

Междинен консолидиран доклад за дейността на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, съдържащ информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година (01.01.2025г. - 30.06.2025г.)

1. Преглед на развитието, резултатите от дейността и състоянието на Групата и влияние на важните събития за „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД и дружествата включени в консолидацията, настъпили през първото шестмесечие на 2025г. върху резултатите във финансовия отчет.

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

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията към 30 юни 2025г., са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2025 участие	31 декември 2024 участие
„Бизнес Имот Консулт“ ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД	България	Посредническа дейност	79,99%	79,99%
„Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД	България	Предоставяне на кредити	100,00%	100,00%
„Топинс.БГ Брокер“ ЕООД	България	Застрахователни услуги	100,00%	100,00%
„Mamferay Holdings“ Ltd	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
„Феникс Имоти“ АД	България	Недвижими имоти	93,06%	93,06%
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	България	Недвижими имоти	52,19%	52,19%

Към края на юни 2025г. активите на холдинга се повишават до 96 284 хил. лв. от 95 485 хил. лв. към края на 2024г. Собствения капитал на Групата бележи ръст от 2,82%, достигайки размер от 51 605 хил. лв., като причина за това е увеличение в неразпределената печалба.

Към 30.06.2025г. приходите от продажби на Групата се повишават незначително, достигайки размер от 1 189 хил. лв. спрямо 1 153 хил. лв. година по-рано. Финансовите приходи се понижават, в съчетание със спад в размера на финансовите разходи, като в крайна сметка „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД отчита консолидирана печалба преди облагане с данъци в размер на 1 437 хил. лв., спрямо такава преди облагане с данъци за юни 2024г. на стойност 3 386 хил. лв.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Съвместни предприятия**

Групата има краткосрочни вземания в размер на 248 хил. лв. (31 декември 2024 г. 145 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 14 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 6 хил. лв.).

Към 30 юни 2025 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.

4. Информация за междинния отчет.

На междинния консолидиран отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за първото шестмесечие на 2025г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

гр. София
26.08.2025г.

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор



Велко Манов
Председател на СД

A handwritten signature of Velko Manov.