



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Феникс Капитал Холдинг АД

30 юни 2026 г.

Съдържание

Страница

Междинен консолидиран доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация		26	26
Имоти, машини и съоръжения		12	7
Нематериални активи		3	3
Предоставени аванси за дълготрайни активи	9	6 394	85
Инвестиционни имоти	9	34 731	29 626
Инвестиции в съвместни предприятия	10	868	1 021
Инвестиции в асоциирани предприятия	10	6 630	-
Отсрочени данъчни активи	18	31	58
Нетекущи активи		48 695	30 826
Текущи активи			
Финансови активи	11	10 857	10 313
Търговски и други вземания	12	6 576	3 673
Предоставени заеми	13	4 520	4 410
Вземания от свързани лица	30	251	150
Пари и парични еквиваленти	14	257	659
Текущи активи		22 461	19 205
Общо активи		71 156	50 031

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“
ЕООД

/Гюляй Рахман/

Дата на съставяне: 28 август 2026

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	614	614
Резерви	16	4 677	4 677
Неразпределена печалба		22 116	16 515
Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		27 407	21 806
Неконтролиращо участие		5 877	5 650
Общо собствен капитал		33 284	27 456
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17	30 802	16 129
Отсрочени данъчни пасиви	18	667	159
Нетекущи пасиви		31 469	16 288
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	17	5 233	5 023
Търговски и други задължения	19	1 170	1 264
Текущи пасиви		6 403	6 287
Общо пасиви		37 872	22 575
Общо собствен капитал и пасиви		71 156	50 031

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“
ЕООД

/Гюляй Рахман/

Дата на съставяне: 28 август 2026

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 юни

	Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Приходи по наеми	9	525	512
Приходи по договори с клиенти	20	101	96
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	5 078	-
Други приходи	21	30	172
Разходи за външни услуги	22	(86)	(81)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(1)	(1)
Разходи за персонала	23	(79)	(58)
Други разходи	24	(30)	(34)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		5 538	606
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	10	57	(13)
Финансови приходи	25	1 420	162
Финансови разходи	25	(626)	(426)
Очаквани кредитни загуби, нетно		(97)	(37)
Други финансови позиции	26	79	444
Печалба/ (Загуба) преди данъци		6 371	736
(Разходи)/Приходи за/от данъци върху дохода	27	(543)	(12)
Печалба/ (Загуба) за периода		5 828	724
Печалба/ (Загуба) за периода, отнасяща се до:			
Неконтролираното участие		227	206
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		5 601	518
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода		5 828	724
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода, отнасящ се до			
Неконтролиращото участие		227	206
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		5 601	518
Доход/ (Загуба) на акция (евро):	28	466,75	43,17

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

/Гюляй Рахман/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 28 август 2026

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена Печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	614	4 677	16 515	21 806	5 650	27 456
Печалба за периода	-	-	5 601	5 601	227	5 828
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	5 601	5 601	227	5 828
Салдо към 30 юни 2026 г.	614	4 677	22 116	27 407	5 877	33 284

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 28 август 2026

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни (Продължение)

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена Печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	614	4 677	15 085	20 376	5 285	25 661
Печалба за периода	-	-	518	518	206	724
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	518	518	206	724
Салдо към 30 юни 2025 г.	614	4 677	15 603	20 894	5 491	26 385

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 28 август 2026

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 782	843
Плащания към доставчици	(4 203)	(215)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(77)	(54)
Плащания, свързани с покупка на финансови инструменти	(416)	(241)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	976	1 060
Възстановени/(Платени) данъци	(219)	(185)
Платени данъци върху печалбата	(19)	(16)
Други парични потоци от оперативна дейност	(600)	2
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2 776)	1 194
Инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с покупка на дълготрайни активи	(7 573)	(11)
Изходящи потоци по договори, свързани с покупко-продажба на асоциирани предприятия	(6 440)	-
Покупка на вземания	(4 750)	(481)
Продажба на вземания	7 294	-
Предоставени заеми	-	(230)
Постъпления от предоставени заеми	31	89
Получени лихви	170	2
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(11 268)	(631)
Финансова дейност		
Получени заеми	17 968	4 129
Плащания по получени заеми	(3 097)	(4 289)
Плащания на лихви	(758)	(445)
Плащания на дивиденди	(471)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	13 642	(605)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(402)	(42)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	659	468
Пари и парични еквиваленти в края на периода	257	426

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД Изп. директор: _____
/Ралица Драгнева/

/Гюляй Рахман/

Предс. на СД: _____
/Велко Манов/

Дата на съставяне: 28 август 2026

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

Предприятието-майка „Феникс Капитал Холдинг“ АД (Дружеството-майка) е публично търговско дружество, регистрирано в Република България в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел с ЕИК 202873140. Седалището и адрес на управление са: гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115.

Предметът на дейност на Дружеството-майка е холдингова дейност и включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиции в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в Пояснение 8.1.

Основният капитал на Групата е в размер на 613 560 евро, разпределени в 12 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 51,13 евро всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството-майка. Акциите на Дружеството-майка се търгуват на Българска фондова борса с борсов код РСН.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Велко Манов, Ралица Драгнева и Боян Петров.

Дружеството се представлява и управлява заедно от Велко Манов и Ралица Драгнева.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството-майка има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2026 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2026 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

- Промени в следните стандарти, приети от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, приети от 1 януари 2026 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 финансовия период, започващ на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата и 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинния консолидиран 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 междинния съкратен 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 2025 г., с изключение на изчисленията на очакваните кредитни загуби.

5. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Значими сделки и събития през периода

През периода Групата не е извършила значими сделки, различни от обичайната си дейност.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2026 участие	31 декември 2025 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	93,07%	93,07%
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	България	Недвижими имоти	52,19%	52,19%

Обобщена информация от индивидуалния отчет на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, преди групови елиминации, е представена, както следва:

	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Активи		
Нетекущи активи	11 886	11 883
Текущи активи	165	673
Общо активи	12 051	12 556
Нетекущи пасиви	836	1 134
Текущи пасиви	1 427	2 079
Общо пасиви	2 263	3 213
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на Дружеството-майка	5 108	4 876
- неконтролиращо участие	4 680	4 467
	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Приходи	528	513
Разходи за външни услуги	(24)	(23)
Разходи за персонала	(18)	(15)
Разходи за амортизации	(1)	(1)
Други разходи	-	-
Финансови разходи	(36)	(42)
Печалба за периода	449	432
Печалба относима към:		
- собствениците на Дружеството-майка	234	225
- неконтролиращо участие	215	207

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Парични потоци от оперативна дейност	592	459
Парични потоци от инвестиционна дейност	(5)	(11)
Парични потоци от финансова дейност	(1 061)	(301)
Нетни парични потоци за периода	(474)	147

9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се намират в гр. София, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти ‘000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2026 г.	29 626
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 105
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	34 731
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	29 626

Към 30 юни 2026 г. Групата има заложен инвестиционни имоти в размер на 16 698 хил. евро (31 декември 2025: 18 334 хил. евро) като обезпечение по заеми, представени в Пояснение 17.

Към 30 юни 2026 г., справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от лицензиран оценител е 34 731 хил. евро (31 декември 2025 г. : 29 626 хил. евро).

Предоставените аванси за дълготрайни активи към 30 юни 2026 г. в размер на 6 394 хил. евро (31 декември 2025 г.: 85 хил. евро) представляват авансови плащания, извършени от Групата във връзка с предстоящото придобиване на сграда, която след приключване на сделката ще се държи с цел получаване на приходи от наем и ще бъде класифицирана като инвестиционен имот. Към отчетната дата контролът върху актива не е прехвърлен на Групата, поради което авансите са представени отделно на ред „Предоставени аванси за дълготрайни активи“ в раздел „Нетекущи активи“ и не са включени в балансовата стойност на инвестиционните имоти. Сумите ще бъдат прекласифицирани като инвестиционен имот при прехвърляне на контрола върху актива.

Част от инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. За 2026 г. са отчетени приходи от 525 хил. евро от наеми на инвестиционните имоти (30 юни 2025 г.: 512 хил. евро) 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. Условието 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.

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	Над 1 до 5 години	Общо
	'000 евро	'000 евро	'000 евро
30 юни 2026 г.	2 055	3 585	5 640
31 декември 2025 г.	2 055	4 110	6 165

10. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Групата отчита инвестиции в едно съвместно и асоциирано предприятие към 30 юни 2026 г., използвайки метода на собствения капитал, както следва:

Име на дружество	на	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	Стойност на инвестиция 30 юни 2026 '000 евро	Процент участие 30 юни 2026 '000 евро	Стойност на инвестиция 31 декември 2025 '000 евро	Процент участие 31 декември 2025 '000 евро
Си Резиденс ООД	на	България	Строителство	868	50,00%	1 021	50,00%
Ексклузив Сървисиз АД	на	България	Недвижими имоти	-	50,00%	-	50,00%
Браво Пропърти Фонд АДСИЦ	на	България	Недвижими имоти	6 630	32,70%	-	-
Общо				<u>7 498</u>		<u>1 021</u>	

Финансовата информация за съвместните предприятия е представена по-долу:

	Си Резиденс ООД	Ексклузив Сървисиз АД	Браво Пропърти Фонд АДСИЦ	30 юни 2026	Си Резиденс ООД	Ексклузив Сървисиз АД	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Дълготрайни активи	3 169	-	41 245	44 414	3 436	-	3 436
Краткотрайни активи	253	-	3 961	4 214	55	-	55
Общо активи	3 422	-	45 206	48 628	3 491	-	3 491
Дългосрочни задължения	-	-	21 805	21 805	-	-	-
Краткосрочни задължения	1 689	-	2 023	3 712	1 449	-	1 449
Общо пасиви	1 689	-	23 828	25 517	1 449	-	1 449
Собствен капитал	1 733	-	21 378	23 111	2 042	-	2 042
- от които принадлежащ на Дружеството	868	-	6 991	7 859	1 021	-	1 021
Приходи	202	-	1 388	1 590	3	25	28
Печалба/(Загуба) за периода	(305)	-	641	336	(115)	4	(111)
Общо всеобхватен доход за периода	(305)	-	641	336	(115)	4	(111)
- от които принадлежащ на Дружеството	(153)	-	210	57	(58)	2	(56)

	Си Резиденс ООД	Ексклузив Сървисиз АД	Браво Пропърти Фонд АДСИЦ	30 юни 2026	Си Резиденс ООД	Ексклузив Сървисиз АД	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро		хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Нетни активи на съвместното предприятие	1 733	-	21 378	23 111	2 042	-	2 042
Дял в нетни активи %	50,00%	50,00%	32,70%		50,00%	50,00%	
Дял в нетни активи стойност	868	-	6 991	7 859	1 021	-	1 021
Балансова стойност на инвестицията	868	-	6 991	7 859	1 021	-	1 021
Балансова стойност на инвестицията в началото на периода	1 021	-	-	1 021	1 079	51	1 130
Покупка през периода	-	-	6 420	6 420	-	-	-
Продажба през периода	-	-	-	-	-	(53)	(53)
Дял в общия всеобхватен доход	(153)	-	210	57	(58)	2	(56)
Непризнати загуби от минали години	-	-	-	-	-	-	-
Балансова стойност на инвестицията в края на периода	868	-	6 630	7 498	1 021	-	1 021

11. Финансови активи

Финансовите активи, които Групата притежава към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г., включват следните групи финансови активи:

	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Краткосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	10 854	9 955
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	3	358
Общо краткосрочни финансови активи	10 857	10 313
Общо финансови активи	10 857	10 313

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.

Към 30 юни 2026 г. Групата е предоставила финансови активи в размер на 7 687 хил. евро (31 декември 2025 г.: 7 033 хил. евро), като обезпечение по задължения на Групата.

12. Търговски и други вземания

	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Търговски вземания	4 027	42
Вземания по цесии	1 296	3 750
Предоставени аванси за финансови инструменти	11	36
Други	240	-
Очаквани кредитни загуби	(289)	(215)
Финансови активи	5 285	3 613
Данъци за възстановяване	1 209	3
Предоставени аванси	82	57
Нефинансови активи	1 291	60
Общо търговски и други вземания	6 576	3 673

13. Предоставени заеми

Към 30 юни 2026 г. Групата отчита текущи вземания по предоставени заеми в размер на 4 520 хил. евро (31 декември 2025 г.: 4 410 хил. евро). Заемите са отпуснати при пазарни лихвени проценти. Във връзка с прилагане на МСФО 9, Групата е признала очаквани кредитни загуби към 30 юни 2026 г. в размер на 261 хил. евро (31 декември 2025 г.: 257 хил. евро).

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Парични средства по разплащателни сметки в евро	257	659
Пари и парични еквиваленти	257	659

Към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

15. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка към 30 юни 2026 г., в размер на 614 хил. евро (31 декември 2025 г.: 614 хил. евро), се състои от 12 000 броя обикновени акции (31 декември 2025 г.: 12 000 бр.), с номинална стойност в размер на 51 евро за акция (31 декември 2025 г.: 51 евро). Капиталът 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.

	30 юни 2026 Брой акции	30 юни 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
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
Други физически и юридически лица	3 009	25,08	3 009	25,08
	12 000	100,00	12 000	100,00

*акционер с участие под 5%

16. Резерви

16.1. Фонд Резервен

Към 30 юни 2026 г.. Групата има формирани законови резерви в размер на 141 хил. евро (31 декември 2025 г.: 141 хил. евро).

16.2. Премийни резерви

През 2021 г. Групата е формирала премийни резерви в размер на 4 536 хил. евро, в резултат на увеличение на капитала на Дружеството-майка, чрез издадена емисия от 11 000 бр., както следва:

	'000 евро
Емисионна стойност на издадени акции	5 118
Номинална стойност на издадени акции	(562)
Разходи по емисията	(20)
Премийни резерви	4 536

17. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	234	79	29 966	14 995
Банкови заеми	596	650	836	1 134
Търговски заеми	14	5	-	-
Репо сделки	4 389	4 289	-	-
Общо балансова стойност	5 233	5 023	30 802	16 129

17.1. Облигационни заеми

На 26 април 2024 г. Дружеството-майка е сключило 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: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код РСНВ и се търгува от 10 септември 2024 г.

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 Феникс Капитал Холдинг АД планира да замени обезпечението с ипотека на имоти на дъщерното предприятие Феникс Имотилен АД. 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.

Нетекущи задължения по заема възлизат на 14 996 хил. евро. Текущата част от задължението по облигационния заем е в размер на 77 хил. евро, от които 77 хил. евро лихви.

На 25 февруари 2026 г. Дружеството-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100008262;
- Брой облигации: 15 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро.;
- Размер на облигационния заем: 15 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3,00% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код РСНА и се търгува от 18 юни 2026 г.

Нетекущи задължения по заема възлизат на 14 970 хил. евро. Текущата част от задължението по облигационния заем е в размер на 157 хил. евро, от които 157 хил. евро лихви.

17.2. Банкови заеми

Към 30 юни 2026 г. Групата отчита задължения по банков кредит в размер на 1 432 хил. евро. Инвестиционен кредит с главница към 30.06.2026 г. в размер на 432 хил. евро; краен срок м. 11.2028 г. при годишен 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;
 - 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.

17.3. Търговски заеми

Към 30 юни 2026 г. Групата има задължения по заеми от несвързани лица в размер на 14 хил. евро (31 декември 2025 г.: 5 хил. евро). Върху задълженията се начисляват лихви при пазарни нива и те следва да бъдат погасени в срок до 1 година.

17.4. Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2026 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 30 юни 2026 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 4 389 хил. евро, (31 декември 2025 г.: 4 289 хил. евро). Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 30 юни 2026 г. от 10 295 хил. евро (31 декември 2025 г.: 10 621 хил. евро), от които 3 589 хил. евро представляващи акции на Дружеството-майка в дъщерното предприятие „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ (31 декември 2025 г.: 3 589 хил. евро). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

18. 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 2026	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2026
	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро
Инвестиционни имоти	159	508	667
Финансови активи	-	-	-
Вземания от свързани лица	(1)	1	-
Търговски и други вземания	(21)	19	(2)
Предоставени заеми	(31)	4	(27)
Търговски и други задължения	(2)	-	(2)
Лихви по режима на слаба капитализация	(3)	3	-
	101	535	636

Признати като:		
Отсрочени данъчни активи	(58)	(31)
Отсрочени данъчни пасиви	159	667
Нетно отсрочени данъчни активи	101	636

Отсрочените данъци за сравнителния период могат включват следните елементи:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро
Инвестиционни имоти	159	-	159
Финансови активи	4	(4)	-
Вземания от свързани лица	-	(1)	(1)
Търговски и други вземания	(26)	5	(21)
Предоставени заеми	(30)	(1)	(31)
Търговски и други задължения	(2)	-	(2)
Лихви по режима на слаба капитализация	(16)	13	(3)
	89	12	101
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(74)		(58)
Отсрочени данъчни пасиви	163		159
Нетно отсрочени данъчни активи	89		101

19. Търговски и други задължения

	30 юни 2026	31 декември 2025
	‘000 евро	‘000 евро
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици	490	144
Получени аванси за покупка на финансови инструменти	4	286
Задължения за дивиденди	295	457
Финансови пасиви	789	887
Получени аванси и гаранции	202	202
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	3
Данъчни задължения	92	21
Други задължения	82	151
Нефинансови пасиви	381	377
Общо текущи търговски и други задължения	1 170	1 264
Общо търговски и други задължения	1 170	1 264

20. Приходи

	За 6 месеца към 30 юни 2026	За 6 месеца към 30 юни 2025
	‘000 евро	‘000 евро
Приходи от консултантски услуги	626	608
	626	608

21. Други приходи

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Приходи от неустойки	30	171
Други	-	1
	30	172

22. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Професионални услуги	(68)	(62)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(12)	(13)
Застраховки	(6)	(6)
	(86)	(81)

23. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Разходи за заплати	(77)	(55)
Разходи за осигуровки	(2)	(3)
	(79)	(58)

24. Други разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	(28)	(31)
Други	(2)	(3)
	(30)	(34)

25. Финансови приходи и разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Финансови приходи		
Приходи от лихви	1 177	162
Приходи от дивиденди	240	-
Други	3	-
	1 420	162
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(596)	(417)
Други финансови разходи	(30)	(9)
	(626)	(426)

26. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	5	460
Печалба / (Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(10)	(16)
Печалба/(Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по амортизируема стойност	84	-
Общо други финансови позиции	79	444

27. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2025 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Печалба преди данъчно облагане	6 371	736
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(637)	(74)
Данъчен ефект от:		
- Увеличения на данъчния финансов резултат	(18)	(27)
- Намаления на данъчния финансов резултат	273	72
- Консолидационни промени	374	21
Текущ разход за данъци върху дохода	(8)	(8)

Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:

Възникване и обратно проявление на временни разлики	(535)	(4)
Разходи за данъци върху дохода	(543)	(12)

28. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислена, като за числител е използван нетния доход, подлежащ на разпределение между акционерите на Дружеството-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:

	За 6 месеца към 30 юни 2026	За 6 месеца към 30 юни 2025
Печалба/ (Загуба) подлежаща на разпределение (в евро)	5 601 000	518 000
Средно претеглен брой акции	12 000	12 000
Основен доход на акция (в евро за акция)	466,75	43,17

29. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

29.1. Сделки със съвместни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Предоставени заеми	-	(230)
Начислени приходи от лихви	-	5
Получени услуги	-	(12)

29.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	46	33
	46	33

30. Разчети със свързани лица

	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Текущи вземания		
Съвместни предприятия	251	150
Общо текущи вземания от свързани лица	251	150
Общо вземания от свързани лица	251	150

Групата има краткосрочни вземания в размер на 251 хил. евро (31 декември 2025 г. 150 хил. евро) 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 15 хил. евро (31 декември 2025 г.: 4 хил. евро).

31. Оценяване по справедлива стойност

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

30 юни 2026 г.	Ниво 1 ‘000 евро	Ниво 2 ‘000 евро	Ниво 3 ‘000 евро	Общо ‘000 евро
Инвестиционни имоти	-	-	34 731	34 731
Финансови активи	-	3	10 854	10 857
Общо активи	-	3	45 585	45 588

31 декември 2025 г.	Ниво 1 ‘000 евро	Ниво 2 ‘000 евро	Ниво 3 ‘000 евро	Общо ‘000 евро
Инвестиционни имоти	-	-	29 626	29 626
Финансови активи	-	358	9 955	10 313
Общо активи	-	358	39 581	39 939

32. Събития след края на отчетния период

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

33. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация за 2025 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 август 2026 г.

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 (01.01.2026г. - 30.06.2026г.)

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 2026г. върху резултатите във финансовия отчет.

На основание чл. 204 от Търговския закон и чл.25, ал.4 от Устава на Дружеството, Съветът на Директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД взема решение на 23 Февруари 2026 г. за издаване на емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени, неконвертируеми облигации при условията на непублично /частно/ предлагане. Общата емисионна и номинална стойност на облигационния заем е до 15 000 хил. евро.

На 25 февруари 2026 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100008262;
- Брой облигации: 15 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро.;
- Размер на облигационния заем: 15 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 8 год. (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);
- Лихва: 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно

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

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията към 30 юни 2026г., са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2026 участие	31 декември 2025 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	93,07%	93,07%
„Ексклузив Пропърти: АДСИЦ	България	Недвижими имоти	52,19%	52,19%

Към края на юни 2026г. активите на холдинга се повишават до 71 156 хил. евро от 50 031 хил. евро към края на 2024г. Собствения капитал на Групата бележи ръст от 2,82%, достигайки размер от 27 407 хил. евро, като причина за това е увеличение в текущата и неразпределената печалба.

Към 30.06.2026г. приходите от продажби на Групата се повишават, достигайки размер от 5 734 хил. евро спрямо 780 хил. евро година по-рано. Финансовите приходи се повишават, както и размера на финансовите разходи, като в крайна сметка „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД отчита консолидирана печалба преди облагане с данъци в размер на 6 371 хил. евро, спрямо такава преди облагане с данъци за юни 2025г. на стойност 736 хил. евро.

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 паричният поток.

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

- **Съвместни предприятия**

Групата има краткосрочни вземания в размер на 251 хил. евро (31 декември 2025 г. 150 хил. евро) 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 15 хил. евро (31 декември 2025 г.: 4 хил. евро).

4. Информация за междинния отчет.

На междинния консолидиран отчет на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за първото шестмесечие на 2026г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

гр. София
28.08.2026г.

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор

Велко Манов
Председател на СД

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ПО ЧЛ. 14, ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

През първо шестмесечие на 2026г. не е настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Към 30.06.2026г. акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД са следните:

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%

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност

Не е откривано производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През първото шестмесечие не са сключвани и/или изпълнявани съществени сделки, които водят или може основателно да се предположи, че ще доведат до благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 5 или повече на сто от приходите или печалбата на дружеството, от друг финансов показател, както и пазарната цена на издадените акции.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие за „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД или негово дъщерно дружество.

1.5. Промяна на одитора на дружеството и причини за промяната

През първото шестмесечие на 2026г. не е извършвана промяна в одитора на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД и на дружествата, включени в консолидацията, които подлежат на независим финансов одит.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД и дружествата, включени в консолидацията.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Няма извършени покупка, продажба или учреден залог на дялови участия през разглеждания период.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

На основание чл. 204 от Търговския закон и чл.25, ал.4 от Устава на Дружеството, Съветът на Директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД взема решение на 23 Февруари 2026 г. за издаване на емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени, неконвертируеми облигации при условията на непублично /частно/ предлагане. Общата емисионна и номинална стойност на облигационния заем е до 15 000 хил. евро.

На 25 февруари 2026 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100008262;
- Брой облигации: 15 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро.;
- Размер на облигационния заем: 15 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 8 год. (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);

- Лихва: 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно

гр. София
28.08.2026 г.

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор

Велко Манов
Председател на СД

Допълнителна информация към 30 юни 2026г. по чл. 12, ал. 4 от Наредба № 2

За първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

а) информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

Всяка промяна в счетоводната политика на „Феникс Капитал Холдинг” АД, ако има такава, бива обявявана в пояснителните бележки към отчета на дружеството за съответното тримесечие.

б) информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.

Няма информация за настъпили промени в икономическата група на емитента.

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

Няма организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност през отчетния период.

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Няма становище на управителния орган и не са публикувани прогнози.

д) данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Към 30.06.2026г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството между лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание е както следва:

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%

Към 31.03.2026г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството между лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание е както следва:

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%

В началото на периода (към 01-01-2026г.) разпределението на акционерния капитал на Дружеството между лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание е било следното:

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%

е) данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно;

Няма членове на Съвета на директорите, които да притежават акции от капитала на дружеството.

ж) информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Към 30 юни 2026 г. в резултат на отпуснати заеми са възникнали краткосрочни вземания за Групата в размер на 4 520 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 4 410 хил. евро). Подробно описание на отпуснатите заеми се съдържа в точка 3 от консолидирания доклад за дейността на Феникс Капитал Холдинг АД за първо шестмесечие на 2026г., както и в пояснителните бележки към отчета на дружеството в точка 13.

гр. София
28.8.2026г.

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор

Велко Манов
Председател на СД

**ИНФОРМАЦИЯТА ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014
ГОДИНА ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО
ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО
ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2026 Г.**

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>.

През първото шестмесечие на 2026г. (01.01.2026 – 30.06.2026) „Феникс Капитал Холдинг“ АД е оповестило следната вътрешна информация на КФН, БФБ – София АД и обществеността:

На 27.01.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен междинен индивидуален финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2025г.

На 23.02.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен междинен консолидиран финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2025г.

На 23.02.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 24.02.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за емитиране на облигационен заем.

На 26.02.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за сключен облигационен заем.

На 05.03.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността актуализиран Устав на Феникс Капитал Холдинг АД, във връзка с отразени технически редакции в устава, съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България („ЗВЕРБ“).

На 19.03.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за свързаност относно сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях.

На 30.03.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2024г.

На 27.04.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2026г.

На 30.04.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025г.

На 11.05.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите и материали за него.

На 29.05.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен междинен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2026г.

На 29.05.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 11.06.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 114а, ал. 9 ЗППЦК.

На 15.06.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол за отлагане на общо събрание на акционерите.

На 30.06.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено годишно общо събрание на акционерите.

На 28.07.2026г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен междинен индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2026г.

гр. София
28.8.2026г.

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор

Велко Манов
Председател на СД

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о, ал. 4 т.3 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

и

Гюляй Рахман, управител на Кроу България Адвайзъри ЕООД, ЕИК: 203636112, в качеството на съставител на финансовия отчет на „Феникс Капитал Холдинг“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Доколкото ни е известно,

Консолидираният финансов отчет за периода от 01.01.2026г. до 30.06.2026г. 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 по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на невярни данни.

Дата: 28.8.2026г.

ДЕКЛАРАТОР:

Ралица Драгнева

/Изп. директор - Феникс Капитал Холдинг АД /

Велко Манов

/Председател на СД - Феникс Капитал Холдинг АД/

Гюляй Рахман

/Съставител/