

# ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„ЕКИП - 98 ХОЛДИНГ“ АД

2020 г.

*Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на консолидирания финансов 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 дъщерните дружества 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-майка 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-майка 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-майка на основание чл. 274, ал.1 от Търговския закон. Обстоятелството е вписано в Търговски регистър на 23.06.2015 г. Към тази дата Дружеството-майка изготвя „краен ликвидационен баланс“. От 2016 г. Дружеството-майка функционира като действащо предприятие.

#### **Собственост и управление**

Акционерният капитал на Дружеството-майка 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-майка.

Акционерен капитал	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции напълно платени		
- в началото на годината	780	180
- емитирани през годината	-	600
<b>Акции напълно платени</b>	<b>780</b>	<b>780</b>

Списък на основните акционери, притежаващи акции:

	2020		2019	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адара АД	229 876	29.47%	244 653	31.37%
Стикс-2000 ЕООД	66 000	8.46%	66 000	8.46%
Други юридически лица	383 576	49.18%	367 922	47.17%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>679 452</b>	<b>87.11%</b>	<b>678 575</b>	<b>87.00%</b>
<b>Физически лица</b>	<b>100 552</b>	<b>12.89%</b>	<b>101 429</b>	<b>13.00%</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>

Акциите са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса“ АД.

Дружеството-майка се управлява от Съвет на Директорите, който към 31.12.2020 г. е в следния състав:

- Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева – Изпълнителен директор;
- Десислава Драгомирова Янкова – член на СД;
- Георги Тодоров Тодоров – член на СД.

На Общо събрание на акционерите, проведено на 12.04.2021 г. беше променен управленският състав на Дружеството-майка, както към дата на съставяне на Доклада, Съветът на Директорите е обявен и очаква вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията, в следния състав:

- Георги Тодоров Тодоров – Изпълнителен директор;
- Десислава Драгомирова Янкова – Председател на СД;
- Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД

В Дружеството-майка функционира одитен комитет, чийто мандат беше подновен на редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 28.09.2020 г. за нов срок от 5 г. Към 31.12.2020 г. Одитния комитет е в състав:

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

## **ДЪЩЕРНИ 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., разпределен 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.

### **„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.

Предметът 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 заложи 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 2020 г.**

През 2020 г. дейността на Групата на „ЕК ИП-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 31.12.2020 г. Групата реализира нетна печалба в размер на 407 хил. лв., друг всеобхватен доход нетно от данъци (122) хил. лв. и общ всеобхватен доход 285 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	Съоръжения и оборудване	Подобрения в магазините	Други	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2020 г.	636	18	291	170	290	1 405
Новопридобити активи	-	-	3	77	147	227
Трансфери	(636)	-	88	2	(431)	(977)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	-	18	382	249	6	655
<b>Амортизация и обезценка</b>						
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(2)	(55)	(29)	-	(86)
Амортизация	-	(1)	(63)	(49)	-	(113)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	-	(3)	(118)	(78)	-	(199)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	-	15	264	171	6	456

	Земя	Съоръжения и оборудване	Подобрения в магазините	Други	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	18	113	40	65	236
Новопридобити активи	636	-	-	72	461	1 169
Трансфери	-	-	178	58	(236)	-
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	636	18	291	170	290	1 405
<b>Амортизация и обезценка</b>						
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(1)	(10)	(2)	-	(13)
Амортизация	-	(1)	(45)	(27)	-	(73)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	-	(2)	(55)	(29)	-	(86)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	636	16	236	141	290	1 319

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Групата не е заложила земите като обезпечение по свои задължения.

### Инвестиционни имоти

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Земя и сгради	25 000	23 830
<b>Общо</b>	<b>25 000</b>	<b>23 830</b>

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

#### **Земя**

Групата притежава инвестиционни имоти с балансова стойност 636 хил. лв., намиращи се в гр. Варна, които се държат с цел увеличаване на стойността на капитала. Инвестиционните имоти са представени във финансовите отчети на Групата, като е използван моделът на справедливата стойност. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2020 г.	636	-
Новопридобити активи	-	636
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>636</b>	<b>636</b>

През 2020 г. не са отразени приходи и преки оперативни разходи, свързани със земята. Групата не е заложило земите като обезпечение по свои задължения.

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

Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 1 454 хил. лв. (31.12.2019 г.: 1 306 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 511 хил. лв. (31.12.2019 г.: 607 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 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 2020 г.	1 672	7 533	10 442	<b>19 647</b>
31 декември 2019 г.	1 572	7 085	10 969	<b>19 626</b>

### Дългосрочни финансови активи

Групата има непряко участие в „Ексклузив сървисиз“ АД, представляващо 40.00% (2019 г.: 48.84%). 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	31.12.2020	31.12.2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
„Ексклузив пропърти“ АДСИЦ - непряко участие	-	1 671
Преоценка	-	485
„Ексклузив Сървисиз“ АД-непряко участие	10	10
<b>Общо капиталови инструменти по справедлива стойност</b>	<b>10</b>	<b>2 166</b>

### Предоставени аванси и други търговски вземания

	31.12.2020	31.12.2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Предоставени аванси	1 551	1 934
Други търговски вземания	2 175	1 807
<b>Общо</b>	<b>3 726</b>	<b>3 741</b>

### Вземания по предоставени заеми и покупка на вземания

Вземания по предоставени търговски заеми	31.12.2020	31.12.2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Предоставени заеми-главница, брутно преди очаквана кредитна загуба	8 940	9 656
Коректив за очаквана кредитна загуба	(865)	(645)
<b>Общо</b>	<b>8 075</b>	<b>9 011</b>

Вземания по договори за покупка на вземания	31.12.2020	31.12.2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Покупка на вземания	61	1 773
Възстановяване на загуба от обезценка	-	3
Коректив за очаквана кредитна загуба	(1)	-
<b>Общо</b>	<b>60</b>	<b>1 776</b>

Изменение в размера на коректива на очаквани кредитни загуби по предоставени заеми и договори за цесии	2020	2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Салдо на 01.01	645	310
Коректив за очаквана кредитна загуба	221	338
Възстановяване на загуба от обезценка	(1)	(3)
<b>Салдо на 31.12</b>	<b>865</b>	<b>645</b>

### 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.

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
Борсови капиталови инструменти	7 310	8 546
Некотирувани капиталови инструменти	12 529	10 620
	<b>19 839</b>	<b>19 166</b>
<b>Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход</b>		
Некотирувани капиталови инструменти	4 104	3 514
	<b>4 104</b>	<b>3 514</b>
<b>Общо</b>	<b>23 943</b>	<b>22 680</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет или чрез оценка на независим оценител. За повече информация, виж пояснение 36 към консолидирания финансов отчет.

Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия 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	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Акции на компании, търгувани на БФБ	6 144	6 896
Акции на компании, търгувани на международни пазари	5 082	3 756
Дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ	1 168	1 129
Акции и дялове на непублични компании	7 445	7 385
<b>Общо</b>	<b>19 839</b>	<b>19 166</b>

Заложени по договори за обратно изкупуване - 7 070 хил. лв. (2019 г.: 2 343 хил. лв.).

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на БФБ и на дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ, в размер на 7 312 хил. лв., е определена на база борсови котировки и данни за обратни изкупувания към датата на консолидирания финансов отчет.

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на международни пазари, и акции и дялове на непублични компании, в размер на 12 527 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.



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

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2020	% участие	Брой акции дялове	31.12.2019
			хил. лв.			хил. лв.
Акции на непублични компании	14.37%	3 504	4 104	17.72%	3 504	3 514
<b>Общо</b>			<b>4 104</b>			<b>3 514</b>

Заложени по договори за обратно изкупуване - 1 487 хил. лв. (2019 г.: 2 423 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 методът на чистата стойност на активите. За повече информация вижте Пояснение 36 към консолидирания финансов отчет. Към 31.12.2020 г. Групата е признала печалба от преоценка на капиталови инструменти в размер на 590 хил. лв. в друг всеобхватен доход.

През отчетния период Дружеството-майка не е продавало акции.

### Парични средства

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	89	812
<b>Общо</b>	<b>89</b>	<b>812</b>

### Разходи за бъдещи периоди

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Нефинансови разходи за бъдещи периоди	18	45
<b>Общо</b>	<b>18</b>	<b>45</b>

### Собствен капитал

Към 31.12.2020 г. собственият капитал на Групата е в размер на 18 992 хил. лева, който структурно се разпределя, както следва:

Собствен капитал	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
акционерен капитал	780	180
общи резерви	390	180
резерв от последващи оценки на активи и пасиви	3 662	3 756
резерв от емисия	8 380	8 380
непокрита загуба	(1 414)	(1 116)
неразпределена печалба	6 787	4 188
текуща печалба	407	2 536
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>18 992</b>	<b>18 704</b>

### Акционерен капитал

Акционерния капитал на Групата е акционерният 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	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Акции напълно платени		
- в началото на годината	780	180
- емитирани през годината	-	600
<b>Акции напълно платени</b>	<b>780</b>	<b>780</b>

### Информация за основните акционери, притежаващи акции:

	2020		2019	
	бр. акции	%	бр. акции	%
„Адара“ АД	229 876	29.47%	244 653	31.37%
„Стикс – 2000“ ЕООД	66 000	8.46%	66 000	8.46%
Други юридически лица	383 576	49.18%	367 922	47.17%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>679 452</b>	<b>87.11%</b>	<b>678 575</b>	<b>87.00%</b>
<b>Физически лица</b>	<b>100 552</b>	<b>12.89%</b>	<b>101 429</b>	<b>13.00%</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>

### Доход на акция

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

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба за периода в хил. лв.	407	2 511
Среднопетеглен брой акции	480	480
<b>Доход на акция</b>	<b>0.52</b>	<b>5.23</b>

### Премиен резерв

Постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през 2019 г. 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. (2019 г.: 780 хил. лв.)

## Други резерви

	Законови резерви	Финансови активи по справедлива стойност	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	3 294	3 294
Формиране на резерви	180	-	180
Преоценка на финансови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	490	490
Салдо към 1 януари 2020 г.	180	3 784	3 964
Формиране на резерви	210	-	210
Преоценка на финансови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	(122)	(122)
Салдо към 31 декември 2020 г.	390	3 662	4 052

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	31.12.2020
	хил. лв.
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 1 януари 2020 г.	3 784
Промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	590
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се класифицират в печалба или загуба	(59)
Загуба от продажба на капиталови инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	(653)
Прехвърляне на преоценка в неразпределена печалба	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	3 662

Капиталовите инструменти на Групата, 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 3 от йерархията от справедливите стойности, съгласно МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Няма наложени тежести върху капиталовите инструменти на Групата през текущия и/или предходния период

## Неразпределена печалба от минали години

През 2020 г. ОСА на Дружеството-майка прие решение неразпределената печалба да бъде разпределена, като 10% от нея попадат във фонд Резервен (390 хил. лв.). Към 31.12.2020 г. неразпределената печалба е в размер на 5 373 хил. лв.

## Отсрочени данъчни активи и пасиви

Временна разлика	31 декември 2019 г.		Движение на отсрочени данъци 2020г.				31 декември 2020 г.	
	Временна разлика	Отсрочен данък	Увеличение		Намаление		Временна разлика	Отсрочен данък
			Временна разлика	Отсрочен данък	Временна разлика	Отсрочен данък		
Обезценка инвестиционни имоти	27	3	-	-	-	-	27	3
Очаквана кредитна загуба МСФО 9	645	65	220	22	-	-	865	87
<b>Общо Активи</b>	<b>672</b>	<b>68</b>	<b>220</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>892</b>	<b>90</b>
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата/загубата	4 737	473	2 160	216	349	34	6 548	655
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	3 479	348	590	59	-	-	4 069	407
<b>Общо Пасиви</b>	<b>8 216</b>	<b>821</b>	<b>2 750</b>	<b>275</b>	<b>349</b>	<b>34</b>	<b>10 617</b>	<b>1 062</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>7 544</b>	<b>753</b>	<b>2 530</b>	<b>253</b>	<b>349</b>	<b>34</b>	<b>9 725</b>	<b>972</b>

## Получени заеми

Задълженията по получени заеми на Групата към 31.12.2020 г. се състоят от:

	Текущи		Нетекучи	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	2 738	252	7 500	10 000
Банкови заеми	1 232	1 378	15 396	16 135
Краткосрочни заеми	2 002	2 369	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>5 972</b>	<b>3 999</b>	<b>22 896</b>	<b>26 135</b>

## 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-майка 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.

Главница, в размер на 2 500 хил. лв. и лихви по облигационен заем (238 хил. лв., от които 5 хил. лв. – лихви за забава) са представени като текуща част по облигационен заем

### **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 31.12.2020 г.** – дългосрочна част – 15 396 хил. лв., краткосрочна част - главница 1 185 хил. лв. и лихва 47 хил. лв.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Главница	2 000	2 367
Лихва	2	2
<b>Общо</b>	<b>2 002</b>	<b>2 369</b>

Задълженията по краткосрочни заеми към 31.12.2020 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:** 20.12.2021 г.

**Размер на лихвата** – променлив БЛП+ надбавка

**Обезпечение** – застраховка финансов риск

### Получени аванси и други търговски задължения

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени аванси	3 256	5 448
Задължения към доставчици	2 616	3 748
Ангажменти за обратно изкупуване	6 644	6 541
<b>Общо</b>	<b>12 516</b>	<b>15 736</b>

През 2018 г. Групата сключи предварителни договори за продажба на дялове в размер на 3 256 хил. лв. Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет, съгласно постигнатите договорености, срокът по предварителен договор е удължен до 24.08.2021 г.

**Задължения към доставчици** на Групата в размер на 2 616 хил. лв. основно включват:

- задължения за придобиване на капиталови инструменти в размер на 135 хил. лв.;
- задължения по застраховка финансов риск в размер на 73 хил. лв.;
- задължение за одит в размер на 22 хил. лв.;
- придобити задължения по договори за покупка на вземания в размер на 1 439 хил. лв.;
- други търговски задължения в размер на 947 хил. лв.

**Ангажменти за обратно изкупуване:**

Дружеството-майка е страна по договори за обратно изкупуване и е предоставило 1 222 020 бр. акции (2019 г.: 1 222 020 бр.) с отчетна стойност към 31.12.2020 г. 4 900 хил. лв. (2019 г.: 4 767 хил. лв.), с ангажимент за обратно изкупуване при номинал на сделките 3 039 хил. лв., в т.ч. задължение за лихва – 137 хил. лв.

Лихвени нива на договорите за обратно изкупуване са от 4% до 5.25%.

### Данъчни задължения

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Данъчни задължения	19	11
<b>Общо</b>	<b>19</b>	<b>11</b>

### Задължения към персонала

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за възнаграждения	7	5
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

### Задължения към осигурителни предприятия

	31.12.2020	31.12.2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Осигурителни задължения	3	2
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

### Приходи от услуги

Приходи от услуги в размер на 1 454 хиЛ. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

	2020	2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Приходи от наем	1 454	1 306
<b>Общо</b>	<b>1 454</b>	<b>1 306</b>

### Други приходи

	2020	2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Приходи от услуги	-	31
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>31</b>

### Положителни разлики от операции с финансови активи

	2020	2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
От продажба на акции	-	218
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 257	4 580
<b>Общо</b>	<b>2 257</b>	<b>4 798</b>

### Отрицателни разлики от операции с финансови активи

	2020	2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
От продажба на акции	(326)	(25)
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(24)	(293)
<b>Общо</b>	<b>(350)</b>	<b>(318)</b>

### Финансови приходи

	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви по предоставени заеми	396	561
По договори за цесии и други финансови инструменти	2	7
<b>Общо</b>	<b>398</b>	<b>568</b>

### Разходи за лихви и други финансови разходи

Разходи за лихви	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Лихви по облигационен заем	600	600
Лихви по банкови кредити	561	590
Лихви по търговски заеми	211	191
Лихви по договори за обратно изкупуване на ФИ	217	323
Лихви за забава	18	69
Комисионни	63	78
Банкови такси	46	41
Отрицателни курсови разлики	1	2
Обезценка на вземания	221	338
Финансов разход с обезщетителен характер	375	-
Възстановяване на загуба от обезценка	(3)	(3)
<b>Общо</b>	<b>2 310</b>	<b>2 229</b>

### Разходи за материали

	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	4	2
<b>Общо</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

### Разходи за външни услуги

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуалните финансови отчети на Дружеството-майка и дъщерните дружества за 2020 г. е в размер на 30 хил. лв., а 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.

Настоящето оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.



	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за облигационен заем	53	67
Такси и други	97	282
Разходи за охрана, обслужване и други	443	380
<b>Общо</b>	<b>593</b>	<b>740</b>

#### Разходи за амортизации

	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Амортизации	113	73
Обезценка на репутация	-	353
<b>Общо</b>	<b>113</b>	<b>426</b>

#### Разходи за персонала

	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Договор за управление и контрол	47	42
Трудови договори	24	28
Граждански договори	1	4
<b>Общо</b>	<b>72</b>	<b>74</b>

#### Разходи за осигуровки

	31.12.2020	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Договор за управление и контрол	15	16
Трудови договори	5	5
<b>Общо</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

#### Други разходи

	31.12.2020	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	63	42
<b>Общо</b>	<b>63</b>	<b>42</b>

#### Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България, в размер на 10 % (2019 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	31.12.2020	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Печалба за периода преди данъци</b>	585	2 823
Данъчна ставка	10.00%	10.00%
<b>Очакван разход за данъци</b>	(59)	(282)
Данъчен ефект от приходи и разходи, непризнати за данъчни цели, нето	100	282
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	-	-
Отсрочени данъчни приходи / (разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(219)	(312)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(178)</b>	<b>(312)</b>

### Сделки със свързани лица

#### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва Съвет на Директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения:	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Възнаграждения	47	45
Осигуровки	15	14
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>62</b>	<b>59</b>

#### Категории финансови инструменти:

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

Финансови активи	31.12.2020	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	4 114	5 680
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	19 839	19 166
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>		
Вземания по предоставени заеми	8 075	9 011
Вземания по договори за цесия и лихви	60	1 776
Търговски и други вземания	2 175	3 741
	<b>34 263</b>	<b>39 374</b>
Пари и парични еквиваленти	89	812
	<b>34 352</b>	<b>40 186</b>

Финансови пасиви	31.12.2020	31.12.2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
<b>Нетекущи пасиви:</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	22 896	26 135
	<b>22 896</b>	<b>26 135</b>
<b>Текущи пасиви:</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	5 972	3 999
Търговски и други задължения	9 260	15 737
	<b>15 232</b>	<b>19 736</b>

В приложение 4.16 от поясненията към консолидирания финансов отчет е представена информацията 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 4.16.

#### 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 към консолидирания финансов отчет на Групата. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена 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 средносрочните 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 консолидирания финансов 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
<b>31 декември 2020 г.</b>				
Инструменти с променлива лихва	(289)	289	289	289
<b>Чувствителност на паричните потоци (нето)</b>	<b>(289)</b>	<b>289</b>	<b>289</b>	<b>289</b>
<b>31 декември 2019 г.</b>				
Инструменти с променлива лихва	(204)	204	204	204
<b>Чувствителност на паричните потоци (нето)</b>	<b>(204)</b>	<b>204</b>	<b>204</b>	<b>204</b>

## Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с участието си в капитала на други дружества. Чувствителността на Групата към ценови риск във връзка с участието ѝ 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	31.12.2020	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	4 114	5 680
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	19 839	19 166
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Вземания по предоставени заеми	8 075	9 011
Вземания по договори за цесия и лихви	60	1 776
Търговски и други вземания	2 175	3 741
	<b>34 263</b>	<b>39 374</b>
Пари и парични еквиваленти	89	812
	<b>34 352</b>	<b>40 186</b>

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 от 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
<b>Финансови активи по амортизирана стойност</b>				
Търговски вземания	2 175	-	-	-
Вземания по предоставени заеми, бруто	-	8 940	-	-
Очаквани кредитни загуби	-	(865)	-	-
Вземания по договори за цесии	61	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	(1)	-	-	-
	2 235	8 075	-	-

#### 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 2020 г. и 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	От 1 до 5 години	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
31 декември 2020 г.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови и парични заеми	743	2 704	6 278	9 118
Облигационен заем	2 802	223	8 177	-
Получени аванси и други търговски задължения	3 321	9 195	-	-
<b>Общо</b>	<b>6 866</b>	<b>12 122</b>	<b>14 455</b>	<b>9 118</b>

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6	Между 6 и	От 1 до 5
	месеца	12 месеца	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови и парични заеми	210	3537	16 135
Облигационен заем	252	-	10 000
Получени аванси и други търговски задължения	6 541	9 195	-
<b>Общо</b>	<b>7 003</b>	<b>12 732</b>	<b>26 135</b>

### 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 2020 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи</b>				
Акции и дялове	7 312	-	16 641	23 953
<b>Общо активи</b>	<b>7 312</b>	<b>-</b>	<b>16 641</b>	<b>23 953</b>

31 декември 2019 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи</b>				
Акции и дялове	10 181	-	14 665	24 846
<b>Общо активи</b>	<b>10 181</b>	<b>-</b>	<b>14 665</b>	<b>24 846</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 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 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2020 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земя и сгради	-	-	25 000	25 000

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Инвестиционните имоти на Групата се оценяват в края на всяка година.

В началото на 2021 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител на цяло предприятие – дъщерно на Дружеството-майка. Пазарната стойност на инвестиционните имоти е определена по приходен метод. Използвайки методология, описана в оценителския доклад, пазарната стойност на оценяваните инвестиционни имоти на дъщерното дружество, определена по приходния метод, възлиза на 22 710 хил. лв.

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

Инвестиционни Имоти	земи и сгради
	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	23 830
Подобрения	532
Преоценка	2
Трансфер	636
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>25 000</b>



<b>Инвестиционни Имоти</b>	<b>земи и сгради</b>
	<b>хиЛ. лв.</b>
Салдо към 1 януари 2019 г.	23 858
Обезценка	(28)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>23 830</b>

### Политика за управление на капитала

Групата управлява капитала си, така че:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, 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 Групата.

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:

	31.12.2020	31.12.2019
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	42 475	46 741
Парични средства	(89)	(812)
<b>Нетен дълг</b>	<b>42 386</b>	<b>45 929</b>
Собствен капитал	18 992	18 707
<b>Съотношение дълг - капитал</b>	<b>2.23</b>	<b>2.45</b>

### 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	2020	2019
1	Коефициент на обща ликвидност	1.94	1.92
2	Коефициент на незабавна ликвидност	0.53	0.78
3	Коефициент на бърза ликвидност	1.94	1.92
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.005	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 Групата. 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 акционери, за възможността на Групата да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от Групата 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 Групата печели от влагането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадена група 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 групата).

### **Коефициент на финансова автономност**

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на Групата.

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

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.45

### **Коефициентът на задлъжнялост**

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

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

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 2.24.

### **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 0.71.

През 2020 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.69.

## **3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ**

### **Рентабилност на Собствения капитал**

Рентабилността на собствения капитал се изчислява, като нетният 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 31.12.2019 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.

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал на „Екип-98 Холдинг“ АД е 2.14 %. През 2020 г. Групата регистрира нетна печалба на стойност 407 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 31.12.2020 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 ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА**

Групата е изложена 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 КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

С решение на Съвета на Директорите от 15.02.2021 г. е свикано извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, което да се проведе на 26.03.2021 г. с предмет – промяна в състава на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството-майка „Екип-98 Холдинг“ АД.

На Общо събрание на акционерите, проведено на 12.04.2021 г. беше променен управленският състав на Дружеството-майка, както към дата на съставяне на Доклада, Съветът на Директорите е обявен и очаква вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията, в следния състав:

- Георги Тодоров Тодоров – Изпълнителен директор;
- Десислава Драгомирова Янкова – Председател на СД;
- Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД

Във връзка с продължаващото разпространение на пандемията от COVID-19 и през 2021 г., страната продължава да бъде в извънредна епидемиологична обстановка, като на 26 януари 2021 г. Министерският съвет удължи срока на същата до 30 април 2021 г.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Групата не е в състояние да оцени влиянието на пандемията от COVID-19 върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността ѝ. Ръководството на Групата ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

Не са възникнали други коригиращи събития или не коригиращи събития между датата на консолидирания финансов 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 2020 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 2020 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 2020 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 Групата**

Членовете на Съвета на Директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД, както и на дъщерните дружества не притежават акции от капитала на Групата.

**3. Правата на членовете на Съветите да придобиват акции и облигации на Групата**

Членовете на СД на Дружеството-майка могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството-майка 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 5 000 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 31.12.2020 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-Геориева	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 2020 г. договори с членове на Съвета на Директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството-майка или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 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 Групата, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Групата

Придобиване, управление и търговия с финансови инструменти.

#### Х. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ГРУПАТА

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

#### ХІ. 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**

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
От продажба на акции	-	218
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 257	4 580
<b>Общо</b>	<b>2 257</b>	<b>4 798</b>

**Финансови приходи**

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	396	561
По договори за цесии и други финансови инструменти	2	7
<b>Общо</b>	<b>398</b>	<b>568</b>

**Финансови разходи**

Разходи за лихви	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по облигационен заем	600	600
Лихви по банкови кредити	561	590
Лихви по търговски заеми	211	191
Лихви по договори за обратно изкупуване на ФИ	217	323
Лихви за забава	18	69
Комисионни	63	78
Банкови такси	46	41
Отрицателни курсови разлики	1	2
Обезценка на вземания	221	338
Финансов разход с обезщетителен характер	375	-
Възстановяване на загуба от обезценка	(3)	(3)
<b>Общо</b>	<b>2 310</b>	<b>2 229</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 Групата**

Приходите от дейността на Групата са разпределени, както следва:

Приходи от услуги – 1 454 хил. лв.

Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата – 2 257 хил. лв.

Приходи от лихви по предоставени заеми – 396 хил. лв.

Приходи от лихви по договори за покупка на вземания и други ФИ – 2 хил. лв.

На този етап дейността на Групата 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 Групата**

През 2020 г. не са сключвани съществени сделки от Групата.

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

През 2020 г. не са сключвани съществени сделки 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-майка 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 състоят от следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения:	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	47	45
Осигуровки	15	14
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>62</b>	<b>59</b>

### Разчети със свързани лица

Няма.

### 6. Информация за събития и показатели с необичаен за Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността

През 2020 г. не са били налице събития или показатели с необичаен за Групата характер.

### 7. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2020 г.

През 2020 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-майка, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

Задълженията по получени заеми на Групата към 31.12.2020 г. се състоят от:

	Текущи		Нетекучи	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	2 738	252	7 500	10 000
Банкови заеми	1 232	1 378	15 396	16 135
Краткосрочни заеми	2 002	2 369	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>5 972</b>	<b>3 999</b>	<b>22 896</b>	<b>26 135</b>

### 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.

Главница, в размер на 2 500 хил. лв. и лихви по облигационен заем (238 хил. лв., от които 5 хил. лв. – лихви за забава) са представени като текуща част по облигационен заем

### 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 31.12.2020 г.* – дългосрочна част – 15 396 хил. лв., краткосрочна част - главница 1 185 хил. лв. и лихва 47 хил. лв.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Главница	2 000	2 367
Лихва	2	2
Общо	2 002	2 369

Задълженията по краткосрочни заеми към 31.12.2020 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:* 20.12.2021 г.

*Размер на лихвата* – променлив БЛП+ надбавка

*Обезпечение* – застраховка финансов риск

**10. Информация относно сключените от Дружеството-майка и/или от неговите дъщерни дружества, в качеството им на заемодатели, договори за заем**

Предоставени заеми от Дъщерно дружество в размер на 8 075 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.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени в консолидирания финансов 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 – 2020 г., респективно не е коригирало 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.**

Групата обслужва задълженията си. Евентуална заплаха да не ги изпълнява би била задаващата се икономическата криза в следствие на вирусната пандемия от COVID-19, чиито размери 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**

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. Предметът 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 заложили като обезпечение на банков заем на дружеството-майка.

#### **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 Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

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 Групата 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 Групата 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 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 Групата определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на Директорите на Групата идентифицира следните видове рискове, относими към Групата и нейната 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 консолидирания 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 Групата (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 счетоводният 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 Групата и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

### **16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2020 г.**

На Общо събрание на акционерите, проведено на 12.04.2021 г. беше променен управленският състав на Дружеството-майка, както към дата на съставяне на Консолидирания доклад за дейността, Съвета на Директорите е обявен и очаква вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията, в следния състав:

- Георги Тодоров Тодоров – Изпълнителен директор;
- Десислава Драгомирова Янкова – Председател на СД;
- Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД

**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

За 2020 г. членове на СД на „Екип-98 Холдинг“ А са 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 2020 г. на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Брутни годишни възнаграждения на Управителите на „Ексклузив Тауър“ ЕООД за 2020 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 31.12.2020 г. членовете на СД „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на Дружеството-майка.

19. Информация за известните на Групата 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.

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

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Групата в размер най-малко 10 на сто от собствения ѝ 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 ГРУПАТА

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.

30.04.2021 г.  
гр. София

  
Георги Тодоров  
Изпълнителен директор

