на общо събрание на акционерите на дъщерното предприятие е разпредило допълнителен дивидент в размер на 80 хил. лв., от които за неконтролиращото участие 38 хил. лв. или общо 1 584 хил. лв., от които за неконтролиращото участие 542 хил. лв. Към края на отчетния период гласуваните дивиденди не са платени.

## 18. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Облигационни заеми	210	3 634	29 309	7 038
Банкови заеми	1 217	1 391	3 383	4 600
Търговски заеми	364	1 005	-	-
Репо сделки	8 005	8 097	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>9 796</b>	<b>14 127</b>	<b>32 692</b>	<b>11 638</b>

### 18.1. 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: 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3% и не повече от 5,5% /до 19.10.2023г. – 7 %/
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 03 октомври 2023 г. е проведено общо събрание на облигационерите, като са взети решения за намаляване на приложимия лихвен процент след приемане на обезпечения на задълженията по облигацията. Облигационният заем е обезпечен с ипотека на имоти със справедлива стойност 13 037 хил. лв. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2023 г. е в размер на 3 634 хил. лв., от които 113 хил. лв. лихви.

На 05 септември 2019 г., Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за вторично предлагане на облигациите на Групата на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 0PNA и се търгува от 26 септември 2019 г.

На свое заседание на 01 август 2024 г. Съветът на Предприятието-майка реши да изкупи обратно до 9 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по облигационна емисия с ISIN код BG2100013189 по „чиста“ цена равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратно изкупуване лихва. Към датата на настоящия отчет обратното изкупуване е извършено и облигационната емисия е deregистрирана за търговия на БФБ.

На 26 април 2024 г. Групата е сключила облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019244;
- Брой облигации: 15 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро.;
- Размер на облигационния заем: 15 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 9 год. (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);
- Лихва: 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 2,25% и не повече от 5,25%;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно.

Облигационният заем е обезпечен със застраховка на плащанията по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на КЗ. След

изтичане на 180 - дневен срок от емитирането на облигациите Групата планира да замени обезпечението с ипотека на имоти. На 21 октомври 2024 г. е проведено общо събрание на облигационерите като е взето решение за замяна на обезпечението по емисията, прието е да се замени обезпечението на облигационната емисия от застраховка на ипотека по недвижими имоти с балансова стойност от 31 800 хил. лв.

Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2024 г. е в размер на 181 хил. лв., от които 181 хил. лв. лихви.

С решение № 611 от 29 август 2024 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за вторично предлагане на облигациите на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код РСНВ и се търгува от 10 септември 2024 г.

## 18.2. Банкови заеми

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 вноса 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 2022 г. са 3 371 хил. лв. Размерът на нетекущите задължения 31 декември 2022 г. са 3 255 хил. лв. Заемът е предсрочно погасен през 2023 г.

Към 31 декември 2024 г. Групата е страна по банков заем със следните характеристики:

- Инвестиционен кредит с главница към 31 декември 2024 г. в размер на 1 109 хил. лв. и дължима лихва 0 хил. лв. (31 декември 2023 г. 2 729 хил. лв., в т. ч. 1 264 хил. лв. – текущи);
- Краен срок на погасяване 11.2025 г.
- Плаващ лихвен процент, ПРАЙМ Бизнес клиенти + надбавка от 1.67 процентни пункта, но не по-малко от 2,67 процентни пункта.
- Обезпечения:
  - първа по ред ипотека върху 100% от идеалните части на инвестиционен имот на Групата, представляващ имот с офис-сграда със справедлива стойност към 31 декември 2024 г. – 22 983 хил. лв. (31 декември 2023 г. 22 822 хил. лв.);
  - Особен залог, учреден в полза на банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
  - особен залог, учреден в полза на банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.

Към 31 декември 2024 г. Групата е страна по банков заем със следните характеристики:

- Инвестиционен кредит с главница към 31 декември 2024 г. в размер на 3 383 хил. лв., в т.ч. 108 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г. 3 515 хил. лв., в т.ч. 12 хил. лв. – текущи);
- Краен срок на погасяване 11.2028 г.
- Плаващ лихвен процент, ПРАЙМ Бизнес клиенти + надбавка от 1.67 процентни пункта, но не по-малко от 2,67 процентни пункта.
- Обезпечения:
  - втора по ред ипотека върху 100% от идеалните части на инвестиционен имот на Групата, представляващ имот с офис-сграда със справедлива стойност към 31 декември 2024 г. – 22 983 хил. лв. (31 декември 2023 г. 22 822 хил. лв.);
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.

## 18.3. Търговски заеми

През 2023 г. и 2024 г. Групата е получила заеми от несвързани лица като към 31 декември 2024 г. задълженията по тези заеми са в размер на 364 хил. лв.

(31 декември 2023 г.: на 1 005 хил. лв.). Върху задълженията се начислява пазарна лихва и те следва да бъдат погасени в срок до 1 година.

#### 18.4. Договори за обратно изкупуване на финансови инструменти(задължения по репо сделки)

Към 31 декември 2024 г. задълженията по репо сделките на групата са на стойност 8 005 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 8 097 хил. лв.). Падежът на репо сделките е до 6 месеца. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти в размер на 19 494 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 23 177 хил. лв.), от които акции на дъщерното предприятие „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в размер на 7 721 хил. лв. съгласно индивидуалния отчет на Предприятието–майка (31 декември 2023 г.: 7 721 хил. лв.). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

#### 19. 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 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти	203	107	310
Финансови активи	-	7	7
Вземания от свързани лица	(71)	71	-
Търговски и други вземания	(6)	(45)	(51)
Предоставени заеми	-	(58)	(58)
Търговски и други задължения	(3)	-	(3)
Лихви по режима на слаба капитализация	(31)	-	(31)
	<b>92</b>	<b>82</b>	<b>174</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(111)		(143)
Отсрочени данъчни пасиви	203		317
<b>Нетно отсрочени данъчни активи/ (пасиви)</b>	<b>92</b>		<b>174</b>

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2023	Отписани при продажба на дъщерни предприятия	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	хил. лв.		хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти	352	(352)	203	203
Вземания от свързани лица	(14)	-	(57)	(71)
Търговски и други вземания	(1)	-	(5)	(6)
Търговски и други задължения	-	-	(3)	(3)
Лихви по режима на слаба капитализация	(31)	-	-	(31)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	18	-
	<b>288</b>	<b>(352)</b>	<b>156</b>	<b>92</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(64)			(111)
Отсрочени данъчни пасиви	352			203
<b>Нетно отсрочени данъчни активи/ (пасиви)</b>	<b>288</b>			<b>92</b>

## 20. Търговски и други задължения

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
<b>Нетекущи пасиви:</b>		
Задължения по цесии	-	529
<b>Финансови пасиви</b>	-	<b>529</b>
<b>Общо нетекущи търговски и други задължения</b>	-	<b>529</b>
<b>Текущи пасиви:</b>		
Задължения към доставчици	116	140
Задължения по цесия	-	1 875
Получени аванси за покупка на финансови инструменти	838	12 281
Задължения за дивиденди	632	509
<b>Финансови пасиви</b>	<b>1 586</b>	<b>14 805</b>
Получени аванси и гаранции	396	396
Задължения към персонала и осигурителни институции	8	31
Други задължения	316	75
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>720</b>	<b>502</b>
<b>Общо текущи търговски и други задължения</b>	<b>2 306</b>	<b>15 307</b>
<b>Общо търговски и други задължения</b>	<b>2 306</b>	<b>15 836</b>

Към 31 декември 2023 г. Групата има задължения за получени аванси по сключени предварителни договори за продажба на миноритарни пакети дялове и акции от дъщерни предприятия в размер на 8 639 хил. лв., от които прекратени на стойност 3 307 хил. лв. Авансите по прекратени договори са възстановени през 2024 г.

Към 31 декември 2024 г. Групата има задължения за получени аванси по сключени предварителни договори за продажба на финансови инструменти в размер на 838 хил. лв., от които прекратени към 31 декември 2024 г. за 659 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 2 734 лв., от които прекратени 3 642 хил. лв.). Авансите по прекратени договори следва да бъдат възстановени през 2025 г.

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

## 21. Приходи от продажби

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Консултантски услуги	349	349
	<b>349</b>	<b>349</b>

## 22. Други приходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от неустойки	-	353
Отписани задължения	16	62
	<b>16</b>	<b>415</b>

### 23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Професионални услуги	(224)	(124)
Други	(101)	(134)
	<u>(325)</u>	<u>(258)</u>

Възнагражденията за услуги, предоставяни от регистрирани одитори на предприятието майка и нейните дъщерни предприятия за 2024 г. са в размер на 88 хил. лв. (2023 г.: 34 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

### 24. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Разходи за заплати	(238)	(302)
Разходи за осигуровки	(17)	(36)
	<u>(255)</u>	<u>(338)</u>

### 25. Други разходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	(112)	(155)
Разходи лихви, глоби и неустойки	-	(6)
Други разходи	(24)	(75)
	<u>(136)</u>	<u>(236)</u>

### 26. Финансови приходи и разходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
<b>Финансови приходи</b>		
Приходи от лихви	766	329
	<u>766</u>	<u>329</u>
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви	(2 056)	(1 661)
Други финансови разходи	(184)	(131)
	<u>(2 240)</u>	<u>(1 792)</u>



## 27. Други финансови позиции

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(20)	(44)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	1 005	823
Загуба от операции с финансови активи по амортизирана стойност	-	(15)
<b>Общо други финансови позиции</b>	<b>985</b>	<b>764</b>

## 28. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2023 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	6 155	14 488
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(616)	(1 449)
Данъчен ефект от:		
- Увеличения на данъчния финансов резултат	(53)	(99)
- Намаления на данъчния финансов резултат	647	1 536
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>(22)</b>	<b>(12)</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(82)	(156)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(104)</b>	<b>(168)</b>

## 29. Нетна печалба на една акция

Нетната печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на акция, подлежаща 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:

	2024	2023
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	4 988 000	13 736 000
Средно претеглен брой акции	12 000	12 000
<b>Нетна печалба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>415,67</b>	<b>1 144,67</b>

## 30. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици, съвместни предприятия (бележка 15), други свързани лица и ключов управленски персонал на Предприятието-майка.

### 30.1. Сделки със съвместни предприятия

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Предоставени заеми	(402)	(1 305)
Начислени приходи от лихви	63	86
Получени услуги	(48)	(58)

### 30.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Предоставени заеми	-	(7 792)
Начислени приходи от лихви	-	181
Предоставени услуги	-	349

### 30.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	119	135
	<b>119</b>	<b>135</b>

## 31. Разчети със свързани лица

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
Съвместни предприятия	-	549
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>549</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
Съвместни предприятия	145	2 859
Други свързани лица	-	7 583
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>145</b>	<b>10 442</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>145</b>	<b>10 991</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
Съвместни предприятия	184	184
Ключов управленски персонал	-	12
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>184</b>	<b>196</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>184</b>	<b>196</b>

- Съвместни предприятия (виж пояснение 10)

Към 31.12.2023 г. Групата има дългосрочни вземания в размер на 549 хил. лв. от съвместни предприятия във връзка със сключени договори за заем. Вземанията са необезпечени и се олихвяват при пазарни нива. Групата е признала очаквани кредитни загуби от 32 хил. лв. Заемите са погасени през 2024 г.

Групата има краткосрочни вземания в размер на 145 хил. лв. (31 декември 2023 г. 2 859 хил. лв.) от съвместни предприятия във връзка със сключени договори за заем. Вземанията са необезпечени и се олихвяват при пазарни нива. Групата е признала очаквани кредитни загуби от 6 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 58 хил. лв.).

Към 31 декември 2024 г. Групата има задължения в размер на 184 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 184 хил. лв.) към съвместни предприятия във връзка с извършени услуги.

- Други свързани лица

Като други свързани лица към 31 декември 2023 г. Групата отчита разчетите си с дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка.

Към 31 декември 2023 г. Групата има вземания в размер на 48 хил. лв. от свързани лица във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 3 хил. лв.

Към 31 декември 2023 г. Групата отчита вземания в размер на 7 535 хил. лв., представляващи вземания във връзка с предоставени заеми. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 439 хил. лв.

Към 31 декември 2024 г. Групата няма вземания и задължения към други свързани лица под общ контрол.

### 32. Условни активи и условни пасиви

През 2024 и 2023 г. не са възниквали събития, даващи предпоставки на Групата да признае условни активи и пасиви.

### 33. 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.

	1 януари 2024	Парични изменения (нетно)	Непарични изменения	Финансови разходи	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационни заеми	10 672	17 436	84	1 327	29 519
Банкови заеми	5 991	(1 602)	1	210	4 600
Търговски заеми	1 005	(694)	-	53	364
Репо сделки	8 097	(654)	96	466	8 005
Дивиденди	509	(4)	127	-	632
<b>Общо</b>	<b>26 274</b>	<b>14 482</b>	<b>308</b>	<b>2 056</b>	<b>43 120</b>

	1 януари 2023	Парични изменения (нетно)	Непарични изменения	Финансови разходи	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационни заеми	14 296	(4 507)	(13)	896	10 672
Банкови заеми	12 870	(7 188)	-	309	5 991
Търговски заеми	1 042	(76)	-	39	1 005
Репо сделки	7 517	3 252	(3 089)	417	8 097
Дивиденди	448	(443)	504	-	509
<b>Общо</b>	<b>36 173</b>	<b>(8 962)</b>	<b>(2 598)</b>	<b>1 661</b>	<b>26 274</b>

През представените отчетни периоди Групата не е осъществила инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци освен посочените суми в колоната „Други непарични изменения“ в таблиците по-горе.

#### 34. 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 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба			
Ценни книжа	11	20 917	17 639
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	12	5 902	1 418
Предоставени заеми	13	8 162	261
Вземания от свързани лица	31	145	10 991
Пари и парични еквиваленти	14	916	1 041
		<b>15 125</b>	<b>13 711</b>
<b>Общо финансови активи</b>		<b>36 042</b>	<b>31 350</b>
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	18	42 488	25 765
Търговски и други задължения	20	1 586	15 334
Задължения към свързани лица	31	184	196
		<b>44 258</b>	<b>41 295</b>

#### 35. 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 34. 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.

### 35.1. 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.

#### 35.1.1. Анализ на лихвения риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Експозицията на Групата към лихвен риск е ограничена до признатите финансови активи и финансови пасиви в отчета, както следва:

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Финансови активи	7 997	7 535
Финансови пасиви	(34 119)	(16 663)
<b>Нетна експозиция към риск</b>	<b>(26 122)</b>	<b>(9 128)</b>

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 %, както и промяна в 3-месечен и 6-месечен EURIBOR. 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 2024 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%)	(46)	46	(46)	46
Заеми (6М EURIBOR 1%)	(264)	246	(264)	246
Заеми (3М EURIBOR 1%)	80	(80)	80	(80)
31 декември 2023 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%)	(60)	60	(60)	60
Заеми (6М EURIBOR 1%)	(38)	95	(38)	95
Заеми (3М EURIBOR 1%)	75	(75)	75	(75)

#### 35.1.2. Други ценови рискове

През 2024 г. при публично търгуването акции се наблюдава средна променливост от 1% (за 2023 г.: 1%). В случай че котиратаната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, другият

всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 29 хил. лв. (за 2023 г.: 7 хил. лв.).

### 35.2. 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 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	20 917	15 519
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	24 669	2 720
<b>Балансова стойност</b>	<b>45 586</b>	<b>18 239</b>

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.

Групата не предоставяло финансовите си активи като обезпечение, освен тези, представени в пояснение 11.

Структурата на финансовите активи и относимата към тях обезценка към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г. може да бъде представена както следва:

	Търговски и други вземания хил. лв.	Предоставени заеми хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>	(29)	(15)	(646)	(690)
Признати кредитни загуби	(494)	(27)	7	(514)
Печалба от реинтеграция	17	5	192	214
Рекласификации	-	(439)	439	-
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>(506)</b>	<b>(476)</b>	<b>(8)</b>	<b>(990)</b>

	Търговски и други вземания хил. лв.	Предоставени заеми хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 1 януари 2023 г.	(17)	(4)	(156)	(177)
Признати кредитни загуби	(27)	(11)	(522)	(560)
Печалба от реинтеграция	15	-	32	47
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>(29)</b>	<b>(15)</b>	<b>(646)</b>	<b>(690)</b>

### 35.3. 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 2024 г. и 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
<b>31 декември 2024 г.</b>				
Задължения по заеми	9 564	1 621	16 987	22 210
Търговски и други задължения	1 496	90	-	-
Задължения към свързани лица	184	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>11 244</b>	<b>1 711</b>	<b>16 987</b>	<b>22 210</b>
	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
<b>31 декември 2023 г.</b>				
Задължения по заеми	7 826	6 802	12 320	-
Търговски и други задължения	14 358	512	529	-
Задължения към свързани лица	184	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>22 368</b>	<b>7 314</b>	<b>12 849</b>	<b>-</b>

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.

### 36. 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 2024 г.**

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти	-	-	56 842	56 842
Финансови активи	575	2 633	17 709	20 917
Общо активи	<b>575</b>	<b>2 633</b>	<b>74 551</b>	<b>77 759</b>

**31 декември 2023 г.**

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти	-	-	53 613	53 613
Финансови активи	760	1	16 878	17 639
Общо активи	<b>760</b>	<b>1</b>	<b>70 491</b>	<b>71 252</b>

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата 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.

Равнението на финансовите активи, класифицирани в ниво 3, е представена както следва:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
<b>Финансови активи към 1 януари</b>	<b>16 878</b>	<b>16 174</b>
Промяна в справедливата стойност	831	704
<b>Финансови активи към 31 декември</b>	<b>17 709</b>	<b>16 878</b>
Печалба / (Загуба) от промяна в справедлива стойност, призната в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, за активи, признати в баланса на Групата	831	704

### 37. 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 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>	<b>50 190</b>	<b>43 408</b>
Общо задължения	45 295	42 000
Пари и парични еквиваленти	(916)	(1 041)
<b>Нетен дълг</b>	<b>44 379</b>	<b>40 959</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>94 569</b>	<b>84 367</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>46,927%</b>	<b>48,55%</b>

Промяната в коефициента на задлъжнялост на Групата се дължи основно на увеличението на заемите през периода.

- **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 31.12.2024 г. на база консолидиран финансов отчет, това съотношение е в размер на 47,43% и Групата е в съответствие с наложените изисквания;
- **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 31.12.2024 г. това съотношение е в размер на 3,99 и Групата е в съответствие с наложените изисквания;
- **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 31.12.2024 г. това съотношение е в размер на 2,93 на база консолидиран финансов отчет и Групата е в съответствие с наложените изисквания.

### 38. Събития след края на отчетния период

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

### 39. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата, за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация за 2023 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД на 30 април 2025 г.

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на**  
**"Феникс Капитал Холдинг" АД**  
**през 2024 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. 29 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и по чл. 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. 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*

	2024 г.	2023 г.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>95 485</b>	<b>85 408</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>50 190</b>	<b>43 408</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>33 009</b>	<b>12 370</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>12 286</b>	<b>29 630</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>95 485</b>	<b>85 408</b>

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2024

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от наеми	1 954	1 837
Приходи по договори с клиенти	349	349
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 230	14 911
Други приходи	16	415
Разходи за материали		(14)
Разходи за външни услуги	(325)	(258)
Разходи за персонала	(255)	(338)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(2)	(3)
Други разходи	(137)	(236)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>4 830</b>	<b>16 663</b>
Загуба от продажба на дъщерни предприятия	-	(973)
Дял от печалба/ (загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	2 114	10
Очаквани кредитни загуби, нетно	(300)	(513)
Финансови приходи	766	329
Финансови разходи	(2 240)	(1 792)
Други финансови позиции	985	764
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>6 155</b>	<b>14 488</b>
Разходи за данъци върху дохода	(104)	(168)
<b>Печалба за годината</b>	<b>6 051</b>	<b>14 320</b>
Печалба за годината, отнасяща се до:		
Неконтролиращото участие	1 063	584
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	4 988	13 736
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>6 051</b>	<b>14 320</b>
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до		
Неконтролиращото участие	1 063	584
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	4 988	13 736
<b>Нетна печалба на акция (лв.):</b>	<b>415,67</b>	<b>1 144,67</b>

### Финансови показатели

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Показатели за платежоспособност</b>		
Дългосрочен дълг/Активи	0,35	0,14
Общ дълг/Активи	0,47	0,49
Общ дълг/Собствен капитал	0,90	0,97
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1,90	1,97
<b>Показатели за ликвидност</b>		
Коефициент на текуща ликвидност	2,93	1,04
Коефициент на незабавна ликвидност	0,71	0,04

### 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 2024 участие	31 декември 2023 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%
Мамфереи Холдингс Лтд	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
Феникс Имоти ЕАД	България	Недвижими имоти	93,07%	100,00%
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	България	Недвижими имоти	52,19%	52,19%

Дъщерните предприятия Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД и Топинс.БГ Брокер ЕООД са с ограничена дейност през последните години.

През февруари 2024г. Групата се е освободила от 6,93 % от капитала на „Феникс Имоти“ ЕАД. Стойността на освободените нетни активи е 1 898 хил. лв., като в резултат от сделката неразпределената печалба на Групата е намаляла с 1 039 хил. лв. Промените са отразени в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

През 2024г. няма промяна в акционерното участие на "Феникс Капитал Холдинг" АД, в нито едно от останалите дъщерни дружества, които притежава.

Към 31 декември 2024г., Групата има инвестиции в следните съвместни предприятия в страната: Си Резиденс ООД - 50 % дял и Ексклузив Сървисиз АД – 50 %. Няма промени в инвестициите в съвместни предприятия през текущия период. Инвестициите се отчитат по метода на собствения капитал (данни има в бележка 11 от приложенията към консолидирания финансов отчет).

### АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КЪМ НАРЕДБА №2.

#### 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 ГРУПАТА КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНЕТЕ 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 ПООТДЕЛНО.**

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от продажби	2 303	2186
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 230	14 911
Други приходи	16	415
Финансови приходи	766	329

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. Дейността на Групата е основно в инвестиции в недвижими имоти и финансови инструменти. В този смисъл в консолидирания отчет за печалбата или загубата или другия всеобхватен доход за в бъдеще основно място ще намират финансовите приходи. Групата 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 Групата, 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-МАЙКА 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 2023 г. Групата има дългосрочни вземания в размер на 549 хил. лв. от съвместни предприятия във връзка със сключени договори за заем. Вземанията са необезпечени и се олихвяват при пазарни нива. Групата е признала очаквани кредитни загуби от 32 хил. лв. Заемите са погасени през 2024 г.

Групата има краткосрочни вземания в размер на 145 хил. лв. (31 декември 2023 г. 2 859 хил. лв.) от съвместни предприятия във връзка със сключени договори за заем. Вземанията са необезпечени и се олихвяват при пазарни нива. Групата е признала очаквани кредитни загуби от 6 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 58 хил. лв.).

Към 31 декември 2024 г. Групата има задължения в размер на 184 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 184 хил. лв.) към съвместни предприятия във връзка с извършени услуги.

#### Други свързани лица

Като други свързани лица към 31 декември 2023 г. Групата отчита разчетите си с дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството - майка.

Към 31 декември 2023 г. Групата има вземания в размер на 48 хил. лв. от свързани лица във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 3 хил. лв.

Към 31 декември 2023 г. Групата отчита вземания в размер на 7 535 хил. лв., представляващи вземания във връзка с предоставени заеми. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 439 хил. лв.

Към 31 декември 2024 г. Групата няма вземания и задължения към свързани лица.

#### **6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ГРУПАТА ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА Й И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.**

През 2024г. няма събития и показатели с необичаен за Групата 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 ГРУПАТА.**

През 2024г. 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 Групата в страната се съдържа в т. 1 - Основни показатели за финансово счетоводен анализ.

През 2024г. година проектите на Групата се финансират основно чрез получени средства от облигационна емисия и банкови заеми.

#### **9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО-МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.**

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 2022 г. са 3 371 хил. лв. Размерът на нетекущите задължения 31 декември 2022 г. са 3 255 хил. лв. Заемът е предсрочно погасен през 2023 г.

Към 31 декември 2024 г. Групата е страна по банков заем със следните характеристики:

- Инвестиционен кредит с главница към 31 декември 2024 г. в размер на 1 109 хил. лв. и дължима лихва 0 хил. лв. (31 декември 2023 г. 2 729 хил. лв., в т. ч. 1 264 хил. лв. – текущи);
- Краен срок на погасяване 11.2025 г.
- Плаващ лихвен процент, ПРАЙМ Бизнес клиенти + надбавка от 1.67 процентни пункта, но не по-малко от 2,67 процентни пункта.
- Обезпечения:



- първа по ред ипотека върху 100% от идеалните части на инвестиционен имот на Групата, представляващ имот с офис-сграда със справедлива стойност към 31 декември 2024 г. – 22 983 хил. лв. (31 декември 2023 г. 22 822 хил. лв.);
- Особен залог, учреден в полза на банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;
- особен залог, учреден в полза на банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.

Към 31 декември 2024 г. Групата е страна по банков заем със следните характеристики:

- Инвестиционен кредит с главница към 31 декември 2024 г. в размер на 3 383 хил. лв., в т.ч. 108 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г. 3 515 хил. лв., в т.ч. 12 хил. лв. – текущи);
- Краен срок на погасяване 11.2028 г.
- Плаващ лихвен процент, ПРАЙМ Бизнес клиенти + надбавка от 1.67 процентни пункта, но не по-малко от 2,67 процентни пункта.
- Обезпечения:
  - втора по ред ипотека върху 100% от идеалните части на инвестиционен имот на Групата, представляващ имот с офис-сграда със справедлива стойност към 31 декември 2024 г. – 22 983 хил. лв. (31 декември 2023 г. 22 822 хил. лв.);
  - особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания от наем;

особен залог, учреден в полза на Банката, върху настоящи и бъдещи вземания произтичащи от всички банкови сметки, открити при банката кредитор.

През 2023 г. и 2024 г. Групата е получила заеми от несвързани лица като към 31 декември 2024 г. задълженията по тези заеми са в размер на 364 хил. лв. (31 декември 2023 г.: на 1 005 хил. лв.). Върху задълженията се начислява пазарна лихва и те следва да бъдат погасени в срок до 1 година.

**10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛ И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТОТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА, ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.**

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита текущи вземания, нетно от обезценка, по предоставени заеми в размер на 8 162 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 261 хил. лв.). Заемите са предоставени на несвързани лица, при пазарни лихвени проценти и без обезпечения. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби към 31 декември 2024 г. в размер на 476 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 15 хил. лв.).

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

На 26 април 2024 г. Групата е сключила облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019244;
- Брой облигации: 15 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 15 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 9 год. (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);
- Лихва: 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 2,25% и не повече от 5,25%;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно.

Облигационният заем е обезпечен със застраховка на плащанията по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на КЗ. На 21 октомври 2024 г. е проведено общо събрание на облигационерите като е взето решение за замяна на обезпечението по емисията, прието е да се замени обезпечението на облигационната емисия от застраховка на ипотека по недвижими имоти с балансова стойност от 31 800 хил. лв.

С решение № 611 от 29 август 2024 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за вторично предлагане на облигациите на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код РСНВ и се търгува от 10 септември 2024 г.

#### **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 2024г.

#### **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 2024г. 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 31.12.2024 г., както и за капиталовата структура на Групата.

Хил. лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	36 058	1. Текущи пасиви	12 286
2. Нетекущи активи	59 427	2. Нетекущи пасиви	33 009
Общо активи:	95 485	Общо пасиви	45 295
Нетна стойност на активите (NAV)	50 190		

Към края на 2024 г. привлеченият капитал на Групата възлиза на 42 488 хил. лв. и се формира главно от получени банкови и облигационни заеми.

Към 31.12.2024 г. съотношението Краткосрочни пасиви/Собствен капитал е 0,24.

#### **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 2025 г. 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 ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна със Съвет на директорите. На 09-04-2024г., с вписване номер 20240409153234 от 09-04-2023г., по партидата на дружеството в ТР е вписан нов съвет на директорите в състав: Ралица Тодорова Драгнева, Велко Георгиев Манов и Боян Марков Петров.

Със същото вписване и от същата дата е извършена и промяна в представляващите, като от 09-04-2024г. Феникс Капитал Холдинг АД ще бъде представлявано от Ралица Тодорова Драгнева и Велко Георгиев Манов само заедно.

#### **18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО-МАЙКА КЪМ 31.12.2024 г., ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА – ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА И СРОК НА ОПЦИИТЕ.**

Към 31.12.2024 г. членовете на СД на Феникс Капитал Холдинг АД не притежават акции, нито опции върху ценни книжа от капитала на емитента.

#### **19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО-МАЙКА ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

Към 31.12.2024 г. на Дружеството-майка не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери.

#### **20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ЕМИТЕНТА В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.**

Към 31.12.2024 г. няма такива висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

#### **21. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.**

Директор за връзки с инвеститорите - Петя Рогозянска.

Адрес за кореспонденция и телефон:

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

+359 889595499

e-mail., [petva.rogozovanska@abv.bg](mailto:petva.rogozovanska@abv.bg)

#### **22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА.**

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

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

След края на разглеждания период, а именно на 20-01-2025г., бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите, на което се взе решение за промяна на одитора на Дружеството-Майка. Извънредното Общо събрание на акционерите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД избра и назначи одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД за регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет на дружеството за 2024г., както и на годишния консолидиран финансов отчет за 2024г.

В изпълнение на изискването на чл. 10, т.4 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**, на следният адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/OPH>.

## 24. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ГРУПАТА Е ИЗПРАВЕНА.

Основните рискове, пред които е изправена Групата 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 инвестирано. 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. Групата е страна по договор за банкови заеми. За Групата 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 Групата 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.

- военните конфликти в Украйна и Близкия Изток и ефектите върху икономиката на Европа и в частност България;

- политически риск от поредни 7-ми предсрочни парламентарни избори за последните 3 години и липсата на редовно правителство извършващо реформи и гарантиращо макроикономическа стабилност, приемане на страната в Шенген и Евронзоната;

- ефекти от климатични въпроси и политики в тази връзка. Не се очакват съществени преки или непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на Групата от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата (вкл. върху сектора, в който оперират дружествата от Групата, поети ангажименти на страната, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България).

Европейското законодателство предвижда допълнителни изисквания относно отчитане по климатичните въпроси, като ръководството на Групата е в процес на уточняване на изискванията

по отношение устойчивост и развитие, екология и климатични въпроси, с цел постигане на съответствие на отчитането с изискванията на законодателството.

Факторите, отнасящи се до климатичните промени и устойчивото развитие се очаква да имат все по-голямо влияние върху дейността на бизнеса и водят до промени в бизнес моделите.

С Регламент 2020/852 на Европейския парламент от 18.06.2020 г. за създаване на рамка за улесняване на устойчивите инвестиции, се установяват критериите, определящи дали дадена икономическа дейност се класифицира като екологично устойчива, за целите на установяване на екологична устойчивост на дадена инвестиция. Може да се изтъкнат 6 екологични цели, определени с Регламента:

- 1) смекчаване на изменението на климата;
- 2) адаптиране към изменението на климата;
- 3) устойчиво използване и опазване на водните и морските ресурси;
- 4) преход към кръгова икономика;
- 5) предотвратяване и контрол на замърсяването;
- 6) защита и възстановяване на водното биоразнообразие и на водните екосистеми.

Икономическата дейност на Групата, като цяло не попада в обхвата на дейностите, регламентирани с Регламент 2021/2139, съответно в обхвата на таксономията.

Планира се периодичен преглед и ръководството си поставя цели за инвестиции в активи и процеси, съобразени с таксономията дейности.

## **25. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.**

- **броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето** - няма обстоятелства за деклариране.
- **основанието за придобиванията, извършени през годината** - няма обстоятелства за деклариране.
- **броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват** - "Феникс Капитал Холдинг" АД не притежава собствени акции към края на 2024г.

## **26. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

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

Ралица Тодорова Драгнева - 9 000 лв.  
Велко Георгиев Манов - 9 000 лв.  
Боян Марков Петров - 9 000 лв.  
Венцислава Благоева Алтънова – 3 000 лв.  
Зорница Тотева Ганчева – 3 000 лв.  
Мирослав Росенов Георгиев – 3 000 лв.

- **придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството-майка** - няма обстоятелства за деклариране.
- **правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството-майка** - информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление.
- **участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**

**Ралица Драгнева участва в управлението на следните дружества:**

"Си резиденс" ООД, ЕИК 205653046

"КЪМПИНГ ЮЖЕН БРЯГ" ЕООД, ЕИК 202039452

"ВИПЛЮС" ЕООД, ЕИК 130993929

"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД, ЕИК 175097683

"ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД, ЕИК 813109305

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД, ЕИК 202851610

"ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН" АД, ЕИК 175189893

"ГХВ-ДОЛФИНС" ЕАД, ЕИК 207016492

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140

"БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ" ЕАД, ЕИК 131414662

"СТАР МИЛ" ЕООД, ЕИК 831708934

**Боян Петров участва в управлението на следните дружества:**

"ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД, ЕИК 813109305

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД, ЕИК 202851610 – считано от 19.02.2025г. г-н Петров не е в управителните органи на дружеството.

"ГХВ-ДОЛФИНС" ЕАД, ЕИК 207016492

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140

"БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ" ЕАД, ЕИК 131414662 - считано от 19.02.2025г. г-н Петров не е в управителните органи на дружеството.

„БСПФ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД , ЕИК 200541545

„БСПФ СУПЕР БОРОВЕЦ“ ЕАД , ЕИК 175004907

„ИНТЕЛИДЖЪНТ ГРУП“ ЕООД, ЕИК 203186932

**Велко Манов участва в управлението на следните дружества:**

"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД, ЕИК 201106784

"ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД, ЕИК 813109305

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД, ЕИК 202851610

"ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН" АД, ЕИК 175189893

"ГХВ-ДОЛФИНС" ЕАД, ЕИК 207016492

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140

"БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ" ЕАД, ЕИК 131414662

„БСПФ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД , ЕИК 200541545

„БСПФ СУПЕР БОРОВЕЦ“ ЕАД , ЕИК 175004907



БСПФ ПРОДЖЕКТ 1 ЕАД , ЕИК 175392826

ТК-ИМОТИ АД, ЕИК 128007012

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

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

- **планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството** - през 2024г. основна задача на корпоративното ръководство на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които холдингът участва. Усилията на ръководството на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД ще продължават и през 2025г. в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, постигането на финансови резултати.

## 27. Наличието на клонове на Групата.

"Феникс Капитал Холдинг" АД няма създадена клонова мрежа.

**28. Използваните от Групата 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.

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

Финансови активи	31декември 2024 хил. лв.	31декември 2023 хил. лв.
<b>Краткосрочни финансови активи:</b>		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	17 709	16 878
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	3 208	761
<b>Общо финансови активи</b>	<b>20 917</b>	<b>17 639</b>

Групата няма отворени хеджиращи позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 24 от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които Групата е изправена.

## 29. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

През 2024 г. Групата не е осъществявала научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

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

### **Национален кодекс за корпоративно управление**

Дружеството-майка "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 Групата; подпомагане на стратегическото управление на Групата, 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 Групата 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 Групата и цялостната дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на "Феникс Капитал Холдинг" АД 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 лица от управлението и дейността на Групата бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока "Феникс Капитал Холдинг" АД доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2024 г. продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на Групата.

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](http://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 Групата, 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 "Феникс Капитал Холдинг" АД.

"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 2024 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

30.04.2025 г.

Изпълнителен Директор

RALITSA  
TODOROVA  
DRAGNEVA

Digitally signed by  
RALITSA TODOROVA  
DRAGNEVA  
Date: 2025.04.30 09:57:12  
+03'00'

Ралица Драгнева

Председател на СД

VELKO  
GEORGIEV  
MANOV

Digitally signed by VELKO  
GEORGIEV MANOV  
Date: 2025.04.30 09:40:31  
+03'00'

Велко Манов

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**  
**към консолидирания доклад за дейността**  
**на „ФЕНИК КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД**  
**СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА**  
**ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**

**1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

„Феникс Капитал Холдинг“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е част от група предприятия по смисъла на §1, т.2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството и е дружество – майка, което притежава пряко над 50 % от гласовете в общото събрание на няколко дъщерни дружества.

**Към 31.12.2024г. дружествата от групата предприятия (икономическата група) на „Феникс Капитал Холдинг“ АД (дружество-майка) са:**

- „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД - „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 79.99% от гласовете в общото събрание.
- „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД - „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.
- „Топинс.БГ Брокер“ ООД - „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.
- „Бизнес Имоти Консулт“ ЕАД - „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.
- Mamferay Holding Ltd - „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.
- Феникс Имоти ЕАД - „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 93,07% от гласовете в общото събрание.
- Ексклузив Пропърти АДСИЦ - „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 52.19% от гласовете в общото събрание.

**2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

„Феникс Капитал Холдинг“ АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

**3. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това. Съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това**

Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

## **1. Глава първа – Корпоративно ръководство**

„Феникс Капитал Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три до седем физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към 31.12.2024 г. Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД е в следния състав:

1. Ралица Тодорова Драгнева - изпълнителен член на Съвета на директорите;
2. Велко Георгиев Манов - Председател на Съвета на директорите;
3. Боян Марков Петров – член на Съвета на директорите.

### **Функции и задължения**

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите е изградил и обезпечил функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит. Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

### **Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и Устава на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Съгласно разпоредбите на Устава на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството съгласно Национален кодекс за корпоративно управление.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат подходящото образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на Съвета на директорите, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „Феникс Капитал Холдинг“ АД е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД през отчетната финансова година дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитало:

1.1. Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

1.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

1.3. Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информация относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

### **Структура и компетентност**

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на Съвета на директорите, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите;



- Един независим член на Съвета на директорите.

Независимият член на СД на „Феникс Капитал Холдинг“ АД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация е публикувана и на електронната страница на дружеството.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“.

Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на дружеството и спазването на законовите изисквания. В устройствените актове на дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Съветът на директорите е приел ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, изцяло съобразени с препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно състава, процедурата за избор и освобождаването на членове на съвета; техните права, задължения и отговорност; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета; функциите, компетентността и правомощията на СД; правилата за разкриване на конфликт на интереси; редът за провеждане на заседания и вземане на решения от СД, както и изискванията към изпълнителни членове на съвета и отношенията им с дружеството.

### **Възнаграждение**

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от общото събрание на акционерите на дружеството. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Както е посочено по-горе разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството – чрез оповестяване на Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишния доклад за дейността на СД, които се публикуват заедно с индивидуалния годишен финансов отчет.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на дружеството.

### **Конфликт на интереси**

Членовете на Съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информацията за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информацията, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информацията за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информацията на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Съвета на директорите контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

### **Комитети**

Във Феникс Капитал Холдинг АД функционира одитен комитет. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите на дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството.

Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

## **2. Глава втора - Одит и вътрешен контрол**

Съветът на директорите на дружеството-майка е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет на „Феникс Капитал Холдинг“ АД изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;

2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;

3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;

4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. По отношение на препоръката за избор на външен одитор, одитният комитет на дружеството се е ръководил от спазване на ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

## **3. Глава трета - Защита правата на акционерите**

Съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

Поканата за общото събрание на акционерите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Съветът на директорите на дружеството осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация, оповестения устав на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събраниято.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД се оповестява чрез сайта за финансова информация ИНФОСТОК – <http://www.infostock.bg> до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

Като част от материалите за общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съгласно Устава на дружеството не е допустимо упражняването на правото на глас по електронен път. Този способ за упражняване правото на глас би оскъпил изключително много процеса на свикване и провеждане на Общо събрание и предвид малкия брой акционери, които взимат участие ежегодно в работата на заседанието е икономически необосновано неговото използване.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Съветът на директорите насърчава участието на акционери в общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

### **Материали на Общото събрание на акционерите**

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Дружеството поддържа на електронната си страница специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

### **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Съгласно Устава на „Феникс Капитал Холдинг“ АД и вътрешните актове на дружеството всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез



провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

#### **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

#### **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

### **4. Глава четвърта - Разкриване на информация**

Съветът на директорите е приел политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на дружеството. В съответствие с приетата политика Съвета на директорите е създадо и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Изпълнителното ръководство и Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация. Оповестяването се извършва чрез предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация.

Съветът на директорите гарантира чрез упражнявания контрол по изпълнение на политиката за разкриване на информация, че правилата и процедурите, съгласно които се извършват придобиването на корпоративен контрол и извънредни сделки като сливания и продажба на съществени части от активите са ясно и своевременно оповестявани.

Съветът на директорите утвърждава и контролира заедно с независимия одитор вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.

Дружеството-майка поддържа електронна страница – <http://phoenixcapital.bg/> с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството-майка периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД счита, че с дейността си през 2024 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2024 г. дружеството-майка е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

#### **5. Глава пета - Заинтересовани лица. Устойчиво развитие.**

Съвета на директорите осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители,
- клиенти,
- доставчици и други контрагенти,
- банки - кредитори
- собственици на облигации, ако бъдат издавани такива и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

Концепцията за устойчиво развитие се отнася до политика на развитие, чиято цел е задоволяване на икономическите, социалните и екологичните потребности на обществото в краткосрочен, средносрочен и, преди всичко, дългосрочен план. То е основано на принципа, че развитието трябва да посреща днешните нужди, без да излага на опасност благосъстоянието на бъдещите поколения.

Дейността на „Феникс Капитал Холдинг“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително разкриването на информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността ѝ.

В своята политика спрямо заинтересованите лица „Феникс Капитал Холдинг“ АД се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

#### **4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

#### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В Групата функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите на дружеството-майка носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите на ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Групата в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се



съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително относно установените основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите на дружеството-майка, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол на Групата.

### **Процес за оценка на рисковете на Групата**

Процесът на оценка на риска от страна на Съвета на директорите на дружеството-майка представлява базата за начина, по който Съветът на директорите определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на директорите на дружеството-майка идентифицира следните видове риск, относими към Групата и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Групата функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Групата и зависят предимно от Съвета на директорите. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството-майка за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Групата.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Феникс Капитал Холдинг“ АД е представено в точка 24 ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА от годишния консолидиран доклад за дейността.

### **5. Информация по член 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 г. относно предложенията за поглъщане**

#### **5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО**

През отчетната 2024г. не е била извършвана промяна в акционерите на дружеството, които притежават 5% или повече от правата на глас в общото събрание на акционерите на дружеството.

Към 31.12.2024 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на Феникс Капитал Холдинг АД са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
LORRAINE MARKETING SERVICES	7 318	60.98%
УПФ Съгласие	835	6.96%
УПФ ЦКБ Сила	838	6.98%

Феникс Капитал Холдинг АД няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

## 5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

**Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права**

„Феникс Капитал Холдинг“ АД няма акционери със специални контролни права.

## 5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД.

Съгласно разпоредбите на чл.8, ал. 3 от Устава на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

## 5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

**Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

Съгласно чл. 24, т. 2 от Устава на „Феникс Капитал Холдинг“ АД Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно чл. 24, т.1 от Устава на „Феникс Капитал Холдинг“ АД Съветът на директорите се състои от три до седем физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с

останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;  
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на СД не може да бъде:

1. служител в Дружеството;  
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;  
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;  
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;

5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 3/4 от представените акции.

## **5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

### **Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Съгласно чл. 25 от Устава на дружеството, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

(а) организира изпълнението на решенията на Общото събрание;  
(б) приема планове, програми за дейността на Дружеството; приема бюджет и бизнес планове; приема правила за работата си;  
(в) решава придобиването и отчуждаването на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти;  
(г) решава ползване на кредити или предоставяне на кредити на трети лица;  
(д) решава разпореждането с активи, чиято обща стойност през текущата финансова година е над половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;

(е) решава поемането 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 финансов отчет;

(ж) решава откриване и закриване на клонове и представителства в страната и в чужбина;

(з) взема решения по въпроси свързани с организационната структура и структурата на персонала на Дружеството;

(и) приема и предлага за одобрение на Общото събрание годишния финансов отчет на Дружеството и проекти за решения от компетентността на Общото събрание;

(к) назначава прокуристи или търговски пълномощници на Дружеството;

(п) взема решения по всички въпроси, свързани с ежедневната дейност на Дружеството и обичайната търговска дейност на Дружеството, които към съответния момент следва да бъдат, според Съвета на директорите, предмет на негово решение;

(м) взема решения за учредяване, увеличаване на капитала, продажба или прекратяване на дъщерни дружества, самостоятелно или след одобрение от Общото събрание, ако приложимият закон изисква това;

(н) взема решения за предварително одобряване на всеки договор на Дружеството на стойност над 500 000 (петстотин хиляди) лева с едно лице, както и на договори на обща стойност над 500 000 (петстотин хиляди) лева с група свързани лица по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;

(о) решава всички въпроси, които не са предоставени в изключителна компетентност на Общото събрание.

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

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

(с) Съветът на директорите има право, в срок до 5 години от вписването на Дружеството в търговския регистър, да решава издаването на варианти по смисъла на § 1, т. 4 от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

## **6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети**

„Феникс Капитал Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 24, т.1 от Устава на „Феникс Капитал Холдинг“ АД Съветът на директорите се състои от три до седем физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Съгласно чл. 29, т. 2 от Устава на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж тримесечно. Всеки един от членовете на Съвета на директорите може да свика заседание на Съвета на директорите. Съветът на

директорите се свиква на заседание с покани, изпратени до всеки от членовете на Съвета на директорите най-късно 5 работни дни преди датата на заседанието.

Поканата следва да бъде придружена от дневен ред на заседанието (уточняващ в достатъчна степен въпросите за разглеждане, заедно с копия на документите, които подлежат на обсъждане). По-кратък период за уведомление (включително и за повторно свикване на заседание) може да бъде предвиден, само ако всеки член на Съвета на директорите, който има право да присъства на това заседание, е дал писменото си съгласие, или ако всички членове на Съвета на директорите присъстват на заседанието след получаването на уведомление за провеждането му с по-кратък срок и се съгласят на място.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице. Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

**7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това**

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Тъй като „Феникс Капитал Холдинг“ АД и предприятията от Групата попадат в категорията на малките и средни предприятия съгласно чл. 19 ал.3 от Закона за счетоводството, същите не прилагат политика на многообразие.

Дата на подписване  
и одобрение за издаване:

30.04.2025 г.  
гр. София

ЗА „Феникс Капитал Холдинг“ АД

RALITSA  
TODOROVA  
DRAGNEVA

Digitally signed  
by RALITSA  
TODOROVA  
DRAGNEVA  
Date: 2025.04.30  
09:57:46 +03'00'

Ралица Драгнева  
/Изпълнителен директор/

Велко Манов

VELKO  
GEORGIEV  
MANOV

Digitally signed by  
VELKO GEORGIEV  
MANOV  
Date: 2025.04.30  
09:41:22 +03'00'

/Председател на СД/



## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 н, ал. 4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,

Ралица Драгнева, в качеството ми на Изпълнителен директор и законен представител на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, ЕИК 202873140, с адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115,

Велко Манов, в качеството ми на Председател на СД и законен представител на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, ЕИК 202873140, с адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115,

Самуил Димитров, пълномощник на Гюляй Рахман – управител на Кроу България Адвайзъри ЕООД, съставител на консолидирания финансов отчет на „Феникс Капитал Холдинг“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Доколкото ни е известно,

Консолидирания финансовият отчет за периода от 01.01.2024г. до 31.12.2024г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента „Феникс Капитал Холдинг“ АД и на дружествата, включени в консолидацията.

Консолидираният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Известна ни е наказателната отговорност, която носим по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на неверни данни.

Дата: 30.04.2025г.

ДЕКЛАРАТОР:

RALITSA  
TODOROVA  
DRAGNEVA  
Digitally signed by  
RALITSA TODOROVA  
DRAGNEVA  
Date: 2025.04.30  
09:58:02 +03'00'

Ралица Драгнева  
/Изп. директор/

VELKO  
GEORGIEV  
MANOV  
Велко Манов  
/Председател на СД/  
Digitally signed by  
VELKO GEORGIEV  
MANOV  
Date: 2025.04.30  
09:41:48 +03'00'

SAMUIL  
RUMENOV  
DIMITROV  
Самуил Димитров  
/Съставител/  
Digitally signed by  
SAMUIL RUMENOV  
DIMITROV  
Date: 2025.04.30  
11:37:11 +03'00'



Грант Торнтон ООД  
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София  
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна  
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
ел. поща: [office@bg.gt.com](mailto:office@bg.gt.com)  
уеб сайт: [www.grantthornton.bg](http://www.grantthornton.bg)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
Феникс Капитал Холдинг АД  
гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115

### Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на дружество **Феникс Капитал Холдинг АД** и неговите дъщерни предприятия („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 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, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2024 г., нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидирани парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство.

#### 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 СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. 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 разгледани 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.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти	
Пояснение 9 от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Към 31 декември 2024 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти на Групата възлиза на 56 860 хил. лв. и представлява 60 % от общо активите. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. е в размер на 3 230 хил. лв.	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: <ul style="list-style-type: none"><li>- преглед и проверка на докладите на независимите оценители за оценка на имотите;</li><li>- проверка на опита и квалификацията на независимите оценители;</li><li>- оценка на уместността на използваните ключови</li></ul>

<p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради съществения им относителен дял в сумата на активите към 31 декември 2024 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.</p>	<p>предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения.</li> </ul>
<b>Оценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата</b> Пояснения 11 Финансови активи от консолидирания финансов отчет	
<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b>
<p>Към 31.12.2024 г. финансовите активи на Групата, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата са в общ размер на 20 917 хил. лв. и представляват 22 % от активите на Групата.</p> <p>При оценката на справедливата стойност на финансовите активи Групата използва методи и прави предположения, които се основават на пазарните условия, съществуващи на всяка отчетна дата. Определянето на справедливите стойности изисква прилагането на преценки по отношение на източниците за пазарни цени, идентифицирането на активен пазар, както и подходящо използвани методи и техники за оценяването им.</p> <p>Поради значимостта на преценките, както и вземайки предвид несигурностите на бизнес средата, ние определихме оценката на финансовите активи, последващо отчитани по амортизирана стойност към отчетната дата като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- преглед, анализ и оценка на прилаганата счетоводна политика за последваща оценка и представяне на финансовите активи на Групата от гледна точка на изискванията на МСФО и българското законодателство;</li> <li>- преглед на сравними или аналогични цени с актуална пазарна информация (борсови котировки);</li> <li>- проучващи запитвания, отправени към експертите на Групата относно свързаните процеси на оценяването и наблюдаемостта на използваните външни данни;</li> <li>- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни инвестиции;</li> <li>- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните методи за оценка на финансовите активи и свързаните с тях предположения, преценки и допускания, спрямо изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС</li> </ul>

#### 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, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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.

### **Отговорност 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 счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани 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 на 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 ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, 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 консолидираният 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 и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, 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 консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне;

- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите 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 обществения интерес от тази комуникация.

## Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
  - в консолидирания доклад за дейността не е включена в пълната изискваната информация относно договорите за заем, по които **Феникс Капитал Холдинг АД** или негови дъщерни предприятия са заемополучатели съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
  - в консолидирания доклад за дейността не е включена в пълната изискваната информация относно отпуснати договори за заем от **Феникс Капитал Холдинг АД** или негови дъщерни предприятия и информация относно предоставени гаранции или поемане на задължения съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността;
- (г) в консолидираната декларация за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;



**Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 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, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в 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 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в консолидираната декларация за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

**Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ**

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на **Феникс Капитал Холдинг АД** за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., приложен в електронния файл „89450072TM3TJGNBE960-20241231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

**Описание на предмета и приложимите критерии**

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

**Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление**

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

**Отговорности на одитора**

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ в България и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката

на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

#### *Изисквания за управление на качеството*

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

#### *Обобщение на извършената работа*

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценихме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

#### *Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ*

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., съдържащ се в приложения електронен файл „89450072TM3TJGNBE960-20241231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

#### **Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014**

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

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на **Феникс Капитал Холдинг АД** за годината, завършила на 31 декември 2024 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 20.01.2025 г., за период от една година.



- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2024 г. на Групата представлява първа поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- 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 и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Име на Дружеството [и контролираните от него предприятия].

Марий Апостолов  
Управител

MARIY  
GEORGIEV

Digitally signed by  
MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Date: 2025.04.30  
16:53:23 +03'00'

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество с рег. № 032

APOSTOLOV

Емилия Маринова  
Регистриран одитор, отговорен за одита

EMILIYA GEORGIEVA  
MARINOVA-LALEVA

Digitally signed by EMILIYA  
GEORGIEVA MARINOVA-LALEVA  
Date: 2025.04.30 16:51:12 +03'00'

30 април 2025 г.  
България, гр. София, бул. Черни връх №26