

# Годишен доклад за дейността

## „ЕКИП-98 Холдинг“ АД

за 2019 г.

*Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството (в сила от 01.01.2016 г.), чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК и приложение № 10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация. Приложена като самостоятелен документ към настоящия доклад е Декларация за корпоративно управление на „Екип-98 Холдинг“ АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.*

## I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е регистрирано с решение № 1 от 07.11.1996г. по ф.д.№12895/1996 г. от Софийски градски съд като „ПРИВАТИЗАЦИОНЕН ФОНД ЕКИП“ АД, с предмет на дейност придобиване на акции от предприятия, предложени за приватизиране по реда на глава 8 от ЗПЦДОП срещу инвестиционни бонове, управление и продажба на тези акции, инвестиране в ценни книжа и други елементи, с капитал 111 898 000 лева, разпределен в 111 898 поименни акции с право на глас. Дружеството е регистрирано с двустепенна форма на управление със следните органи: Надзорен съвет от пет члена и Управителен съвет от трима члена.

През 1998 г. с решение № 2 от 03.04.1998 г. СГС вписа следните промени за дружеството:

- Промяна в наименованието, което става „ЕКИП-98 Холдинг“ АД;
- Увеличение на капитала от 111 898 000 лева на 140 000 000 лева, чрез издаване на нови 28 102 броя поименни акции с номинална стойност 1 000лв всяка една;
- Промяна в предмета на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва;

В следващите години Софийски Градски Съд се произнася със следните решения:

1. Решение № 3 от 17.02.2000 г., с което се вписаха следните промени:

- Вливане на „ПОФ Закрила“ АД в „ЕКИП-98 Холдинг“ АД;
- Вписа се прекратяване без ликвидация на ПОФ „Закрила“ АД;
- Деноминирание на капитала на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД от 140 000 000 лева на 140 000 лева, разпределен в 140 000 броя акции с номинална стойност 1лев всяка.
- Вписа се увеличение на капитала на холдинга от 140 000 лева на 190 006 лева, чрез издаване на нови 50 006 броя поименни акции с право на глас и номинална стойност 1лев всяка, разпределен в 190 006броя поименни акции с номинална стойност 1лев всяка.

2. Решение № 4, което се вписаха следните промени:

- Вписа се намаление на капитала от 190 006 лева на 180 006 лева, разпределен в 180 006 броя акции с номинална стойност 1лев всяка, чрез обезсилване на 10 000 броя акции.

3. Решение № 7 от 25.06.2007г.:

- Промени в Устава на дружеството и вписа преизбиране членовете на Управителния и Надзорния съвет.

През 2008 г. Дружеството извърши пререгистрация в Агенция по вписванията. Към 09.07.2008 г. бяха вписани следните промени в партидата на дружеството: Вписа промяна в Устава на дружеството в чл. 18.2 – намали Надзорния съвет от 5/пет/ на 3/три/ члена.

През периода 04.09.2014 г. - 23.06.2015 г. „ЕКИП-98 Холдинг“ АД беше в процедура по ликвидация. На 23.06.2015 г. е вписано в Търговския регистър решението на ОСА от 10.06.2015 г. за прекратяване на ликвидацията на дружеството и продължаване дейността му на основание чл. 274, ал. 1 от Търговския закон. През финансовата 2016 г. дружеството е действащо.

На 10.06.2015 г. ОСА на „ЕКИП -98 Холдинг“ АД прие решение да се промени начина на управление на Дружеството от двустепенна на едностепенна система на управление.

Прието бе решение за промяна на адреса на Дружеството, а именно: гр.София-1618, район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, както и се прие нов Устав на дружеството. Избрани бяха нови членове на Съвета на директорите. ОСА определи брутно месечно възнаграждение на неизпълнителните членове на Съвета на директорите в размер на 500 лв. ОСА прие решение функциите на одитен комитет в дружеството да се осъществяват от Съвета на директорите, като определи Председателя на СД да изпълнява функциите на председател на Одитния комитет.

На 24.06.2015 г. Съвета на директорите избира за нов изпълнителен директор Вангел Руменов Янков, за Председател на Съвета на директорите Георги Христов Комитов и за независим член на Съвета на директорите Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева. Датата на вписване в Търговския регистър на изброените по-горе организационни промени е 16.07.2015 г.

Към 31.12.2016 г. членовете на съвета на директорите са както следва:

- Председател на Съвета на директорите - Георги Христов Комитов;
- Изпълнителен директор - Вангел Руменов Янков;
- Независим член на Съвета на директорите - Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.

Извънредното Общо събрание на акционерите, което се състоя на 15.08.2017 г. освободи Георги Христов Комитов и Вангел Руменов Янков като членове на СД и избра нови членове Десислава Драгомирова Янкова и Георги Тодоров Тодоров. На заседание на Съвета на директорите проведено на 15.08.2017 г., беше взето решение за Изпълнителен директор на „Екип-98 Холдинг“ АД да бъде избрана Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева, за Председател на СД Десислава Драгомирова Янкова и за Заместник председател на СД Георги Тодоров Тодоров.

На 30.06.2017 г. на редовно годишно ОСА беше променен адреса на управление на „Екип-98 Холдинг“: гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. Това обстоятелство беше отразено и в Устава на дружеството. Промяната е вписана в Търговския регистър на 27.07.2017 г.

На 31.01.2018 г. беше проведено извънредно Общо събрание на облигационерите на „Екип-98 Холдинг“ АД, на което беше взето решение за смяна на банката-довереник по облигационната емисия. В резултат на това, на 05.02.2018 г. беше подписан договор с „Де Ново“ ЕАД за изпълнение на функциите „Довереник на облигационерите“ по емисия облигации с код BG2100002174;

На 30.03.2018 г. беше сключен договор за покупко-продажба на 100% от капитала на „Ритейл парк Средец“ ЕАД, с ЕИК 205047810, в размер на 17 710 500 лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас, с номинална стойност 10 лв. всяка от тях.

На 26.06.2018 г. Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД взе решение да увеличи капитала на дъщерното си дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД чрез записване на нови дялове. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

На заседание на Съвета на директорите от 11.10.2018 г. беше взето решение за увеличаване капитала на дружеството, чрез издаване на нова емисия обикновени поименни безналични акции с право на глас. С Решение № 30-Е от 04.01.2019 г. Комисията за Финансов Надзор потвърждава проспекта за първично публично предлагане на емисия с ISIN код BG1100007985 в размер на 600 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 15 лв. или обща сума в размер на 9 000 хил. лв. С вписване в Търговския регистър под номер 20190509183031 е увеличен капитала на „Екип-98 Холдинг“ АД от 180 006 лв. на 780 004 лв., чрез издаване на 599 998 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрекъвярляеми акции с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лв. всяка една акция.

На Извънредно общото събрание на акционерите, проведено на 31.12.2019 г. бяха взети следните решения:

– Промяна в одитора на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов индивидуален и консолидиран отчет на Дружеството за 2019 г. Общото събрание избира специализирано одиторско предприятие „КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ“ ЕООД;

– Промяна в седалището и адреса на Дружеството. Общото събрание избира за нов адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Промяната беше отразена и в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД.

## Информация относено извършени промени в Устава на Дружеството през отчетната година

На свое извънредно заседание, проведено на 31.12.2019 г., Общото събрание на акционерите гласува следната промяна в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД:

„Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е в Република България, гр. София.

(2) (изм. с решение на ОСА от 31.12.2019 г.) Адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75“.

С вписване в Търговския регистър промяната е факт от 10.01.2020 г.

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2019 г.

През 2019 г. дейността на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД се осъществяваше в следните направления: укрепване работата на предприятията, в които холдинга има акционерно участие, покупко-продажба на финансови инструменти и др.

Към 31.12.2019 г. дружеството реализира нетна печалба в размер на 2 105 хил. лв., Друг всеобхватен доход нетно от данъци - 0 хил. лв. и Общ всеобхватен доход 2 110 хил. лв.

### **Инвестиции в дъщерни предприятия**

Име на предприятие	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	11 200	11 200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	21 514	21 514
<b>Общо</b>	<b>32 714</b>	<b>32 714</b>

Съгласно договор от 13.10.2017 г. Дружеството закупува 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив тауър“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“, № 109-115 с капитал 5 881 хил. лв. Разпределен в 588 100 дружествени дяла. Цена на сделката 9 900 хил. лв. Предмет на дейност на дъщерното дружество - строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира през месец юни 2018 г. 1 300 хил. лв. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на

чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност. Акциите на Дружеството от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са заложени като обезпечение на банков заем - приложение 15.

#### Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Акции и дялове в предприятия	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Акции на компании, търгувани на БФБ	3 563	7 234
Акции на компании, търгувани на международни пазари	3 756	2 353
Дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ	1 129	1 037
Акции и дялове на непублични компании	6 864	3 618
Други	521	520
<b>Общо</b>	<b>15 833</b>	<b>14 762</b>

Заложени по репо сделки- 2 343 хил. лв. (2018: 7 395 хил. лв.).

Борсови капиталови инструменти – 5 213 хил. лв. (2018: 9 803 хил. лв.).

Некотирани капиталови инструменти - 10 620 хил. лв. (2018: 4 959 хил. лв.).

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на БФБ и на дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ в размер на 5 213 хил. лв. е определена на база борсови котировки и данни за обратни изкупувания към датата на финансовия отчет.

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на международни пазари и акции и дялове на непублични компании в размер на 10 620 хил. лв. е определена на база доклади на лицензирани външни оценители.

Печалбите и загубите от оценката по справедлива цена са признати в печалби и загуби в индивидуалния отчет за всеобхватния доход

#### Предоставени аванси и други финансови вземания

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси, брутна стойност	182	-
Други финансови вземания	10	28
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени аванси	(3)	-
<b>Общо</b>	<b>189</b>	<b>28</b>

Дружеството е предоставило аванси в брутен размер на 182 хил. лв. съгласно предварителни договори за покупко-продажба на акции.

#### Вземания от свързани предприятия

Вземания от свързани предприятия	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	704	-

Общо	704	-
------	-----	---

Дружеството отчита вземания от „Ексклузив Тауър“ ЕООД, които представляват:

- предоставени заеми - 270 хил. лв.;
- вземания по договори за цесии - 342 хил. лв.;
- вземания по договори за покупко-продажба на акции - 92 хил. лв.

#### Вземания по договори за цесии

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договори за цесии, брутна стойност	54	170
Очаквана кредитна загуба	-	(3)
Вземания по договори за цесии - лихви	-	3
<b>Общо</b>	<b>54</b>	<b>170</b>

Изменения в размера на коректива на очаквани кредитни загуби на вземания по договори за цесии	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 01.01.2019 г.	3	297
Коректив за очаквана кредитна загуба	-	3
Възстановяване на загуба от обезценка	(3)	(297)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

#### Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2019	% участие	Брой акции дялове	31.12.2018
			хил. лв.			хил. лв.
Акции на непублични компании	17,72%	3 504	3 514	17,72%	3 504	3 509
<b>Общо</b>			<b>3 514</b>			<b>3 509</b>

Заложени по репо сделки - 2 423 хил. лв. (2018: 1 272 хил. лв.).

Некотирани капиталови инструменти - 3 514 хил. лв.

Справедливата стойност на инвестицията на Дружеството в акции на непублични компании е определена на база доклад на лицензиран външен оценител. При изготвяне на оценката е приложен метода на чистата стойност на активите.

През отчетния период Дружеството не е продавало акции

#### Парични средства в безсрочни депозити

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	672	23

Общо	672	23
------	-----	----

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

#### Други вземания

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от подотчетни лица	6	6
Други	1	-
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

#### Собствен капитал

Към 31.12.2019 г. собственият капитал е в размер на 16 196 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

Собствен капитал	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
▪ акционерен капитал	780	180
▪ общи резерви	180	-
▪ резерв от последващи оценки на активи и пасиви	3 131	3 126
▪ резерв от емисия	8 380	-
▪ непокрита загуба	-	(191)
▪ неразпределена печалба	1 620	1 041
▪ текуща печалба	2 105	950
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>16 196</b>	<b>5 106</b>

#### Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 780 004 броя напълно платени поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Акционерен капитал	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Акции напълно платени	780	180
- в началото на годината	180	180
- емитирани през годината	600	-
<b>Акции напълно платени</b>	<b>780</b>	<b>180</b>

През 2019 Дружеството издава 600 хил. броя акции, които представляват 77% от всички издадени акции. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

**Списък на основните акционери, притежаващи акции:**

	2019		2018	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адара АД, ЕИК:102046474	244 653	31,37%	55 944	31,08%
Стикс-2000 ЕООД, ЕИК: 103614257	66 000	8,46%	-	-
Други юридически лица	367 922	47,17%	21 595	12%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>678 575</b>	<b>87%</b>	<b>77 539</b>	<b>43,08%</b>
<b>Физически лица</b>	<b>101 429</b>	<b>13%</b>	<b>102 467</b>	<b>56,92%</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>	<b>180 006</b>	<b>100%</b>

**Доход на акция**

Печалбата на акция към 31.12.2019 г. е изчислена на базата на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/загуба за периода	2 105	950
Среднопетеглен брой акции*	480	180
<b>Доход на акция</b>	<b>4.39</b>	<b>5.28</b>

\* Изчисление на среднопетеглен брой акции за 2019г.

$$180\,006 \cdot 6/12 + 780\,004 \cdot 6/12 = 480\,005 \text{ броя.}$$

**Други резерви**

	Законови резерви	Финансови активи по справедлива стойност	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	3 126	3 126
Формиране на резерви	180	-	180
Преоценка на финансови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		5	5
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>180</b>	<b>3 131</b>	<b>3 311</b>

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	31.12.2019
	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	3 381
Промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	322
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се класифицират в печалба или загуба	28



Загуба от продажба на капиталови инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	(17)
Прехвърляне на преценка в неразпределена печалба	(588)
<b>Салдо към 1 януари 2019 г.</b>	<b>3 126</b>
Промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	5
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>3 131</b>

Капиталовите инструменти на дружеството, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, са номинирани в български лева. Справедливата им стойност е определена от независими оценители и би била класифицирана на ниво три от йерархията от справедливите стойности, съгласно МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Няма наложени тежести върху капиталовите инструменти на дружеството през текущия и/или предходния период.

#### **Неразпределена печалба от минали години**

През 2019 г. ОСА прие решение неразпределената печалба да бъде разпределена за покриване на загуби от минали години (191 хил. лв.) и 10% за фонд Резервен (180 хил. лв.). Към 31.12.2019 г. неразпределената печалба е в размер на 1 620 хил. лв.

#### **Почучени заеми**

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	252	235	10 000	10 000
Банкови заеми	1 378	1 346	16 135	17 474
Краткосрочни заеми	2 201	1 995	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>3 831</b>	<b>3 576</b>	<b>26 135</b>	<b>27 474</b>

#### **Облигационен заем**

На 10.02.2017г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код** BG2100002174.

**Размер на облигационния заем:** 10 000 000 (десет милиона) лева

**Валута на облигационния заем:** BGN

**Брой корпоративни облигации:** 10 000 (десет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 10 Февруари 2017 г.

**Вид на корпоративните облигации:** обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

**Срок:** 7(седем) години

**Лихва:** 6%

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем. Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**Цел на облигационния заем:** създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялове

участия в публични и непублични компании, придобиване на дългови ценни книжа, недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба.

Лихвите по облигационния заем са представени като текуща част от нетекущи задължения в размер на 243 хил. лв., от които 9 хил. лв. представляват лихви за забава.

#### **Дългосрочен банков заем**

Банков кредит № 05000КР-АА-1094, от 02.04.2018 г. и Анекс №1 от 04.04.2018 г. към него, със следните параметри:

*Дата на сключване:* 02.04.2018 г.

*Размер на кредита:* 9 600 хил. Евро (18 776 хил. лв.)

*Предмет и цел на договора:* закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

*Срок на погасяване:* 02.01.2029 г.

*Остатък към 31.12.2019 г.* – дългосрочна част – 16 135 хил. лв., краткосрочна част - главница 1 338 хил. лв. и лихва 40 хил. лв.

*Размер на лихвата* – лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малка от 2.8%.

*Обезпечение* – залог върху акциите, придобити със средствата от заема.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

#### **Краткосрочни заеми**

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Главница	2 199	1 993
Лихва	2	2
<b>Общо</b>	<b>2 201</b>	<b>1 995</b>

Задълженията по краткосрочни заеми към 31.12.2019г. се състоят от:

Банков кредит овърдрафт

*Размер на кредита:* 2 000 хил. лв.

*Предмет и цел на договора:* оборотни средства.

*Срок на погасяване:* 20.06.2029 г.

*Размер на лихвата* – променлив БЛП+ надбавка.

*Обезпечение* – застраховка финансов риск.

#### **Отсрочени данъци**

Временна разлика	31 декември 2018 г.		Движение на отсрочени данъци 2019г.				31 декември 2019г.	
	Временна разлика	Отсрочен данък	Увеличение		Намаление		Временна разлика	Отсрочен данък
			Временна разлика	Отсрочен данък	Временна разлика	Отсрочен данък		
ДУК	4	1	4	1	4	1	4	1
Обезценка на вземания	3	-	3	-	3	-	3	-
<b>Общо Активи</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата/загубата	1 253	125	4 220	422	725	73	4 746	474
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	3 474	348	5	1	-	-	3 479	348
<b>Общо Пасиви</b>	<b>4 727</b>	<b>473</b>	<b>4 225</b>	<b>423</b>	<b>725</b>	<b>73</b>	<b>8 225</b>	<b>822</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>4 720</b>	<b>472</b>	<b>4 218</b>	<b>422</b>	<b>718</b>	<b>72</b>	<b>8 218</b>	<b>821</b>

#### Получени аванси и други търговски задължения

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	167	47
Ангажменти за обратно изкупуване	2 947	6 835
Получени аванси	3 980	3 980
Други задължения	5	-
<b>Общо</b>	<b>7 099</b>	<b>10 862</b>

**Задължения към доставчици** в размер на 167 хил. лв. основно включват:

- задължения за придобиване на капиталови инструменти в размер на 53 хил. лв.
- задължения по застраховка финансов риск в размер на 20 хил. лв.
- задължение по договор за цесия в размер на 60 хил. лв.
- други в размер на 19 хил. лв.

**Ангажменти за обратно изкупуване:**

Дружеството е страна по репо сделки и е предоставило 1 222 020 бр. акции (2018: 3 290 970 бр.) с отчетна стойност към 31.12.2019 г. 4 767 хил. лева (2018: 8 667 хил. лв.), с ангажимент за обратно изкупуване при номинал на сделките 2 863 хил. лева, в т.ч. задължение за лихва - 84 хил. лв. Лихвени нива на репо сделките от 5,5% до 7%.

**Получени аванси:**

През 2018 г. дружеството сключи предварителни договори за продажба:

- на дялове в размер на 3 256 хил. лв.;
- на акции в размер на 724 хил. лв. Към датата на съставяне на финансовия отчет сделката е приключена.

**Други задължения** в размер на 7 хил. лв. (2018г.: 75 хил. лв.) включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Корпоративен данък	-	68
Задължения за възнаграждения	4	4
Осигурителни задължения	2	3
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>75</b>

#### Положителни разлики от операции с финансови активи

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
От продажба на акции	218	29
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	4 479	897
От продажби на вземания	-	1 503
Възстановяване на загуба от обезценка	3	297
<b>Общо</b>	<b>4 700</b>	<b>2 726</b>

#### Отрицателни разлики от операции с финансови активи

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
От продажба на акции	(25)	(45)
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(293)	(125)
От продажба на вземания	-	(86)
От обезценка на вземания	(3)	(3)
<b>Общо</b>	<b>(321)</b>	<b>(259)</b>

#### Приходи от лихви и неустойки

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
По предоставени заеми	24	54
По договори за цесии	7	161
Неустойки	-	550
<b>Общо</b>	<b>31</b>	<b>765</b>

#### Разходи за лихви и други финансови разходи

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по облигационен заем	600	600
Лихви по банкови кредити	590	438
Лихви по заеми	17	472

Лихви по репо сделки	323	377
Лихви за забава	69	14
Комисионни	78	51
Банкови такси	40	29
Отрицателни курсови разлики	2	1
<b>Общо</b>	<b>1 719</b>	<b>1 982</b>

#### Разходи за външни услуги

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за облигационен заем	67	47
Такси	79	52
Други	12	5
<b>Общо</b>	<b>158</b>	<b>104</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуален финансов отчет през 2019 г. е в размер на 12 хил. лв. (2018 г.: 5 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

#### Разходи за персонала

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Договор за управление и контрол	35	34
Трудови договори	25	23
Граждански договори	2	4
<b>Общо</b>	<b>62</b>	<b>61</b>

#### Разходи за осигуровки

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Договор за управление и контрол	10	11
Трудови договори	7	4
<b>Общо</b>	<b>17</b>	<b>15</b>

#### 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 452	1 070

Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(245)	(107)
Данъчен ефект от:		
<i>Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:</i>		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(93)	(96)
<i>Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:</i>		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	475	135
<b>Текущ (разход) за /приход от данъци върху дохода</b>	<b>-</b>	<b>(68)</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(349)	(52)
Приспадане на непризнати данъчни загуби	-	-
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(349)</b>	<b>(120)</b>

#### Свързаните лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни дружества, както и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### Сделки с дъщерни дружества

По предоставени заеми на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви- начислени и платени	-	14
Предоставен заем на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	270	530
Върнат заем	-	530

Към края на периода Дружеството има един предоставен заем към „Ексклузив Тауър“ 270 хил. лв. (2018: 530 хил. лв.)

Получени заеми от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви – начислени и платени	14	22
Получени заеми	828	640
Платени заеми на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	828	640

Разходите за лихви са признати по получени заеми от дъщерно дружество:

- Договор за заем от 12.02.2019 г.; размер на заема – 668 хил. лв.; пазарен лихвен процент; срок – до 12.02.2020 г., цел – за търговската дейност на получателя. Задължението е уредено към датата на финансовия отчет;
- Договор за временна финансова помощ от 28.02.2019 г.; размер на заема – 160 хил. лв.; пазарен лихвен процент; срок до 28.02.2020 г., цел – за търговската дейност на получателя. Задължението е уредено към датата на финансовия отчет.

Получени заеми от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.

Продажба		
- продажба по договор на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	7 246	-
Покупки		
- покупки по договор от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	3 579	-

Получени заеми от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви – начислени и платени	1	-
Заем	235	-
<b>Общо</b>	<b>236</b>	<b>-</b>

Рамков договор за паричен заем от 30.10.2019 г. на стойност до 500 хил. лв. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2020 г. Задължение към 31.12.2019 г.- 235 хил. лв.

#### Разчети със свързани лица в края на годината

Вземания	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договор за паричен заем	270	-
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договори за цесия	342	-
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договори за покупко-продажба на акции	92	-
<b>Общо</b>	<b>704</b>	<b>-</b>

Задължения	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Задължение към „Ексклузив Тауър“ ЕООД по споразумение за прихващане	-	3 647
Задължение към „Ритейл Парк Средец“ ЕАД по паричен заем	235	-
<b>Общо</b>	<b>235</b>	<b>3 647</b>

#### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите. Разходите за възнагражденията на ключовия управленски персонал се състоят от:

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	35	34
Осигуровки	11	11
<b>Общо</b>	<b>46</b>	<b>45</b>

#### Задължение към ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите.

Възнаграждения:	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	4	4

Общо	4	4
------	---	---

### Категории финансови инструменти

Финансовите активи на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2019	31.12.2018
		хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	7	3 514	3 509
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	7	15 833	14 762
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Вземания по договори за цесия	10	54	170
Вземания от свързани лица	9	704	-
Други финансови вземания	8	189	28
Търговски вземания	11	7	6
		<b>20 301</b>	<b>18 475</b>
Пари и парични еквиваленти	12	672	23
		<b>20 973</b>	<b>18 498</b>

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2019	31.12.2018
		хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Нетекущи пасиви:			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	15	26 136	27 474
		<b>26 136</b>	<b>27 474</b>
Текущи пасиви:			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	15	3 831	3 576
Задължения към свързани лица - заем	16	235	3 647
Получени аванси и други търговски задължения	17	7 099	10 862
		<b>11 165</b>	<b>18 085</b>

Вижте пояснение 4.5 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 0.

### III. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на



Дружеството вижте пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни 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 изложено Дружеството, са описани по-долу.

#### **Анализ на пазарния риск**

В следствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

#### **Валутен риск**

Основна част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството са деноминирани в евро. Към датата на приемане на финансовия отчет Република България има фиксиран курс към еврото – 1 евро към 1.95583 лв. в условия на Валутен борд. Това намалява в значителна степен валутния риск. Такъв риск би възникнал при промяна на нормативно определения курс, за което Дружеството не разполага с информация.

#### **Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

#### *Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва*

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени

<i>Ефект в хиляди лева</i>	<b>Печалби и загуби</b>		<b>Собствен капитал</b>	
	<b>100 б. п. Увеличение</b>	<b>100 б. п. Намаление</b>	<b>100 б. п. увеличение</b>	<b>100 б. п. Намаление</b>
<b>31 декември 2019</b>				
Инструменти с променлива лихва	(204)	204	-	-
<b>Чувствителност на паричните потоци (нето)</b>	<b>(204)</b>	<b>204</b>		
<b>31 декември 2018</b>				
Инструменти с променлива лихва	(251)	251	-	-

Чувствителност на паричните потоци (нетно)	на	(251)	251	-	-
--	----	-------	-----	---	---

#### Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с участието му в капитала на други дружества (вж. Пояснение 5). Чувствителността на Дружеството към ценови риск във връзка с участието му в дружествата не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето.

#### Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, инвестиции в акции и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	3 514	3 509
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14 168	14 762
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Кредити и вземания	934	204
Парични средства	672	23
<b>Балансова стойност</b>	<b>19 288</b>	<b>18 498</b>

Дружеството 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 Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството 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 вземанията Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един контрагентите или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти. Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка е представена, както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност				
Предоставени кредити и цесии	931			
Търговски вземания	6			
Очаквани кредитни загуби	(3)	-	-	-
	934	-	-	-

Предоставените кредити по фази и относимата към тях обезценка е представена, както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност				
Вземания от свързани лица	704			
Други финансови вземания	176			
Вземания по договори за цесии	54	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	(3)	-	-	-
	931	-	-	-

#### Анализ на ликвидния риск

Дружеството 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.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекучи
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови и парични заеми	210	3 369	16 135
Облигационен заем	252	-	10 000
Задължения към свързани лица	235	-	-

Получени аванси и други търговски задължения	3 119	3 980	-
<b>Общо</b>	<b>3 816</b>	<b>7 349</b>	<b>26 135</b>

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови и парични заеми	2 142	1 199	17 474
Облигационен заем	235	-	10 000
Задължения към свързани лица	-	3 647	-
Търговски и други задължения	6 882	3 980	-
<b>Общо</b>	<b>9 259</b>	<b>8 826</b>	<b>27 474</b>

#### Оценяване по справедлива стойност

#### Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета 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.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Финансови активи</b>					
Акции и дялове		5 213	-	14 134	19 347
<b>Общо активи</b>		<b>5 213</b>	<b>-</b>	<b>14 134</b>	<b>19 347</b>

31 декември 2018 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Финансови активи</b>					
Акции и дялове		8 486		9 785	18 271
<b>Общо активи</b>		<b>8 486</b>		<b>9 785</b>	<b>18 271</b>

### **Определяне на справедливата стойност**

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

### **Борсово търгувани ценни книжа**

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

### **Определяне на справедлива стойност**

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 3 се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

### **Условни активи и условни пасиви**

През година не са признати условни активи и пасиви.

## **IV. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ**

### **Ликвидност**

При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация.

### **Коефициент на обща ликвидност**

Коефициентът на обща ликвидност представя съотношението между текущите активи и текущите пасиви (задължения).

### **Коефициент на незабавна ликвидност**

Коефициентът на незабавна ликвидност изразява съотношението между краткосрочните вземания и паричните средства и текущите пасиви на дружеството.

### **Коефициент на бърза ликвидност**

Коефициентът на бърза ликвидност представя съотношението между текущите активи минус материалните запаси към текущите пасиви.

### **Коефициент на абсолютна ликвидност**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2019	2019
1	Коефициент на обща ликвидност	1.88	1.02
2	Коефициент на незабавна ликвидност	1.79	0.01
3	Коефициент на бърза ликвидност	1.88	1.02
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.06	0.0

### **Показатели за задлъжняост**

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задължнялост са своеобразна гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от дружеството с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влягането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

#### **Коефициент на финансова автономност**

Коефициентът на финансова автономност показва какво е съотношението на собствения капитал към пасивите на Дружеството.

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.42 Стойността на собствения капитал на дружеството се е увеличил през текущия период в резултат на продажба на финансови активи, собственост на дружеството.

#### **Коефициентът на задължнялост**

Коефициентът на задължнялост изразява съотношението между дълга и собствения капитал в дружеството. Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на задължнялост е 2.35.

#### **Съотношение дълг към обща сума на активите**

Съотношението Дълг/Активи показва каква част от активите се финансира чрез дълг. През 2019 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.55.

### **V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ**

Дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда. Към 31.12.2019 г. „Екип-98 Холдинг“ АД има назначени на трудов договор следните служители:

1. Директор за връзки с инвеститорите
2. Главен счетоводител

### **VI. ВСИЧКИ ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

С номер 20200110131824 беше вписана в Търговския регистър при Агенцията по вписвания промяната в седалището и адреса на управление на Дружеството, както и приет актуализирания Устав на „Екип-98 Холдинг“ АД.

## **VII. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

В условията на световна пандемия, причинена от разпространението на COVID-19 и извънредните мерки, обявени от всички засегнати държави, ръководството на дружеството е изправено, заедно с останалите участници на пазара, пред потенциални сериозни негативни икономически ефекти. На този етап е рано да се прогнозира по какъв начин и в каква дълбочина ще се отрази пост-пандемичната ситуация на „Екип-98 Холдинг“ АД, тъй като ситуацията е динамична. Ръководството на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД ще продължи да наблюдава развитието на ситуацията и е готово да предприеме всички необходими мерки, за да сведе до минимум неблагоприятното влияние, което би оказала финансово-икономическата криза след COVID-19.

## **VIII. ДЕЙСТВИЯТА В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

През 2019 г. „Екип-98 Холдинг“ АД не е извършвало дейности в областта на научните изследвания и разработки.

## **IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2019 г. „Екип-98 Холдинг“ АД не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Дружеството притежава 25 броя собствени акции.

## **IX. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите

За 2019 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са начислени общо в размер на 34 800 лева брутни възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на дружеството.

### 3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На основание разпоредбата на чл. 16, ал. 1 и 3 от ЗСПЗФИ, членовете на СД на дружеството, други лица, които изпълняват ръководни функции в емитента, и лицата, тясно свързани с тях, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от „Екип-98 Холдинг“ АД в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките, сключени от лице, което изпълнява ръководни функции в емитента и в лицата, тясно свързани с него, не превишава 5000 лв. в рамките на една календарна година.

### 4. Участието на членовете на съвета в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Към 31.12.2019 г. членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева	Няма участия	Няма участия	Няма участия
Георги Тодоров Тодоров	Управител на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	Няма участия	„Ексклузив Тауър“ ЕООД
Десислава Драгомирова Янкова	Управител на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	Няма участия	„Ексклузив Тауър“ ЕООД

### 5. Сключени през 2019 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2019 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

### 6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на



дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

Придобиване, управление и търговия с финансови инструменти, както и всички необходими мерки за справяне с финансово-икономическата криза след COVID-19.

#### Х. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

#### XI. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

„Екип – 98 Холдинг“ АД инвестира във финансови инструменти – акции и дялове от капитала на други дружества, както и придобиване и продажба на вземания по договори за цесия. Фирмената политика предвижда придобиване, управление и продажба на участието си в други дружества с цел печалба.

#### XII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАЗДЕЛ VI А ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/ или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Приходите на дружеството са в размер на 4 731 хил. лв. и са разпределени както следва:

**Положителни разлики от операции с финансови активи**

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
От продажба на акции	218	29
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	4 479	897
От продажби на вземания	-	1 503
Възстановяване на загуба от обезценка	3	297
<b>Общо</b>	<b>4 700</b>	<b>2 726</b>

Приходи от лихви и неустойки

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
По предоставени заеми	24	54
По договори за цесии	7	161
Неустойки	-	550
<b>Общо</b>	<b>31</b>	<b>765</b>

**2. 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 относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството**

Положителни разлики от операции с финансови инструменти са разпределени както следва:

От продажба на финансови инструменти – 218 хил. лв.

От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата – 4 479 хил. лв.

Лихви по предоставени заеми - 24 хил. лв.

Лихви по договори за цесии и други финансови инструменти – 7 хил. лв.

На този етап дейността на дружеството се осъществява изцяло на вътрешния пазар на Република България. Намерението на ръководството е определящият дял от сделките да се реализира на пазара на финансови инструменти.

**3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството**

През 2019 г. Дружеството няма сключени големи сделки и такива от съществено значение.

**4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период**

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни дружества, както и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

- Договор за заем от 12.02.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД; размер на заема – 669 хил. лв.; лихва – 4.5%, срок – до 12.02.2019 г., цел – за закупуване на недвижим имот от получателя. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 0 хил. лв.;
- Договор за заем от 28.02.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД; размер на заема – 160 хил. лв.; лихва – 4.5%, срок до 28.02.2020 г., цел – за търговската дейност на получателя. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 0 хил. лв.;
- Рамков договор за заем от 10.12.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД, размер на заема – до 850 хил. лв., лихва – 6.5%; срок - до 10.12.2020 г. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 270 хил. лв.;
- Рамков договор за паричен заем с „Ритейл Парк Средец“ ЕАД от 30.10.2019 г. на стойност до 500 хил. лв. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2020 г.; Размер на задължението към 31.12.2019 г. – 235 хил. лв.;
- Договори за покупко-продажба на ценни книжа от 05.06.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 92 хил. лв.;

- Договор за цесия от 30.06.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 342 хил. лв.;

#### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	35	34
Осигуровки	11	11
<b>Общо</b>	<b>46</b>	<b>45</b>

#### Разчети със свързани лица в края на периода

Разчетите със свързани лица към 31.12.2019 г. са както следва:

- Задължение в размер на 235 хил. лв. към дъщерно дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД;
- Вземания в размер на 704 хил. лв. от дъщерно дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

#### 5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му

През 2019 г. не са били налице събития или показатели с необичаен за дружеството характер.

#### 6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2019 г.

През 2019 г. „Екип-98 Холдинг“ АД не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

#### 7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина

Инвестиции към 31.12.2019 г. са в размер на 32 714 хил. лв., класифицирани като инвестиции в дъщерни предприятия, както следва:

Име на предприятие	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	11 200	11 200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	21 514	21 514
<b>Общо</b>	<b>32 714</b>	<b>32 714</b>

Съгласно договор от 13.10.2017 г. Дружеството закупува 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив тауър“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“, № 109-115 с капитал 5 881 хил. лв. Разпределен в 588 100 дружествени дяла. Цена на сделката 9 900 хил. лв. Предмет на дейност на дъщерното дружество -

строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира през месец юни 2018 г. 1 300 хил. лв. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност.

Акциите на Дружеството от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са заложени като обезпечение на банков заем. Дружеството притежава обикновени поименни акции в посочените по-горе дружества. През годината дружеството не е получило дивиденди от своите инвестиции.

#### **8. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем**

##### **Сключени договори на „Екип-98 Холдинг“ АД като заемополучател:**

- Договор за заем от 12.02.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД; размер на заема – 669 хил. лв.; лихва – 4.5%, срок – до 12.02.2019 г., цел – за закупуване на недвижим имот от получателя. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 0 хил. лв.;
- Договор за заем от 28.02.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД; размер на заема – 160 хил. лв.; лихва – 4.5%, срок до 28.02.2020 г., цел – за търговската дейност на получателя. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 0 хил. лв.;
- Рамков договор за паричен заем с „Ритейл Парк Средец“ ЕАД от 30.10.2019 г. на стойност до 500 хил. лв. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2020 г.; Размер на задължението към 31.12.2019 г. – 235 хил. лв.;

##### **Сключени договори на „Ексклузив Тауър“ ЕООД като заемополучател:**

- Рамков договор за заем от 10.12.2019 г. с „Екип-98 Холдинг“ АД, размер на заема – до 850 хил. лв., лихва – 6.5%; срок - до 10.12.2020 г. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 270 хил. лв.

#### **9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем**

##### **Сключени договори на „Екип-98 Холдинг“ АД като заемодател:**

- Рамков договор за заем от 10.12.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД, размер на заема – до 850 хил. лв., лихва – 6.5%; срок - до 10.12.2020 г. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 270 хил. лв.

**Сключени договори на „Ексклузив Тауър“ ЕООД като заемодател:**

- Договор за заем от 12.02.2019 г. с „Екип-98 Холдинг“ АД; размер на заема – 669 хил. лв.; лихва – 4,5%, срок – до 12.02.2019 г., цел – за закупуване на недвижим имот от получателя. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 0 хил. лв.;
- Договор за заем от 28.02.2019 г. с „Екип-98 Холдинг“ АД; размер на заема – 160 хил. лв.; лихва – 4,5%, срок до 28.02.2020 г., цел – за търговската дейност на получателя. Размер на вземането към 31.12.2019 г. – 0 хил. лв.;

**Сключени договори на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД като заемодател:**

- Рамков договор за паричен заем с „Екип-98 Холдинг“ АД от 30.10.2019 г. на стойност до 500 хил. лв. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2020 г.; Размер на задължението към 31.12.2019 г. – 235 хил. лв.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

С Решение № 30-Е от 04.01.2019 г. Комисията за Финансов Надзор потвърждава проспекта за първично публично предлагане на емисия с ISIN код BG1100007985 в размер на 600 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 15 лв. или обща сума в размер на 9 000 хил. лв.

С вписване в Търговския регистър под номер 20190509183031 в увеличен капитала на „Екип-98 Холдинг“ АД от 180 006 лв. на 780 004 лв., чрез издаване на 599 998 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрекъвярляеми акции с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лв. всяка една акция.

Средствата по емисията за инвестирани в закупуване на финансови инструменти.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Ръководството на дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за отчетния период – 2019 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Дружеството обслужва задълженията си. Евентуална заплаха да не ги изпълнява би била задаващата се икономическата криза в следствие на вирусната пандемия от COVID-19, чийто размер са трудно предвидими на този етап.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

През м. февруари 2017 г. дружеството издаде емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации при условията на непублично /частно/ предлагане. Общата номинална стойност на облигационния заем е в размер на 10 000 хил. лв., брой облигации - 10 000 бр., срок на облигационния заем - 7 години, лихва по облигационния заем – 6%. Цел на облигационния заем: създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялове участия в публични и непублични компании, придобиване на дългови ценни книжа, недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба.

През 2019 г. Дружеството издаде емисия обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лв. всяка една акция акции, в размер на 599 998 броя и емисионна стойност от 15 лв. или обща сума в размер на 9 000 хил. лв. Напраните средства са инвестирани е покупка на ценни книжа с цел повишаване стойността на инвестиционния портфейл.

#### **14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление**

Няма промени в принципите на управление.

#### **15. Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете**

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

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

В „Екип-98 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, съгътстващи 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 корпоративното 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 съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

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

### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, 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 корпоративното ръководство 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 корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството 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.

Подробна информация за рисковете, характерни за дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД е представена в раздел III. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ от доклад за дейността.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;

- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени съвместно с регистрирания одитор правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

#### **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

#### **16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2019 г.**

През отчетния период не са извършвани промени в управителните и надзорните органи на „Екип-98 Холдинг“ АД.

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Членовете на Съвета на директорите получават brutни годишни възнаграждения както следва:



Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева-член на СД и изпълнителен директор – 16 800 лв.;  
Десислава Драгомирова Янкова – Председател на СД – 9 000 лв.  
Георги Тодоров Тодоров – член на СД – 9 000 лв.;  
Тези възнаграждения са включени в разходите за 2019 г. на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Брутни годишни възнаграждения на Управителите на „Ексклузив Тауър“ ЕООД за 2019 г.:  
Георги Тодоров Тодоров – 6 000 лв. бруто.  
Десислава Драгомирова Янкова – 6 000 лв. бруто.

**18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху, които са учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите**

Към 31.12.2019 г. членовете на СД „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на дружеството.

**19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери**

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.

**20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Екип-98 Холдинг“ АД в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**21. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

Директор за връзки с инвеститорите – Веселин Стоянов Жисов,  
Адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, тел. 0888 900 945.

### **XIII. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Няма промени в цената на акциите за отчетния период.

### **XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на "Екип-98 Холдинг" АД съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

17.07.2020г.

Изпълнителен директор:



АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО  
ЕКИП-98  
ХОЛДИНГ  
\* София \*

Тереза Алексиева-Георгиева