

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„ЕКИП - 98 ХОЛДИНГ“ АД

2019 г.

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 45 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.

Консолидираният доклад за дейността включва преглед на дейността на дружеството-майка и дъщерното дружество като дейност на едно предприятие. Приложена като самостоятелен документ към настоящия консолидиран доклад е декларация за корпоративно управление на „Екип-98 Холдинг“ АД на консолидирана база съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество - майка и две дъщерни дружества: „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

ДРУЖЕСТВО-МАЙКА

Корпоративна информация

„ЕКИП-98 Холдинг АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 год. като акционерно дружество. Седалище и адрес на управление: гр. София 1142, район Средец, бул. „Александър Малинов“ № 75.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Основната икономическа дейност на дружеството е управление на холдингови дружества.

През 2014 г. Общото събрание на акционерите е приело решение за прекратяване дейността и обявяването му в ликвидация. Общото събрание на акционерите на 10.06.2015 г. взема решение да се продължи дейността на Дружеството на основание чл. 274, ал.1 от Търговския закон. Обстоятелството е вписано в Търговски регистър на 23.06.2015 г. Към тази дата Дружеството изготвя „краен ликвидационен баланс“. От 2016 г. дружеството функционира като действащо предприятие.

Собственост и управление

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
	хиляди лв.	хиляди лв.
Акции напълно платени	780	180
- в началото на годината	180	180

- емитирани през годината	600	-
Акции напълно платени	780	180

Списък на основните акционери, притежаващи акции:

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

Акциите са регистрирани за търговия на "Българска фондова борса" АД. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2019 г. е в следния състав: Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева – Изпълнителен директор, Десислава Драгомирова Янкова – член на СД; Георги Тодоров Тодоров – член на СД.

В дружеството-майка функционира одитен комитет, с мандат от три години, който към 31.12.2019 г. е в състав:

- Иван Петров Маслев – Председател на ОК;
- Мариана Николаева Василева;
- Десислава Драгомирова Янкова.

ДЪШЕРНИ ДРУЖЕСТВА

„Ексклузив Тауър“ ЕООД

На 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки един дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК: 202517265 със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, с капитал 5 881 хил. лв., разпределени в 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лв. всеки един дял за 9 900 хил. лв.

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.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД осъществява следната дейност: строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон. Дружеството се управлява и представлява от Десислава Драгомирова Янкова и Георги Тодоров Тодоров - заедно.

Към 31.12.2019 г. дружеството няма наети служители.

„Ритейл Парк Средец“ ЕАД

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.

Акциите на Дружеството-майка от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са заложени като обезпечение на банков заем на дружеството-майка.

Информация относно извършени промени в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД 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 ГРУПАТА ПРЕЗ 2019 г.

През 2019 г. дейността на Групата на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД се осъществяваше в следните направления: укрепване работата на предприятията от Групата, инвестиции в дъщерни предприятия, покупко-продажба на финансови инструменти и др.

Към 31.12.2019 г. Групата реализира нетна печалба в размер на 2 511 хил. лв., Друг всеобхватен доход нетно от данъци 490 хил. лв. и Общ всеобхватен доход 3 001 хил. лв.

Имоти, машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата включват подобрения в магазините, оборудване за търговския парк и компютърни конфигурации. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

Земя	Съоръжен ия и оборудван е	Подобрен ия в магазинит е	Друг и	Разходи за придобив ане на ДМА	Общо
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.

Брутна балансова
стойност

Салдо към 1 януари 2019 г.	-	18	113	40	65	236
Новопридобити активи	636	-	-	72	461	1 169
Трансфери	-	-	178	58	(236)	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	636	18	291	170	290	1 405
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(1)	(10)	(2)	-	(13)
Амортизация	-	(1)	(45)	(27)	-	(73)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(2)	(55)	(29)	-	(86)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	636	16	236	141	290	1 319

	Земя	Съоръжения и оборудване	Подобренявания в магазините	Други	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-	-	-	-
Новопридобити активи	-	18	20	40	158	236
Трансфери	-	-	93	-	(93)	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	18	113	40	65	236
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(1)	(10)	(2)	-	(13)
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	(1)	(10)	(2)	-	(13)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	-	17	103	38	65	223

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация“.

Групата не е заложила земите като обезпечение по свои задължения.

Инвестиционни имоти

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Земя и сгради	23 830	23 858
Общо	23 830	23 858

Инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, намиращи се на територията на гр. София и гр. Балчик.

Групата отдава инвестиционни имоти по договори за наем.

Модел на справедливата стойност

Групата отчита земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност.

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 01.01	23 858	8 742
Продадени активи		(8 742)
Придобити активи:		
придобити при бизнескомбинация		22 967
закупени		891
Преоценка	(28)	
Балансова стойност към 31.12	23 830	23 858

Групата е избрало да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност, като всички промени в справедливата стойност следва да се отразят в периода, за който се отнасят.

За информация относно определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 37.

Приходите от наеми за 2019 г., възлизащи на 1 306 хил. лв. (31.12.2018г.: 761 хил. лв.) са включени в отчета за консолидирания всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 607 хил. лв. (31.12.2018 г.: 516 хил. лв.) са отчетени на ред „Разходи за материали“, ред „Други разходи“ и на ред „Разходи за външни услуги“ и се отнасят за разходи по стопанисване на инвестиционните имоти на Групата.

Бъдещите минимални наемни постъпления от са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година	От 1 до 5 години	над 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2019 г.	1 572	7 085	10 969	19 626
31 декември 2018 г.	1 500	12 900	13 300	27 700

Репутация

Към 31.12.2017 г. в резултат на бизнес комбинация Дружеството отчита положителна репутация в размер на 353 хил. лв. (31.12.2018 г.:353 хил. лв.) от придобиване на 100% от дяловете на „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

Към 31.12.2019 г. балансовата на стойност на репутацията надвишава възстановимата и стойност в пълен размер, като е отчетена загуба от обезценка от 353 хил. лв.

Дългосрочни финансови активи

Групата има непряко участие в „Ексклузив пропърти“ АДСИЦ 1 671 245 броя акции (2018: 1 671 245), представляващи 17.68% (2018: 17.68%).

Групата има непряко участие в „Ексклузив сървисиз“ АД в размер на 48.84% (2018:48,84%).

Групата притежава и непряко участие в „Ексклузив сървисиз“ АД, в размер на 4.62% през своето участие от 9.25% от капитала на „Ексклузив пропърти“ АДСИЦ.

Към датата на заверения консолидиран финансов отчет Групата е продала своето участие от 9.25% от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, тъй като тази инвестиция не отговаря на инвестиционната му стратегия.

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив пропърти“ АДСИЦ - непряко участие	1 671	1 671
Преоценка	485	-
„Ексклузив сървисиз“ АД - непряко участие	10	10
Общо капиталови инструменти по справедлива стойност	2 166	1 681

Справедливата стойност на участието на Групата в собствения капитал на „Ексклузив пропърти“ АДСИЦ е оценена по цените на акциите, които се търгуват на БФБ към 31.12.2019 г. За повече информация, виж пояснение 37 от Поясненията на финансовия отчет.

Предоставени аванси и други търговски вземания

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	1 934	28
Други търговски вземания	1 807	453
Общо	3 741	481

Вземания по предоставени заеми и цесии

Вземания по предоставени търговски заеми	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми-главница, брутно преди очаквана кредитна загуба	9 656	10 274

Коректив за очаквана кредитна загуба	(645)	(310)
Общо	9 011	9 964

Вземания по договори за цесии	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Договори за цесии	1 773	180
Възстановяване на загуба от обезценка	3	-
Коректив за очаквана кредитна загуба	-	(3)
Общо	1 776	177
Изменение в размера на коректива на очаквани кредитни загуби по предоставени заеми и договори за цесии	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 01.01	310	607
Коректив за очаквана кредитна загуба	338	3
Възстановяване на загуба от обезценка	(3)	(300)
Салдо на 31.12	645	310

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Групата е решила да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	8 546	9 803
Не котираны капиталови инструменти	10 620	4 959
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
Не котираны капиталови инструменти	3 514	3 509
Общо	22 680	18 271

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, или чрез оценка на независим оценител. За повече информация, виж пояснение 37 от Поясненията към финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за консолидирания всеобхватен доход на ред „Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти“ и ред „Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти“.

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	6 896	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
Общо	19 166	14 762

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

Борсови капиталови инструменти - 8 546 хил. лв. (2018: 9 803 хил. лв.).

Не котираны 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 8 546 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 консолидирания отчет за всеобхватния доход.

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
Общо			3 514			3 509

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

Не котираны капиталови инструменти -3 514 хил. лв.

Справедливата стойност на инвестицията на Дружеството-майка 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-майка не е продавало акции.

Парични средства

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	812	90
Общо	812	90

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Разходи за бъдещи периоди

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Нефинансови разходи за бъдещи периоди	45	-
Финансови разходи за бъдещи периоди	-	-
Общо	45	-

Собствен капитал

Към 31.12.2019 г. собственият капитал е в размер на 19 258 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

Собствен капитал	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
акционерен капитал	780	180
общи резерви	180	-
резерв от последващи оценки на активи и пасиви	3 756	3 294
резерв от емисия	8 380	-
непокрита загуба	(1 116)	(266)
неразпределена печалба	4 188	801
текуща печалба	2 536	2 717
Общо собствен капитал	18 704	6 726

Акционерен капитал

Акционерния капитал на групата е акционерния капитал на дружеството - майка и се състои от 780 004 бр. акции с номинал на стойност 1 лев на акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

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	-
Акции напълно платени	780	180

През 2019 Дружеството-майка издава 600 хил. 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-майка.

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%

Общо юридически лица	678 575	87%	77 539	43,08%
Физически лица	101 429	13%	102 467	56,92%
Общо капитал	780 004	100%	180 006	100%

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
Нетна печалба/загуба за периода (в хил.лв)	2 511	2 717
Среднопретеглен брой акции*	480	180
Доход на акция	5.23	15.09

* Изчисление на среднопретеглен брой акции за 2019г.

$180\ 006 * 6/12 + 780\ 004 * 6/12 = 480\ 005$ броя.

Премиен резерв

Постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции, в размер на 8 380 хил. лв., са включени в премиения резерв и са намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Стойността на емитираните акции, отразена в капитала, възлиза на 780 хил. лв. (2018 г.: 180 хил. лв.).

Други резерви

	Законови резерви	Финансови активи по справедлива стойност	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	3 381	3 381
Прехвърляне на преценка в неразпределена печалба	-	(588)	(588)
Преценка на финансови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		501	501
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	3 294	3 294
Формиране на резерви	180	-	180
Преценка на финансови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	490	490
Салдо към 31 декември 2019 г.	180	3 784	3 964

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	490
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)
Салдо към 1 януари 2019 г.	3 294
Промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	490
Салдо към 31 декември 2019 г.	3 784

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 на Дружеството-майка прие решение неразпределената печалба да бъде разпределена за покриване на загуби от минали години (266 хил. лв.) и 10% за фонд Резервен (180 хил. лв.). Към 31.12.2019 г. неразпределената печалба е в размер на 3 072 хил. лв.

Пасиви по отсрочени данъци

Временна разлика	31 декември 2018 г.		Движение на отсрочени данъци 2019 г.				31 декември 2019 г.	
	Временна разлика	Отсрочен данък	Увеличение		Намаление		Временна разлика	Отсрочен данък
			Временна разлика	Отсрочен данък	Временна разлика	Отсрочен данък		
Обезценка инвестиционни имоти	-	-	28	3	-	-	27	3
Очаквана кредитна загуба МСФО 9	310	31	335	34	-	-	645	65
Общо Активи	310	31	363	37	-	-	672	68
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата/загубата	1 249	124	4 213	421	725	73	4 737	473
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	3 474	347	5	1	-	-	3 479	348
Общо Пасиви	4 723	471	4 218	422	725	73	8 216	821
Отсрочени данъци (нето)	4 413	440	3 855	385	725	73	7 544	753

Получени заеми

Задълженията по получени заеми на Групата към 31.12.2019 г. се състоят от:

	Текущи		Нетекущи	
	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	2 369	2 049	-	-
Общо балансова стойност	3 999	3 630	26 135	27 474

Облигационен заем

На 10.02.2017 г. "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.

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	2 367	2047
Лихва	2	2
Общо	2 369	2049

Задълженията по краткосрочни заеми към 31.12.2019 г. на дружеството-майка се състоят от:

1) 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

Получени аванси и други търговски задължения

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени аванси	5 448	5 448
Задължения към доставчици	3 747	6 046
Ангажменти за обратно изкупуване	6 541	6 835
Общо	15 736	18 329

През 2018 г. Групата сключи предварителни договори за продажба:

- на дялове в размер на 3 256 хил. лв.;
- на акции в размер на 2 192 хил. лв.;

Задължения към доставчици на Групата в размер на 3 747 хил. лв. основно включват:

- задължения в размер на 2 714 хил. лв. остатък по цена по договор за цесия, платими през 2020 г.;
- задължение в размер на 623 хил. лв. остатък по договор за покупко-продажба на имот;
- 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.

Ангажменти за обратно изкупуване:

Дружеството-майка 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%.

Данъчни задължения

	31.12.2019	31.12.2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Данъчни задължения	11	68
Общо	11	68

Задължения към персонала

	31.12.2019	31.12.2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Задължения за възнаграждения	5	5
Общо	5	5

Задължения към осигурителни предприятия

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Осигурителни задължения	2	3
Общо	2	3

Приходи от услуги

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги	1 306	761
Общо	1 306	761

Приходи от услуги в размер на 1306 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

Печалба/загуба от продажба на инвестиционен имот

Печалба/загуба от продажба на инвестиционен имот	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приход от продажба на инвестиционен имот	-	7 432
Балансова стойност на инвестиционен имот	-	(7 453)
Загуба от продажба на инвестиционен имот	-	(21)

Други приходи

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги	31	39
Общо	31	39

Други приходи в размер на 31 хил. лв. са приходи от продажби на материални активи.

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	4 580	937
От продажби на вземания	-	1 503
Общо	4 798	2 469

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)
Общо	(318)	(256)

Финансови приходи

	31.12.2019	31.12.2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви по предоставени заеми	561	306
По договори за цесии и други финансови инструменти	7	794
Общо	568	1 100

Разходи за лихви и други финансови разходи

Разходи за лихви	31.12.2019	31.12.2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Лихви по облигационен заем	600	600
Лихви по банкови кредити	590	438
Лихви по търговски заеми	191	576
Лихви по репо сделки	323	377
Лихви за забава	69	14
Комисионни	78	51
Банкови такси	41	29
Отрицателни курсови разлики	2	1
Обезценка на вземания	338	3
Възстановяване на загуба от обезценка	(3)	(297)
Общо	2 229	1 792

Разходи за материали

	31.12.2019	31.12.2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	2	22
Общо	2	22

Разходи за външни услуги

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за облигационен заем	67	67
Такси и други	109	93
Разходи за охрана обслужване и други	564	464
Общо	740	604

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуалните финансови отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества за 2019 г. е в размер на 33 хил. лв., за консолидирания финансов отчет на групата е в размер на 7 хил. лв. През годината задължителния одитор на Дружеството-майка не е предоставял данъчни консултации или други услуги несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

Разходи за амортизации

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Амортизации	73	13
Обезценка на репутация	353	-
Общо	426	13

Разходи за персонала

	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Договор за управление и контрол	42	45
Трудови договори	28	23
Граждански договори	4	4
Общо	74	72

Разходи за осигуровки

	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Договор за управление и контрол	16	14
Трудови договори	5	4
Общо	21	18

Други разходи

	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.

Местни данъци и такси	42	154
Други	-	3
Общо	42	157

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 г.	31.12.2018 г.
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Печалба за периода преди данъци	2 823	2 837
Данъчна ставка	10,00%	10,00%
Очакван разход за данъци	(282)	(284)
Данъчен ефект от приходи, непризнати за данъчни цели	349	435
Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	(37)	99
Текущ разход за данъци върху дохода	-	(68)
Отсрочени данъчни приходи / (разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(312)	(52)
Разходи за данъци върху дохода	(312)	(120)

Сделки със свързани лица

Сделки с ключов управленски персонал

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

Краткосрочни възнаграждения:	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Възнаграждения	45	27
Осигуровки	14	11
Общо краткосрочни възнаграждения	59	38

Категории финансови инструменти:

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

	2019	2018
Финансови активи	'000 лв.	'000 лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	5 680	5 190
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	19 166	14 762

Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Вземания по предоставени заеми	9 011	9 964
Вземания по договори за цесия и лихви	1 776	177
Търговски и други вземания	3 741	470
	39 374	30 563
Пари и парични еквиваленти	812	90
	40 186	30 653
Финансови пасиви	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи пасиви:		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	26 135	27 474
	26 135	27 474
Текущи пасиви:		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	3 999	3 630
Търговски и други задължения	15 736	18 329
	19 735	21 959

Вижте приложение 4.7. от финансовия отчет 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 приложение 4.7.

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 приложение 4.16. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата 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 изложена Групата, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

Валутен риск

Основна част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата 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 Групата не разполага с информация.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата не е изложена 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 Групата 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.

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

Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с участието му в капитала на други дружества (вж. пояснение 8). Чувствителността на Групата 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 Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, инвестиции в акции и други. 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:

Финансови активи	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	5 680	5 190
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	19 166	14 762
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Вземания по предоставени заеми	9 011	9 964
Вземания по договори за цесия и лихви	1 776	177
Търговски и други вземания	3 741	470
	39 374	30 563
Пари и парични еквиваленти	812	90
	40 186	30 653

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 трансакции 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 вземанията Групата не е изложена 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 Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност				
Търговски вземания	3 741			
Вземания по предоставени заеми, бруто		9 656		
Очаквани кредитни загуби		(645)		
Вземания по договори за цесии	1 776	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	-	-	-	-
	5 517	9 011	-	-

Анализ на ликвидния риск

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.

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

Към 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	Между 6 и	От 1 до 5 години
	месеца	12 месеца	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови и парични заеми	210	3 537	16 135
Облигационен заем	252	-	10 000
Получени аванси и други търговски задължения	6 541	9 195	
Общо	7 003	12 732	26 135

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6	Между 6 и 12	От 1 до 5 години
	месеца	месеца	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови и парични заеми	2 142	1 253	17 474
Облигационен заем	235	-	10 000
Получени аванси и други търговски задължения	6 835	11 494	-
Общо	9 212	12 747	24 474

Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания 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.	Пояснения	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи					
Акции и дялове		10 702	-	14 144	24 846
Общо активи		10 702	-	14 144	24 846

31 декември 2018 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи					
Акции и дялове		11 474	1 037	7 441	19 952
Общо активи		11 474	1 037	7 441	19 952

През 2019 г. Групата се е освободила от капиталовия инструмент, класифициран в ниво 2 в йерархията на справедливите стойности към 31.12.2018 г.

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 и облигации

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 Групата, класифицирани на ниво 3 се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители

Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2019 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя и сгради	-	-	23 830	23 830

31 декември 2018 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя и сгради	-	-	23 858	23 858

Определяне на справедлива стойност на инвестиционен имот, придобит чрез бизнес комбинация през 2018 г.

Справедливата стойност на инвестиционния имот е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

Оценката по справедлива стойност се базира на методология за извеждане на пазарна стойност на недвижими имоти. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро - икономическа обстановка в страната, оценителят е предложил крайната пазарна стойност на инвестиционния имот. Ръководството е преценило, че справедливата стойност на инвестиционния имот към 31.12.2019 г. не се различава съществено от балансовата стойност на имота към същата дата в размер на 22 967 хил. лв.

Определяне на справедлива стойност на инвестиционен имот, придобит чрез покупка през 2018 г.

Справедливата стойност на инвестиционния имот е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

Оценката по справедлива стойност се базира на методология за извеждане на пазарна стойност на недвижими имоти. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро - икономическа обстановка в страната, оценителят е предложил крайната пазарна стойност на инвестиционния имот в размер на 863 хил. лв. Групата е признала загуба от обезценка в размер на 28 хил. лв. (2018: 0 хил. лв.)

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва

	Инвестиционни имоти земи и сгради хил. лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	23 858
Обезценка	(28)
Салдо към 31 декември 2019 г.	23 830

	Инвестиционни Имоти земи и сгради хил. лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	8 742
Придобити при бизнескомбинация	22 967
Покупки	891
Продажби	(8 742)
Салдо към 31 декември 2018 г.	23 858

Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че:

- 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.

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Групата определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/ капитал е представено по-долу:

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	46 741	48 372
Парични средства	(812)	(90)
Нетен дълг	45 929	48 282
Собствен капитал	18 707	6 726
Съотношение дълг - капитал	<u>2.45</u>	<u>7.18</u>

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА ГРУПАТА

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА 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 Групата.

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 Групата да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2019	2018
1	Коефициент на обща ликвидност	1.92	1.42
2	Коефициент на незабавна ликвидност	0.78	0.52
3	Коефициент на бърза ликвидност	1.92	1.42
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.04	-

2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

ПОКАЗАТЕЛИ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост 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 задлъжнялост 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 какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.14.

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.40

Коефициентът на задлъжнялост

Коефициентът на задлъжнялост изразява съотношението между дълга и собствения капитал в Групата.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 7.19.

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 2.50.

Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

През 2018 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.88.

През 2019 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.71.

3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Рентабилност на Собствения капитал

Рентабилността на собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на Групата се изразява като процент от собствения капитал. Това съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал на „Екип-98 Холдинг“ АД е 40.40 %. През 2018 г. Групата регистрира нетна печалба на стойност 2 717 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал на „Екип-98 Холдинг“ АД е 13.42 %. През 2019 г. Групата регистрира нетна печалба на стойност 2 511 хил. лв.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Дейността на Групата няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда. Към 31.12.2019 г. Дружеството-майка има назначени на трудов договор следните служители:

1. Директор за връзки с инвеститорите
2. Главен счетоводител

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА

Групата е изложено на общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове. Някои от рисковете, пред които е изправена Групата, могат да бъдат ограничени, и техните последици да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Групата за тяхното регулиране. Общият план на ръководството на Групата за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Групата.

Всички рискове са подробно описани по-горе в Доклада.

V. ВСИЧКИ ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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 Групата.

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 Групата не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Групата.

Ръководството на Групата 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 Групата.

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

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

В условията на световна пандемия, причинена от разпространението на COVID-19 и извънредните мерки, обявени от всички засегнати държави, всички дружества в Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД са изправени, 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 Групата, тъй като ситуацията е динамична. Мениджмънта 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.

VII. ДЕЙСТВИЯТА В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2019 г. Групата не е извършвала дейности в областта на научните изследвания и разработки.

VIII. 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. Дружеството-майка 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 майка не притежава 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-майка 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, както и на дъщерните дружества 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-майка 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-майка, 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 Алексиева-Георгиева	Няма участия	Няма участия	Няма участия
Георги Тодоров	Управител на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	Няма участия	„Ексклузив Тауър“ ЕООД
Даниела 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-майка от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството-майка 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.

X. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ГРУПАТА

Дружеството-майка, както и дъщерното дружество нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

XI. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Групата 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 РАДЗЕЛ 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

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	4 580	937
От продажби на вземания	-	1 503
Общо	4 798	2 469

Финансови приходи

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	561	306
По договори за цесии и други финансови инструменти	7	794
Общо	568	1 100

Финансови разходи

Разходи за лихви	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по облигационен заем	600	600
Лихви по банкови кредити	590	438
Лихви по търговски заеми	191	576
Лихви по репо сделки	323	377
Лихви за забава	69	14
Комисионни	78	51
Банкови такси	41	29

Отрицателни курсови разлики	2	1
Обезценка на вземания	338	3
Възстановяване на загуба от обезценка	(3)	(297)
Общо	2 229	1 792

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

Приходите от дейността на дружеството е разпределена както следва:

Приходи от услуги – 1 306хил. лв.

От продажба на финансови инструменти – 218 хил. лв.

От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата – 4 580 хил. лв.

Лихви по предоставени заеми – 567 хил. лв.

Лихви по договори за цесии – 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-майка

През 2019 г. не са сключвани съществени сделки от дружеството-майка.

4. Информация относно сделките, сключени в Групата между свързани лица, през отчетния период

През 2019 г. не са сключвани съществени сделки от между свързани лица в Групата.

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 неговите дъщерни дружества са страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Сделки свързани лица

Няма.

Сделки с ключов управленски персонал

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

Краткосрочни възнаграждения:	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	45	27
Осигуровки	14	11
Общо краткосрочни възнаграждения	59	38

Разчети със свързани лица

Няма.

6. 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.

7. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2019 г.

През 2019 г. Групата не е сключвала сделки, водени извънбалансово.

8. Информация за дялови участия на Групата, за основните му инвестиции в страната и в чужбина

Подробна информация относно инвестициите на Групата в страната се съдържат в т.1.

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

Задълженията по получени заеми на Групата към 31.12.2019 г. се състоят от:

	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	2 369	2 049	-	-
Общо балансова стойност	3 999	3 630	26 135	27 474

Облигационен заем

На 10.02.2017 г. "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.

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	2 367	2047
Лихва	2	2
Общо	2 369	2049

Задълженията по краткосрочни заеми към 31.12.2019 г. на дружеството-майка се състоят от:

2) 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

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

Предоставени заеми от Дъщерно дружество заеми в размер на 9 011 хил. лв.

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

Средствата са инвестирани във закупуването на финансови инструменти.

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

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

13. 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.

Групата 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.

14. 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

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.

Акциите на Дружеството-майка от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са заложени като обезпечение на банков заем на дружеството-майка.

15. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление

Няма промени в принципите на управление.

16. 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-майка по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Групата функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите 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 съизмерено с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите комуникира с одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата за вътрешен контрол и управление на риска и относно ключови въпроси.

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 Групата

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 макро средата, в която Групата функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Групата и зависят предимно от 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 Групата за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Групата.

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

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Групата е представено в раздел IV. Основни рискове, пред които е изправена Групата от годишния 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 Групата 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.

17. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2019 г.

През 2019 г. няма промяна в управителните и надзорни органи на „Екип-98 Холдинг“ АД, „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

18. 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

За 2019 г. членове на СД на „Екип-98 Холдинг“ АД за получили 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.

19. 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-майка.

20. 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 Групата 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 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 Групата в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

22. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите – Веселин Стоянов Жисов,
Адрес: гр. София, бул. „6-ти септември“ № 55, тел. 0888 900 945.

XIII. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА

Няма промени в цената на акциите за отчетния период.

XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ГРУПАТА

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

Декларацията за корпоративно управление към консолидирания финансов отчет 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.

22.07.2020 г.
гр. София



Тереза Алексиева-Георгиева
Изпълнителен директор