

Годишен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	6	-	1 996
Имоти, машини и съоръжения	7	8 992	5
Инвестиционни имоти	8	11 343	
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	9	-	-
Дългосрочни финансови активи	10	11 197	10 497
Дългосрочни вземания от свързани лица	28	1 448	439
Отсрочени данъчни активи	17	41	35
Нетекущи активи		33 021	12 972
Текущи активи			
Финансови активи	10	2 955	3 392
Търговски и други вземания	11	3 949	6 796
Предоставени заеми	12	2	889
Вземания от свързани лица	28	3 128	-
Пари и парични еквиваленти	13	44	76
Текущи активи		10 078	11 153
Общо активи		43 099	24 125



Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

Изп. Директор:



/Венцислава Алтънова/

Дата : 15 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.

Поясненията към годишния консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 39 представляват неразделна част от него.



Годишен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14	100	100
Резерви	15	276	276
Натрупана печалба		10 219	3 453
Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		10 595	3 829
Неконтролиращо участие		2	(2)
Общо собствен капитал		10 597	3 827
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	16	24 346	17 984
Отсрочени данъчни пасиви		340	-
Нетекущи пасиви		24 686	17 984
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	16	2 726	1 644
Търговски и други задължения	18	5 084	638
Задължения към свързани лица	28	6	32
Текущи пасиви		7 816	2 314
Общо пасиви		32 502	20 298
Общо собствен капитал и пасиви		43 099	24 125



Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

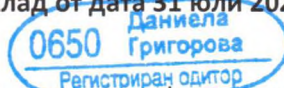
Изп. Директор:

/Венцислава Алтънова/



Дата : 15 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.



Поясненията към годишния консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 39 представляват неразделна част от него.

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

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от продажби	19	349	386
Други приходи	20	441	-
Разходи за материали		(5)	(3)
Разходи за външни услуги	21	(461)	(270)
Разходи за персонала	22	(282)	(200)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	6, 7	(2 000)	(2)
Други разходи		(32)	(20)
Загуба от оперативна дейност		(1 990)	(109)
Печалба от бизнес комбинации		8 755	-
Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	9	(10)	-
Финансови приходи	23	105	10
Финансови разходи	23	(1 554)	(575)
Други финансови позиции	24	1 438	1 653
Печалба преди данъци		6 764	979
Разходи за данъци върху дохода	25	6	(2)
Печалба за годината		6 770	977
Печалба за годината, отнасяща се до:			
Неконтролиращото участие		4	91
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		6 766	886
Общо всеобхватен доход за годината		6 770	977
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		4	91
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		6 766	886
Печалба на акция (лв.):	26	6 766	886



Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

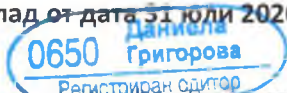
Изп. Директор:

/Венцислава Алтънрова/



Дата : 15 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.



Поясненията към годишния консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 39 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана печалба/(загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	100	276	3 453	3 829	(2)	3 827
Печалба за годината	-	-	6 766	6 766	4	6 770
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	6 766	6 766	4	6 770
Салдо към 31 декември 2019 г.	100	276	10 219	10 595	2	10 597



Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

Дата: 15 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.



[Handwritten signature]

Изп. Директор:

/Венцислава Алтънова/



Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана печалба/(загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	100	4	3 090	3 194	(31)	3 163
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	-	(251)	(251)	(62)	(313)
Коригирано салдо	100	4	2 839	2 943	(93)	2 850
Разпределяне на печалби	-	272	(272)	-	-	-
Сделки със собственици	-	272	(272)	-	-	-
Печалба за годината	-	-	886	886	91	977
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	886	886	91	977
Салдо към 31 декември 2018 г.	100	276	3 453	3 829	(2)	3 827

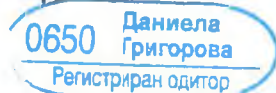


Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

Дата: 15 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.



[Signature]

Изп. Директор:

/Венцислава Алтънова/



Поясненията към годишния консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 39 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	209	462
Плащания към доставчици	(182)	(288)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(291)	(156)
Възстановени/(Плетени) данъци	(78)	(73)
Платени данъци върху печалбата	(2)	(33)
Други парични потоци от оперативна дейност	(11)	(26)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(355)	(114)
Инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	(5)	(8)
Парични потоци от бизнес комбинации	(7 176)	6 957
Парични потоци, свързани с придобиване на инвестиции в съвместни предприятия	(10)	-
Парични потоци свързани с придобиване на финансови активи	(808)	(14 905)
Парични потоци от продажба на финансови активи	6 210	3 838
Предоставени заеми	(4 020)	(307)
Постъпления от предоставени заеми	867	328
Получени лихви	64	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(4 878)	(4 097)
Финансова дейност		
Получени заеми	7 400	17 864
Плащания по получени заеми	(778)	(13 051)
Плащания на лихви	(1 421)	(579)
Други парични потоци от финансова дейност	-	(29)
Нетен паричен поток от финансова дейност	5 201	4 205
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(32)	(6)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	76	82
Пари и парични еквиваленти в края на годината	44	76



Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

/Гюляй Рахман/

Изп. Директор:

/Венцислава Алтънова/



Дата : 15 юли 2020 г

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.:

0650 Даниела Григорова
Регистриран одитор

Поясненията към годишния консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 39 представляват неразделна част от него.

Пояснения към годишен 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 е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър на 30 декември 2013 г.

Първоначално „Феникс Капитал Холдинг“ АД е учредено за срок от 7 години. С решение на Общото събрание от 28 юни 2019 г. това е обстоятелство е премахнато.

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 5.1.

С решение № 360-ПД от 02.04.2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Феникс Капитал Холдинг“ АД в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 100 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството-майка.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството-майка са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

Дружеството-майка се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

Собственик на Дружеството-майка с над 50 % участие е Лоррейн Маркетинг Сървисиз (98,5% от капитала).

Към 31 декември 2019 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

Годишният 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.

Годишният консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Годишният 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 2019 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 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”;
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране;
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане;
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия;
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“;
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017.

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 2019 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.

- Промените са свързани със следните стандарти:
- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС;

- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет 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 финансовия отчет

Годишният консолидиран финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (преработен през 2007 г.). Групата прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет,

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

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 2018 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 трансакции 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, постите 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 трансакции 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 по метода на собствения капитал.

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 асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) 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 предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното 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 трансакции 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

Групата оперира в следния сегмент: покупко-продажба и управление на недвижими имоти, и в настоящият отчет Групата не представя анализ на приходите и разходите.

4.9. Приходи

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

Дружеството 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 Дружеството 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 информация 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 4.14 за информация 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. 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.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. 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.

4.15.2. 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 Дружеството 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 печалбата и загубата, 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.

4.15.3. 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. Дисконтиране 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. Дисконтиране 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 котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.15.4. Обезценка на финансови активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, 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 дисконтирана 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.

4.15.5. 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.

4.16. 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.

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 свързвани 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.

4.17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

4.18. 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 трансакции със собствениците на Групата са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Групата не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.20. 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.

4.21. 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.

4.21.1. 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.

4.22. 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 2018 г.

4.22.1. Обезценка на кредити и вземания

Групата използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудно събираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2018 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7.

4.22.3. 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).

4.22.4. 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 33).

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 2018 участие	31 декември 2017 участие
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
Феникс Капитал	България	Посредническа дейност	79,99%	79,99%
Мениджмънт АД				
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%
Мамфрей Холдингс Лтд	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
Ню Пропърти	България	Недвижими имоти	100,00%	0,00%
Дивелъпмънт ЕООД				
Феникс Имобилен ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	0,00%

5.2. Придобиване на контрол над „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД

През 2019 г. Групата придоби контрол над дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Дружеството е придобито от „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД на покупна цена в размер на 6 750 хил. лв., която е платено с парични средства от получен банков заем.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД е извършено през юни 2019 г. като за целите на настоящия отчет са използвани данни за дружеството към месец юни 2019 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	8 087
Нетекущи активи	8 087
Търговски и други вземания	2
Пари и парични еквиваленти	31
Текущи активи	33
Общо активи	8 120
Задължения	(349)
Нетни разграничими активи	7 771

	'000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	6 750
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(31)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	6 719
Разходи по придобиването	5
Нетно парични средства, платени при придобиването	6 724

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	'000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	7 771
Платено възнаграждение	(6 750)
Печалба от бизнес комбинацията	1 021

5.3. Придобиване на контрол над „Феникс Имотилен“ ЕАД

През 2019 г. Групата придоби контрол над дружество „Феникс Имотилен“ ЕАД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Покупна цена за дъщерното дружество е в размер на 3 931 хил. лв., която е платена в пълен размер към датата на съставяне на настоящия отчет. Разходите по придобиване възлизат на 196 хил. лв. и са платени в пълен размер към датата на съставяне на настоящия отчет.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Феникс Имотилен“ ЕАД е извършено през декември 2019 г. като за целите на настоящия отчет са използвани данни за дружеството към месец декември 2019 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	900
Инвестиционни имоти	11 343
Нетекущи активи	12 243
Общо активи	12 243
Задължения	(558)
Нетни разграничими активи	11 685
Прехвърлено възнаграждение	450
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	450
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	450

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	'000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	11 685
Дължимо възнаграждение	(3 931)
Печалба от бизнес комбинацията	7 754

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

6. Репутация

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

	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	1 996	1 996
Обезценка през периода	(1 996)	-
Балансова стойност към края на периода	-	1 996

Загубата от обезценка на репутацията в размер на 1 996 хил. лв. през 2019 г. е включена в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

За целите на тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Топинс.БГ Брокер ЕООД	-	39
Бизнес Имот Консулт ЕАД	-	6
Мамферей Холдингс Лтд	-	1 951
	-	1 996

Топинс.БГ Брокер ЕООД

Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Отчетната стойност на ОГПП е определена като по-висока от възстановимата му стойност, в следствие на което е призната загуба от обезценка в размер на 39 хил. лв. в 2019 г. (2018: няма).

Бизнес Имот Консулт ЕАД

Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Отчетната стойност на ОГПП е определена като по-висока от възстановимата му стойност, в следствие на което е призната загуба от обезценка в размер на 6 хил. лв. в 2019 г. (2018: няма).

Мамферей Холдингс Лтд

Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Отчетната стойност на ОГПП е определена като по-висока от възстановимата му стойност, в следствие на което е призната загуба от обезценка в размер на 1 951 хил. лв. в 2019 г. (2018: няма).

7. Имоти, машини и съоръжения

	Земи '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	7	-	7
Придобити чрез				
- покупки	8 982	-	6	8 998
- при бизнес комбинации	-	4	-	4
Салдо към 31 декември 2019 г.	8 982	11	6	8 999
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2019г.	-	(2)	-	(2)
Придобити при бизнес комбинация	-	-	(1)	(1)
Амортизация	-	(4)	-	(4)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(6)	(1)	(7)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	8 982	5	5	8 992

През 2018 г. Групата е придобила компютърно оборудване за 7 хил. лв., като за 2018 г. е признат разход за амортизация в размер на 2 хил. лв. Към 31 декември 2018 г. Групата не е предоставяла свои машини имоти и съоръжения като обезпечение на свои задължения. Към 31 декември 2019 г. Групата има заложили земи в размер на 8 082 хил. лв.

8. Инвестиционни имоти

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.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 33.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	-
Новопридобити активи:	
- чрез бизнес комбинации	11 343
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	11 343

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

За 2019 г. не са отразени приходи от наеми и преки оперативни разходи.

Към 31 декември 2018 г. Групата не притежава инвестиционни имоти.

9. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Групата има едно съвместно предприятие - „Си Резиденс“ ООД. През 2019 г. Групата е придобила 50% от правата и капитал в съвместното предприятие при цена на придобиване от 10 хил. лв. Групата е признала 10 хил. лв. загуба от предприятието, като неотразените в настоящия отчет загуби, принадлежащи на Групата са в размер на 19 хил. лв.

10. Финансови активи

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Дългосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	11 197	10 497
	11 197	10 497
Краткосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	2 955	2 369
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	1 023
	2 955	3 392
Общо финансови активи	14 152	13 889

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.

Към 31 декември 2019 г. Групата е предоставила дългосрочни финансови активи в размер на 1 903 хил. лв. и краткосрочни финансови активи в размер на 1 172 хил. лв. като обезпечение по задължения на Групата.

11. Търговски и други вземания

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Търговски вземания	571	436
Вземания по цесии	1 180	156
Предоставени аванси за финансови инструменти	2 192	6 202
Финансови активи	3 943	6 794
Данъци за възстановяване	5	-
Разходи за бъдещи периоди	1	2
Нефинансови активи	6	2
Общо търговски и други вземания	3 949	6 796

Всички вземания са краткосрочни. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 94 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 31 хил. лв.).

12. Предоставени заеми

Към 31 декември 2018 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 889 хил. лв. Заемите са отпуснати при пазарни лихвени проценти във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. Групата има вземания по предоставени заеми в размер на 2 хил. лв.

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	39	52
Парични средства по разплащателни сметки в друга валута	5	24
Пари и парични еквиваленти	44	76

Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Групата няма блокирани парични средства.

14. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Групата към 31 декември 2018 г. се състои от 1 000 на броя напълно платени обикновени акции (31 декември 2017 г.: 1 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2017 г.: 100 лв.). Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Групата.

Основният акционер на дружеството–майка, държащ 985 бр. акции (31 декември 2017 г.: 985 бр.), представляващи 98,50% (31 декември 2017 г.: 98,50%) от капитала на дружеството–майка, е Лорейн Маркетинг Сървисиз.

15. Резерви

Групата има формирани законови резерви в размер на 276 хил. лв.

16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Облигационни заеми	250	250	17 596	17 595
Банкови заеми	405	796	6750	389
Търговски заеми	1 416	598	-	-
Репо сделки	655	-	-	-
Общо балансова стойност	2 726	1 644	24 346	17 984

16.1. 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: 7,00 %;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2019 г. е в размер на 250 хил. лв. (31 декември 2018 г. 250 хил. лв.), представляващи задължения за лихви.

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

16.2. Банкови заеми

Към 31 декември 2019 г. Групата е страна по банков заем от чуждестранна банка. Размерът на отпуснатия заем е 1 960 хил. евро като към 31 декември 2019 г. задълженията по заема възлизат на 395 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2018 г.: 1 185 хил. лв., от които 20 хил. лв. лихви). Заемът е с падеж 09 април 2020 г. и е отпуснат при годишна лихва от 7%.

През отчетния период Групата е сключила банков заем с българска банка. Размерът на полученото финансиране е 6 750 хил. Заемът е отпуснат за придобиването на дъщерното предприятие „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД. Заемът е обезпечен с недвижимите имоти на придобитото предприятие. Падежът на заема е 20 юни 2024 г., и е отпуснат при лихва БЛП + 1,71% пункта.

16.3. Търговски земи

През 2018 г. и 2019 г. Групата е получила заеми от несвързани лица като към 31 декември 2019 г. задълженията по тези заеми са в размер на 1 416 хил. лв. (31 декември 2018 г.: на 598 хил. лв.) Върху задълженията се начислява пазарна лихва и те следва да бъдат погасени в срок до 31 декември 2020 г.

16.4. Репо сделки земи

Към 31 декември 2019 г. репо сделките на Дружеството са формирани от репо сделка с главница 650 хил. лв. и лихви 5 хил. лв. Падежът на репо сделката е през 2020 г.

17. 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 2019 ‘000 лв.	Придобити при бизнес комбинации ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Нетекущи активи				
Вземания от свързани лица	(2)	-	-	(2)
Имоти, машини и съоръжения	-	340	-	340
Текущи активи				
Финансови активи	2	-	(2)	-
Търговски и други вземания	(4)	-	(6)	(10)
Предоставени заеми	(4)	-	4	-
Вземания от свързани лица	-	-	(3)	(3)
Лихви по режима на слаба капитализация	(9)	-	1	(8)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	-	(18)
	(35)	340	(6)	299
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(37)			(41)
Отсрочени данъчни пасиви	2			340
Нетно отсрочени данъчни активи	(35)			299

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2018 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Вземания от свързани лица	-	(2)	(2)
Текущи активи			
Финансови активи	-	2	2
Търговски и други вземания	(35)	31	(4)
Предоставени заеми	-	(4)	(4)
Лихви по режима на слаба капитализация	-	(9)	(9)
Неизползвани данъчни загуби	-	(18)	(18)
	(35)	-	(35)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(35)		(37)
Отсрочени данъчни пасиви	-		2
Нетно отсрочени данъчни активи	(35)		(35)

18. Търговски и други задължения

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Задължения към доставчици	3 858	56
Задължения по цесия	583	506
Получени аванси	63	-
Финансови пасиви	4 504	562
Задължения към персонала и осигурителни институции	23	12
Други задължения	557	64
Нефинансови пасиви	580	76
Общо търговски и други задължения	5 085	638

19. Приходи от продажби

През периода Групата е предоставила консултантски услуги във връзка с недвижими имоти в размер на 349 хил. лв. (2018 г. 386 хил. лв.). Предоставените услуги са на чуждестранни клиенти.

20. Други приходи

Другите приходи на Групата включват неустойки в размер на 393 хил. лв. и описани задължения в размер на 48 хил. лв.

21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Професионални услуги	(427)	(245)
Други	(34)	(25)
	(461)	(270)

Групата е признала 26 хил. лв. разходи за одит за 2019 г. (2018 г.: 26 хил. лв.)

22. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(254)	(184)
Разходи за осигуровки	(28)	(16)
	(282)	(200)

23. Финансови приходи и разходи

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	105	10
	105	10

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(1 449)	(793)
Загуба от обезценки на вземания	(171)	(101)
Печалба от реинтеграция на обезценки на вземания	66	348
Други финансови разходи	-	(29)
	(1 554)	(575)

24. Други финансови позиции

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(15)	(30)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	1 364	1 683
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	89	-
Общо други финансови позиции	1 438	1 653

25. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2018 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	6 764	979
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(676)	(98)
Данъчен ефект от:		
- Приспадане на данъчни загуби от минали години	1	16
- Освободени от облагане приходи и разходи	678	60
- Преоценки на финансови активи	63	28
- Обезценки на финансови активи	-	(2)
- Непризнати разходи	(1)	(6)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	(2)
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	6	-
Разходи за данъци върху дохода	6	(2)

26. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислена, като за числител е използван нетния доход, подлежащ 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:

	2019	2018
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	6 766 000	886 000
Средно претеглен брой акции	1 000	1 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>6 766</u>	<u>886</u>

27. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици, други свързани лица под общ контрол и ключов управленски персонал на дружеството – майка и други.

27.1. Сделки със съвместни предприятия

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Предоставени заеми	(1 293)	-
Възстановени предоставени заеми	64	-
Начислени приходи от лихви	33	-
Получени лихви	4	-

27.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Предоставени услуги	349	-
Приходи от лихви	26	-

27.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	<u>132</u>	<u>136</u>
	<u>132</u>	<u>136</u>

28. Разчети със свързани лица

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Нетекущи		
Вземания от:		
Съвместни предприятия	985	-
Други свързани лица под общ контрол	463	439
Общо нетекущи вземания от свързани лица	1 448	439
Нетекущи		
Вземания от:		
Съвместни предприятия	210	-
Други свързани лица под общ контрол	2 918	-
Общо текущи вземания от свързани лица	3 128	-
Общо вземания от свързани лица	4 576	439
Текущи		
Задължения към:		
Ключов управленски персонал	6	32
Общо текущи задължения към свързани лица	6	32
Общо задължения към свързани лица	6	32

- Съвместни предприятия

Към 31 декември 2019 г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие в размер на 985 хил. лв., от които 27 хил. лв. лихви. Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва и е с падеж 2022 г. Групата е признала очаквана кредитна загуба в размер на 52 хил. лв.

Към 31 декември 2019 г. Групата има вземания във връзка с предоставен заем на съвместното си предприятие в размер на 210 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви. Заемът е отпуснати без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на финансирането е до 12 месеца. Групата е признало очаквана кредитна загуба в размер на 11 хил. лв.

- Други свързани лица под общ контрол

Към 31 декември 2019 г. Групата има вземания в размер на 184 хил. от свързано лице във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 25 хил. лв.

В края на отчетния период Групата е предоставила необезпечен заем на свързано лице в размер на 2 375 хил. лв. със срок на погасяване през 2020 г. при пазарни лихвени нива.

29. Условни активи и условни пасиви

През 2019 и 2018 г. не са възниквали събития, даващи предпоставки на Групата да признае условни активи и пасиви.

30. 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.

	2018	Парични изменения	Непарични изменения	Финансови разходи	2019
Облигационни заеми	17 845	(1 232)	-	1 233	17 846
Банкови заеми	1 185	5 803	-	167	7 155
Търговски заеми	598	(20)	794	44	1 416
Репо сделки	-	650	-	5	655
Общо	19 628	6 201	794	1 449	27 072

	2017	Парични изменения	Непарични изменения	Финансови разходи	2018
Облигационни заеми	-	17 600	(5)	250	17 845
Банкови заеми	8 800	(7 904)	-	289	1 185
Търговски заеми	5 822	(5 491)	(7)	274	598
Общо	14 622	4 205	(12)	813	19 628

31. 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 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба			
Ценни книжа	10	14 152	13 889
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	11	3 943	6 794
Предоставени заеми	12	2	889
Вземания от свързани лица	0	4 576	439
Пари и парични еквиваленти	13	44	76
		22 717	22 087

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	16	27 072	19 628
Търговски и други задължения	18	4 504	562
		31 576	20 190

32. 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 31. 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.

32.1. 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.

32.1.1. Анализ на лихвения риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2019 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми в размер на 6 760 хил. лв., които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

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 %. 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 2019 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%)	(33)	-	(33)	-

Към 31 декември 2018 г. Групата не е изложена на лихвен риск.

32.1.2. Други ценови рискове

През 2019 г. при публично търгуването акции се наблюдава средна променливост от 1 % (за 2018 г.: 1 %). В случай че котираната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 137 хил. лв. (за 2018 г.: 137 хил. лв.).

32.2. 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 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	14 152	13 889
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	8 565	8 198
Балансова стойност	22 717	22 087

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.

32.3. 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 2019 г. и 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по заеми	1 338	1 957	21 909	7 717
Търговски и други задължения	4 381	123	-	-
Общо	5 719	2 080	21 909	7 717

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по заеми	1 020	1 057	11 990	11 982
Търговски и други задължения	562	-	-	-
Общо	1 582	1 057	11 990	11 982

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.

33. 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 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти			11 343	11 343
Финансови активи	2 955	-	11 197	14 152
Общо активи	2 955	-	22 540	25 495

31 декември 2018 г.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи				
Борсово търгувани ценни книжа	3 392	-	10 497	13 889
Общо активи	3 392	-	10 497	13 889

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Справедливата стойност на имотите е оценена, като е използван приходно-разходния подход..

34. 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 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Собствен капитал	10 597	3 827
Общо задължения	32 502	20 298
Пари и парични еквиваленти	(44)	(76)
Нетен дълг	32 458	20 222
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	43 055	24 049
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	75,39%	84,09%

Промяната в коефициента на задлъжнялост на Групата се дължи на реализираните печалби от бизнес комбинациите за годината.

35. Събития след края на отчетния период

Групата е придобила контролиращ пакет в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ и е входирила търгово предложение в Комисията по финансов надзор.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Групата не е в състояние да оцени влиянието на пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му,

но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Групата и е възможно да има негативен ефект върху дейността на Групата и реализацията на намеренията на Ръководството на Групата във връзка с новопридобитите недвижими имоти. Ръководството на Групата ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

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

36. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация за 2018 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 15 юли 2020 г.

Прайм Одит ЕООД
бул. Васил Левски № 63
п.к. 1142, София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на

Феникс Капитал Холдинг АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Феникс Капитал Холдинг АД („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 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 за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

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 (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. 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.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<i>Определяне на справедлива стойност на инвестиционни имоти с балансова стойност 11 343 хил.лв.</i> Приложение 8 към консолидирания финансов отчет. През 2019 г. Групата е придобила чрез бизнес комбинации инвестиционни имоти с обща справедлива стойност в размер на 11 343 хил.лв. Справедливата стойност е определена на база на оценка на външен лицензиран оценител, който е използвал метода на дисконтираните парични потоци. Поради значимостта на балансовата стойност на инвестиционните имоти и присъщото ниво на несигурност при използването на оценки по справедлива стойност, свързана с използване на ненаблюдаеми допускания и предположение от страна на външния лицензиран оценител и ръководството на Дружеството, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.	В тази област нашите одиторски процедури включиха: • оценка на квалификацията и компетентността на външните оценители, ангажирани от Дружеството; • анализ и оценка на ключовите ненаблюдаеми допускания, използвани при определяне на справедливата стойност включително сравнение на използвания дисконтов лихвен процент с пазарни аналози; • Оценка на последователността на прогнозните парични потоци, използвани като основа за изчисление на справедливата стойност; • Проверка на математическа точност на изчисления и на отчетените записи в счетоводните регистри; • оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Дружеството спрямо изискванията на МСФО, приети от ЕС, относно представянето и оценяването на инвестиционните имоти, включително за йерархията на справедливите стойности.

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.] декларация за корпоративно управление, консолидирана нефинансова декларация и консолидиран доклад за плащанията към правителствата, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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.

Отговорности 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, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните 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 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 на Групата, 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, 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.
- достигаме 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.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението 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 последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

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, декларацията за корпоративно управление на Групата, консолидираната нефинансова декларация и консолидирания доклад за плащанията към правителствата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института 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 становище 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 консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната от чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Консолидираната нефинансова декларация за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.
- д) Консолидираният доклад за плащанията към правителствата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е предоставен и изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 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 работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и 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 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

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

- Прайм Одит ЕООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Феникс Капитал Холдинг АД от общото събрание на акционерите, проведено на 28.06.2019 г., за период от една година;
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Групата представлява четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.
- 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.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит 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 предоставили други услуги на Групата.

Прайм Одит ЕООД,

Даниела Григорова, управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

31.07.2020 г.



ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"Феникс Капитал Холдинг" АД

през 2019 година

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

"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 ДРУЖЕСТВОТО.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

В хиляди лева

	2019 г.	2018 г.
ОБЩО АКТИВИ	43 099	24 125
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	10 597	3 827
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	24 686	17 984
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	7 816	2 314
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	43 099	24 125

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД към 31.12.2019 г.

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от продажби	349	386
Други приходи	441	-
Разходи за материали	(5)	(3)
Разходи за външни услуги	(461)	(270)
Разходи за персонала	(282)	(200)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(2 000)	(2)
Други разходи	(32)	(20)
Загуба от оперативна дейност	(1 990)	(109)
Печалба от бизнес комбинации	8 755	-
Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(10)	-
Финансови приходи	105	10

Финансови разходи	(1 554)	(575)
Други финансови позиции	1 438	1 653
Печалба преди данъци	6 764	979
Разходи за данъци върху дохода	6	(2)
Печалба за годината	6 770	977
Печалба за годината, отнасяща се до:		
Неконтролиращото участие	4	91
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	6 766	886
Общо всеобхватен доход за годината	6 770	977
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до		
Неконтролиращото участие	4	91
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	6 766	886
Печалба на акция (лв.):	6 766	886

Финансови показатели

	31.12.2019	31.12.2018
Показатели за платежоспособност		
Дългосрочен дълг/Активи	0,57	0,75
Общ дълг/Активи	0,75	0,84
Общ дълг/Собствен капитал.	3,07	5,30
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4,07	6,30
Показатели за ликвидност		
Коефициент на текуща ликвидност	1,29	4,82
Коефициент на незабавна ликвидност	0,005	0,03

Основни показатели за финансово счетоводен анализ

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да носи икономическа изгода на неговите собственици от уелото 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.

"Феникс Капитал Холдинг" АД притежава акции в дъщерни предприятия, както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31декември 2018 участие	31декември 2017 участие
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
Феникс Капитал	България	Посредническа дейност	79,99%	79,99%
Мениджмънт АД				
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%
Ню Пропърти	България	Недвижими имоти	100,00%	0,00%
Дивелъпмънт ЕООД				
Феникс Имотилен ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	0,00%

През 2019 г. Групата придоби контрол над дружество „Феникс Имобилен“ ЕАД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Покупна цена за дъщерното дружество е в размер на 3 931 хил. лв., която е платена в пълен размер към датата на съставяне на настоящия отчет. Разходите по придобиване възлизат на 196 хил. лв. и са платени в пълен размер към датата на съставяне на настоящия отчет.

След края на отчетния период Дружеството е предприело изпълнение на инвестиционните си намерения по отношение на имотите на Феникс Имобилен ЕАД като е сключило договор за изменение на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ и изготвяне на идеен проект за „Жилищна сграда с подземен паркинг и търговски площи на партерен етаж“, в ПИ с идентификатор 68134.2823.2708 по КKKP на гр.София, както и договор за изменение на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ и изготвяне на идеен проект за „Логистична база – складове клас А“ в ПИ I кв.3, ПИ XV кв.4, ПИ XVI кв.4 и ПИ IV кв 15А.

Също така през 2019г. дъщерно дружество на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, а именно „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД, придоби контрол над „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. Дружеството е придобито на покупна цена в размер на 6 750 хил. лв., която е платена с парични средства от получен банков заем.

През разглеждания период беше осъществена и инвестиция в съвместно предприятие „Си Резиденс“ ООД, където дружеството притежава 50% от капитала.

2. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на Дружеството 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 ДРУЖЕСТВОТО.

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.

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. В този смисъл в отчета за финансовото състояние за въведше основно място ще намират финансовите приходи. Дружеството 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 ДРУЖЕСТВОТО.

Информация за сключените големи сделки на Дружеството, 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 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 2019г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие в размер на 985 хил. лв., от които 27 хил. лв. лихви. Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва и е с падеж 2022 г. Групата е признала очаквана кредитна загуба в размер на 52 хил. лв.

Към 31 декември 2019г. Групата има вземания във връзка с предоставен заем на съвместното си предприятие в размер на 210 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви. Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на финансирането е до 12 месеца. Групата е признало очаквана кредитна загуба в размер на 11 хил. лв.

- Други свързани лица под общ контрол

Към 31 декември 2019 г. Групата има вземания в размер на 184 хил. от свързано лице във връзка с предоставени услуги. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 25 хил. лв.

В края на отчетния период Групата е предоставила необезпечен заем на свързано лице в размер на 2 375 хил. лв. със срок на погасяване през 2020 г. при пазарни лихвени нива.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2019г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството 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 ДРУЖЕСТВОТО.

През 2019г. 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 Дружеството в страната се съдържа в т. 1 - Основни показатели за финансово счетоводен анализ.

През 2019г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез получени средства от облигационна емисия и банкови заеми.

9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Към 31 декември 2019 г. Групата е страна по банков заем от чуждестранна банка. Размерът на отпуснатия заем е 1 960 хил. евро като към 31 декември 2019 г. задълженията по заема възлизат на 395 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2018 г.: 1 185 хил. лв., от които 20 хил. лв. лихви). Заемът е с падеж 09 април 2020 г. и е отпуснат при годишна лихва от 7%.

През отчетния период Групата е сключила банков заем с българска банка. Размерът на полученото финансиране е 6 750 хил. Заемът е отпуснат за придобиването на дъщерното предприятие „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД. Заемът е обезпечен с недвижимите имоти на придобитото предприятие. Падежът на заема е 20 юни 2024 г., и е отпуснат при лихва БЛП + 1,71% пункта.

През 2018 г. и 2019 г. Групата е получила заеми от несвързани лица като към 31 декември 2019 г.

задълженията по тези заеми са в размер на 1 416 хил. лв. (31 декември 2018 г.: на 598 хил. лв.) Върху задълженията се начислява пазарна лихва и те следва да бъдат погасени в срок до 31 декември 2020 г.

10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Към 31 декември 2018 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 889 хил. лв. Заемите са отпуснати при пазарни лихвени проценти Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. Групата има вземания по предоставени заеми в размер на 2 хил. лв.

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

Няма новоемитирани ценни книжа през разглеждания период.

След приключване на финансовата 2019г., през месец май 2020г. Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД взе решение за увеличение на капитала на дружеството при следните параметри:

“Капиталът на „Феникс Капитал Холдинг“ АД да бъде увеличен от 100 000 (сто хиляди) лева, разпределен в 1 000 (хиляда) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност 100 (сто) лева, на 200 000 (двеста хиляди) лева, разпределен в 2 000 (две хиляди) броя акции, чрез издаване на нови 1 000 (хиляда) обикновени акции, всяка една с номинална стойност 100 (сто) лева и емисионна стойност 9 900 (девет хиляди и деветстотин) лева всяка една.” Дружеството регистрира в КФН проспект за увеличението, като към датата на публикуване на настоящия доклад, Комисията не е взела решение по внесения проспект.

12. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПОРАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководството на "Феникс Капитал Холдинг" АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2019г.

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 ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

През 2019г. година инвестициите на Дружеството 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 31.12.2019 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил. лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	10 078	1. Текущи пасиви	7 816
2. Нетекущи активи	33 021	2. Дългосрочни кредити	24 686
Общо активи:	43 099	Общо пасиви	32 502
Нетна стойност на активите (NAV)	10 597		

Капиталова структура

Хил.лв.

Собствен капитал	10 597
Търговски и други задължения	7810
Задължения към свързани лица	6

Към края на 2019 г. привлеченият капитал на Групата възлиза на 32 156 хил. лв. и се формира главно от получени банкови и облигационни заеми.

Към 31.12.2019 година съотношението Краткосрочни пасиви/Собствен капитал е 0,74.

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 Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2020г. 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, така и на икономическата група към която то принадлежи.

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 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 е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

Дружеството се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите на "Феникс Капитал Холдинг" АД: 36 000 лв.

Възнагражденията, получени общо през годината от Мениджмънта на "Феникс Капитал Холдинг" АД - на консолидирана база: 72 000 лв.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2019 г.

Мирослав Росенов Георгиев притежава 15 бр. Акции, или 1.5% от капитала на Дружеството към 31.12.2019г.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2019г. на Дружеството не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

21. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ

АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2019г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

22. 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_rogozvanska@abv.bg

23. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

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

24. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2019г. капиталът на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД е в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 100 лв. Всички акции на дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Няма акции от капитала на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД, които да не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2019г. Дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или др. акционер

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Към 31.12.2019г. основен акционер, притежаващ пряко 985 броя акции, представляващи 98.5% от капитала на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД е Лорейн Маркетинг Сървисиз.

Няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на дружеството.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Всеки служител, който е акционер на дружеството гласува по свое усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват особени ограничения в правата на глас на акционерите на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите най-късно 14 дни преди датата на събранието.

Няма никакви ограничения върху правата на глас, включително ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съгласно Устава на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД, членовете на СД на дружеството се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите на дружеството с мнозинство на присъстващите и представени акционери от 3/4 плюс една акция, освен в случаите когато законът или устава изисква квалифицирано мнозинство.

За членове на СД на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД могат да бъдат избирани само лица, които отговарят на предвидените в закона и устава условия, както и след като удостоверят това по надлежния ред пред Общото събрание на акционерите, а именно:

- да бъдат дееспособни физически или юридически лица;
- да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;
- да уведомят Общото събрание преди избирането си за участия в търговски дружества като ограничено отговорни съдружници, за притежанието на повече от 25% от капитала, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации.

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат с решение на общото събрание на акционерите с мнозинство от 3/4 плюс една акция от представения капитал.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Органите на управление са Общо събрание и Съвет на директорите /СД/.

СД на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД управлява текущата дейност на дружеството и го представлява пред юридическите и физически лица в страната и чужбина. СД решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание, при спазване решенията на Общото събрание, разпоредбите на Устава и действащото законодателство.

Решенията се приемат с обикновено мнозинство, освен ако с устава или от закона не се определя друго мнозинство. За дейността си СД се отчита пред Общото събрание.

Съветът на директорите на ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД управлява дружеството съобразно закона и устава на дружеството и приема решения по въпросите от своята компетентност:

Само с единодушие Съветът на директорите може да приема решение за сключването на сделки,

в резултат, на които:

- решава разпореждането с активи, чиято обща стойност през текущата финансова година е над половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен отчет;

- 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 отчет.

Сделките на дружеството с участието на заинтересувани лица, извън посочените по-горе подлежат на предварително одобрение от СД. Режимът на посочените сделки се подчинява на съответните разпоредби от ЗППЦК.

СД изготвя доклад за дейността си - отчет за управлението и го предоставя за одобрение от редовното Общо събрание, което се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

СД предоставя пред Общото събрание годишния финансов отчет и доклада на регистрираните одитори, както и предложението за разпределение на печалбата, които се одобряват от редовното общо събрание на акционерите.

СД не може да приема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството. Тези решения са от правомощията на Общото събрание на акционерите.

Оперативното управление се осъществява от Изпълнителен директор, който управлява и представлява дружеството, привежда в изпълнение решенията на ОС и на СД, решава всички въпроси, които според закона и устава не са от изключителната компетентност на ОС и на СД.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Не съществуват споразумения между ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД и членовете на СД и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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

След края на отчетния период, а именно на 13-01-2020г. след сделка с акции на „Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ, “Феникс Капитал Холдинг” АД е придобил 51,11% от капитала на дружеството. В тази връзка и в съответствие с чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК, “Феникс Капитал Холдинг” АД отправи търгово предложение за закупуване на останалите акции към акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ. КФН наложи окончателна забрана за публикуване на отправеното търговото предложение. В резултат на това ръководството на “Феникс Капитал Холдинг” АД предприе действия по обжалването на въпросната забрана и очакваме решението на компетентния съд.

Също така, след края на отчетния период, през месец май 2020г. съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг” АД взе решение за увеличение на капитала на дружеството при следните параметри:

“Капиталът на „Феникс Капитал Холдинг” АД да бъде увеличен от 100 000 (сто хиляди) лева, разпределен в 1 000 (хиляда) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност 100 (сто) лева, на 200 000 (двеста хиляди) лева, разпределен в 2 000 (две хиляди) броя акции, чрез издаване на нови 1 000 (хиляда) обикновени акции, всяка една с номинална стойност 100 (сто) лева и емисионна стойност 9 900 (девет хиляди и деветстотин) лева всяка една.”

Дружеството регистрира в КФН проспект за увеличението, като към датата на публикуване на настоящия доклад, Комисията не е взела решение по внесения проспект.

След края на отчетния период Дружеството е предприело изпълнение на инвестиционните си намерения по отношение на имотите на Феникс Имоти ЕАД като е сключило договор с Архитектурно Бюро Вамос ООД за изменение на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ и изготвяне на идеен проект за „Жилищна сграда с подземен паркинг и търговски площи на партерен етаж“, в ПИ с идентификатор 68134.2823.2708 по КККР на гр.София, както и договор за изменение на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ и изготвяне на идеен проект за „Логистична база – складове клас А“ в ПИ I кв.3, ПИ XV кв.4, ПИ XVI кв.4 и ПИ IV кв.15А.

26. Предвиждано развитие на дружеството и планирана стопанска политика

През 2019г. 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 продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, постигането на финансови резултати.

27. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО.

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 не 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.

Във връзка с разпространението на COVID-19, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Дружеството. Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството. Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава

развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружеството.

28. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

Няма такива обстоятелства.

29. Наличието на клонове на предприятието;

"Феникс Капитал Холдинг" АД няма създадена клонова мрежа.

30. Използваните от предприятието 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.

"Феникс Капитал Холдинг" АД няма отворени хеджиращи позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 27 от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

31. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2019г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

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

Национален кодекс за корпоративно управление

"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 дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, 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 дружеството 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 дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството 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 от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2019 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството.

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.

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 дружеството, 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 дружеството.

"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 2019 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

31.07.2020 г.

Изпълнителен Директор

Венцислава Алтънова:



ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
към консолидирания доклад за дейността
на „ФЕНИКС 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 КФП.

„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 31.12.2019г. дружествата от групата предприятия (икономическата група) на „Феникс Капитал Холдинг“ АД са:

- „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД - към 31.12.2019 г. „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 79.99% от гласовете в общото събрание.
- „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД - към 31.12.2019 г. „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.
- „Топинс.БГ Брокер“ ООД - към 31.12.2019 г. „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.
- „Бизнес Имоти Консулт“ ЕАД - към 31.12.2019 г. „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.
- Mamferay Holding Ltd - към 31.12.2019 г. „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.
- Феникс Имоти ЕАД - към 31.12.2019 г. „Феникс Капитал Холдинг“ АД притежава 100% от гласовете в общото събрание.

През 2019г. дъщерно дружество на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, а именно „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД, придоби контрол над „Ню Пропърти Дивелпмънт“ ЕООД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

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 31.12.2019 г. Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД е в следния състав:

1. Венцислава Благоева Алтънова - изпълнителен член на Съвета на директорите;
2. Мирослав Росенов Георгиев - Председател на Съвета на директорите;
3. Зорница Тотева Ганчева – 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, предлагащи 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.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законите 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 изпълнението 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 запознат 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 ЗИИЦК 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 янно 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 присъл 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 състана, 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; Невъзможността

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.

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

В дружеството 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 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 събранието.

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 пречатства 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, КФП 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, явна 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 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 периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД счита, че с дейността си през 2019 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във

взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2019 г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

5. Глава пета - Заинтересовани лица

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.

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

Във „Феникс Капитал Холдинг“ АД 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 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 ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството 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 съизмерно 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, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

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

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

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

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от Съвета на директорите. За тяхното минимизиране се разчита на понишаване 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 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 Дружеството.

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 27 ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО 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

Към 31.12.2019 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
LORRAINE MARKETING SERVICES	985	98.5%

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

През отчетната 2019г. 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.

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, удостоверяващи 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 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.

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 сребрена 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 решения 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 завърсен 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 завърсен 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;

(л) 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 ЗИИЦК 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:

31.07.2020 г.
гр. София

ЗА „Феникс Капитал Холдинг“ АД

.....
/Изпълнителен член на СД/

