

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„ЕКИП - 98 ХОЛДИНГ” АД

2017 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 Екип-98 Холдинг, 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 се състои от „Екип-98 Холдинг“ АД, компания - майка и дъщерното ѝ предприятие: „Ексклузив Тауър“ АДСИЦ.

„Екип-98 Холдинг“ АД (наричано по-нататък още „дружеството-майка“) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с ЕИК 121659873, с адрес на управление: гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. Основната дейност на дружеството-майка включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

„Екип-98 Холдинг“ АД се представлява от Изпълнителния директор – Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.

Към 31.12.2017 г. Дружеството-майка е с регистриран капитал в размер на 180 006 лева, разпределен в 180 006 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лв. за една акция. Всяка акция дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на един ликвидационен дял и правото на дивидент при разпределението на печалба.

На 13.10.2017г. 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..

„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.

Информация относно извършени промени в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД през отчетната година

Чл.8, ал.(3) (Нова) Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението, освен когато това право е ограничено съгласно закона (чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК);

Чл.8, ал.(9) (Нова) В срок до 5 (пет) години от вписването на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите има право да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени и/или привилегировани акции или чрез конвертиране на облигации в акции.

Чл.8, ал.(10) (Нова) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Чл.8, ал.(11) (Нова) Общото събрание на акционерите или Съветът на директорите, при условията на чл. 8, ал. 9 от Устава, може да увеличава капитала чрез превръщането на част от печалбата в капитал чрез емисия от акции, които се разпределят между акционерите без заплащане или с доплащане на стойността им, в съответствие с предвидения от закона ред.

Чл.11, ал.(3) (Нова) По решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите, в рамките на овластяването по чл. 8, ал. 9, Дружеството може да издава и привилегировани акции с гарантиран и/или допълнителен дивидент, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии, допустими от действащото законодателство. Акциите с еднакви права образуват отделен клас акции.

Чл.11, ал (5) (Нова) Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. По

решение на Общото събрание или на Съвета на директорите, в рамките на овластяването по чл. 8, ал. 9, Дружеството може да издава привилегирвани акции без право на глас, даващи права по чл. 11, ал. 3.

Чл.11, ал(6) (Нова.) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

Чл.11, ал(7) (Нова) Дружеството изкупува обратно привилегирвани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. В случаите, предвидени в закона, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 9 от този Устав.

Чл.11, ал(8) (Нова) За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 11, ал. 3 е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

Чл.11, ал(9) (Нова) Събранието по ал. 5 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство 3/4 от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 18 – чл. 24 от този Устав.

Облигационни заеми на Дружеството майка

Чл. 13а. (1) (Нова) Облигации се издават по решение на Общото събрание най-рано две финансови години след вписване на дружеството в Търговския регистър. С решението си Общото събрание определя вида на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметри на облигационния заем при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.

Чл. 13а. (2) (Нова) В срок до 5 (пет) години от вписването на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 (двадесет милиона) лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.

Уставът изменен и допълнен с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 09.02.2016 г. Промените са вписани в Търговски регистър на 01.03.2017 г.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2017 г.

През 2017 г. дейността на Групата се осъществяваше в следните направления:
 Укрепване работата на предприятията, в които холдинга има акционерно участие, инвестиция в дъщерно предприятие, покупко-продажба на финансови инструменти и др.

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот	2017 г. '000 лв.
Земя и сгради	8742
Общо	8742

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

Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари.

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

За представения отчетен период не са признати текущи приходи и разходи във връзка с отчитането на инвестиционни имоти.

Няма вписани тежести върху инвестиционния имот.

Нетекущи финансови активи

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017 BGN'000
6.1. "Био агро къмпани" АД	21,12%	4177	3799
6.2. ИПК „Родина“ АД	0,16%	10000	10
6.3. „Адавайзъри сървисис консултинг“ ЕООД	20,1%	4020	3015
6.4. „Ексклузив Сървисиз“ АД	48,8%	24420	10
Общо нетекущи финансови активи			6834

Финансовите активи на групата са класифицирани в категорията финансови активи на разположение за продажба.

Към 31.12.2016 г. оценката на справедливата цена на финансовите инструменти от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД е възложена на лицензиран външен оценител. При изготвяне на оценката екипът оценители е приложил подходите и методите на чистата стойност на активите и е определил пазарна оценка на инвестицията на Групата в капитала на дружеството в размер на 4 731 хил. лв. В резултат на продажби на акции към 31.12.2017 г. участието на Групата е в размер на 21,12% от капитала на „Био Агро Къмпани“. Към 31.12.2017г. е възложено на лицензиран външен оценител оценката на инвестицията в капитала на „Био Агро Къмпани“ АД. Преценката на ръководството е, че отчетната стойност на инвестицията не се отличава съществено от справедливата и цена.

Финансовите инструменти от ИПК „Родина“ АД и придобитите дялове в „Адвайзъри сървисис Консултинг“ ООД се отчитат по цена на придобиване.

Групата притежава участие в дружество „Ексклузив Сървисиз“ АД. Горепосочената инвестиция се отчита по цена на придобиване в размер на 10 хил. лв.

Финансовите активи не са залагани за обезпечение.

Вземания по цесии

Предоставени заеми	31.12.2017
	BGN'000
Дългосрочни вземания по договори за цесии	3949
Общо	3949

С договорите за цесии са придобити предоставени заеми.

Положителна репутация

Положителната репутация е изчислена съгласно процедурата, представена в приложение 4.4 и приложение 4.5. Справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобитото дружество към датата на придобиване на контрола е в размер на 9 547 хил. лв., прехвърленото възнаграждение е в размер на 9 900 хил. лв., в резултат на което положителната репутация е в размер на 353 хил. лв.

Предоставени аванси и други търговски вземания

Предоставени аванси и други търговски вземания	31.12.2017
	BGN'000
Предоставени аванси	13 161
Други търговски вземания	233
Общо	13394

Съществените позиции по предоставените аванси в размер на 13 161 хил. лв. са както следва:

Аванс в размер на 12 295 хил. лв. е съгласно договори за покупко-продажба на безналични акции. Аванс в размер на 850 хил. лв. е съгласно предварителен договор за покупко-продажба на дялове.

Съществените позиции по други търговски вземания в размер на 233 хил. лв. са както следва:

Вземане в размер на 95 хил. лв. е съгласно договор за покупко-продажба на дялове. Вземането в размер на 17 хил. лв е съгласно договор за цесия.

Вземания по предоставени търговски заеми

Вземания по предоставени търговски заеми	31.12.2017
	BGN'000
Предоставени заеми-главница	4756
Предоставени заеми-лихва	17
Общо	4773

Вземания от цесии

Вземания от цесии	31.12.2017
	BGN'000
Договори за цесии	2967
Договори за цесии - лихви	47
Общо	3014

Финансови активи

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017
			BGN'000
12.1. „Инвестиционна компания Галата“ АД	4.10%	2 811 065	4975
12.2. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ-пряко участие	4.38 %	414 061	373
12.3. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ-непряко участие	17,68%	1671245	1504
Общо текущи финансови активи			6852

В групата на краткосрочни финансови активи са представени акции в предприятия, търгувани на регулиран пазар. През 2017 г. са придобити акции с обща стойност на придобиване 4 623 хил. лв. Класифицирани са като финансови активи държани за търгуване, които се отчитат по справедлива стойност в печалбите или загубите и представляват участия в размер от 4.10 % до 4.38 % от капитала на емитентите. Преоценени са по справедлива цена - последна борсова цена към 31.12.2017 г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Преоценката в размер на 725 хил. лв. е призната във всеобхватния доход.

Краткосрочни финансови активи – 3 224 000 броя акции, със справедлива стойност към 31.12.2017 г. 5 346 хил. лв. са предоставени като обезпечение по репо сделки на Дружеството. /приложение 22/.

Непрякото участие на Групата в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в размер 1 671 245 броя акции на стойност 1 504 хил. лв. са класифицирани в категорията финансови активи на разположение за продажба, отчетени по справедлива стойност и са предоставени като обезпечение по репо сделки.

Парични средства в безсрочни депозити

Вид	31.12.2017 BGN'000
Парични средства в безсрочни депозити	24
Общо	24

Собствен капитал

Към 31.12.2017 г. собственият капитал е в размер на 4 123 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

регистриран капитал	180
резерви от посл. оценки на активи и пасиви	3381
непокрита загуба от минали години	(227)
текуща печалба	789

Акционерен капитал

Акционерния капитал на групата е акционерния капитал на дружеството - майка и се състои от 180 006 бр. акции с номинал на стойност на акция 1 лев на акция.

Списък на основните акционери, притежаващи акции

2017 г.

	Брой акции	%
Адара АД, ЕИК:102046474	55 164 акции	30.65%
Други юридически лица	20 270 акции	11.26%
Общо юридически лица	75 434 акции	41.91%
Физически лица	104 572 акции	58.09%
Общо капитал	180 006 акции	100%

Доход (загуба) на акция

Печалбата на акция към 31.12.2017 г. е изчислена на базата на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2017
	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	753
Среднопретеглен брой акции	180
Доход/загуба на акция	4.18

Преоценка на финансови активи на разположение за продажба

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Друг всеобхватен доход от преоценка на финансови активи на разположение за продажба	(922)
Общо	(922)

Към края на 2016 г. в резултат на оценка на справедливата стойност на финансовите инструменти от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД от лицензиран външен оценител е признат друг всеобхватен доход в размер на 4 679 хил. лв. През 2017 г. е извършена продажба на част от акциите на „Био Агро Къмпани“ АД, в резултат на което има намаление на другия всеобхватен доход към 31.12.2017 г. в размер на 922 хил. лв. Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се прекласифицират в печалби или загуби – 92 хил. лв.

Задължение по облигационен заем

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Облигационен заем	10 000
Общо	10 000

На 10.02.2017 г. Дружеството-майка 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.

Пасив по отсрочени данъци

Временна разлика	31 декември 2016		Движение на отсрочените данъци за 2017				31 декември 2017	
	временна разлика	отсроче н данък	увеличение		намаление		временна разлика	отсроче н данък
			временна разлика	отсроче н данък	временна разлика	отсроче н данък		
Приходи от преоценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	-	-	725	72	-	-	725	72
Приходи от преоценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход	4679	468	-	-	922	92	3757	376
Общо Пасиви:	4679	468	725	72	922	92	4482	448
Отсрочени данъци (нето)	4679	468	725	72	922	92	4482	448

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансови активи на разположение за продажба и на финансовите активи държани за търгуване към 31.12.2017 г.

Текуща част от нетекущите задължения

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Облигационен заем – лихви	235
Общо	235

Текущата част от нетекущите задължения представляват начислените лихви по облигационния заем към 31.12.2017 г.

Задължения по получени търговски заеми

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Главница	13041
Лихва	222
Общо	13263

Задължението е съгласно договор за заем от 29.08.2017 г.; размер на получения заем – 12 950 хил. лв.; задължение за главница към 31.12.2017 г. – 12 950 хил. лв.; задължение за лихва към 31.12.2017 г. – 220 хил. лв.; лихва - 5% ; и падеж – 29.08.2018 г.

Договор за заем от 06.09.2017 г.; размер на получения заем – 108 хил. лв.; задължение за главница към 31.12.2017 г. – 91 хил. лв.; задължение за лихва към 31.12.2017 г. – 2 хил. лв.; лихва 4.5%; и падеж – 31.12.2017 г.

Получени аванси и други търговски задължения

	31.12.2017
	BGN'000
Задължения по получени аванси	1 474
Задължения към доставчици	14 249
Задължения към доставчици по репо сделки	4 109
Данъчни задължения	40
Общо	19 872

Задължения по получени аванси в размер на 1474 хил. лв. представляват:

През 2017 г. Дружеството - майка сключва договор за покупко-продажба на финансови инструменти от категорията финансови активи на разположение за продажба от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД срещу аванс в размер на 165 хил. лв.

Предоставен аванс в размер на 1 309 хил. лв. (2016:1 309 хил. лв) във връзка със сключен нотариален акт от 18.11.2013 г. за учредено право на строеж срещу задължението на „Ексклузив Тауър“ ООД да построи частта на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ от сградата /бартер/.

Задължения към доставчици в размер на 14 249 хил. лв. включва:

Задължения по договори за покупка на капиталови инструменти в размер на 9 675 хил. лв., в т. ч. 6 957 хил. лв. за придобиване на дъщерно дружество, по договори за цесии на вземания в размер на 4 500 хил. лв., задължения по застраховка финансов риск в размер на 20 хил. лв., търговски задължения 28 хил. лв. и други задължения 26 хил. лв.

Ангажменти за обратно изкупуване 4 109 хил. лв.

Дружеството-майка е страна по репо сделки и е предоставило 3 224 000 бр. акции с отчетна стойност към 31.12.2017 г. 5 346 хил. лева, с ангажимент за обратно изкупуване при номинал на сделките 3 100 хил. лева, задължение за лихва в размер на 37 хил. лв. и лихвени нива от 6% до 6.5% както следва:

На 25.08.2017 г. Дружеството-майка е сключило договор за репо на ценни книжа за продажба на 1 000 000 бр. безналични акции на стойност 975 хил. лв., годишна лихва в размер на 6,5% и дата на обратно изкупуване 23.02.2018 г.

На 29.08.2017 г. Дружеството-майка е сключило договор за репо на ценни книжа за продажба на 1 810 000 бр. безналични акции на стойност 1 830 хил. лв., годишна лихва в размер на 6,5% и дата на обратно изкупуване 12.09.2017 г., анекс от 12.09.2017 г., анекс от 12.10.2017 г. и анекс от 01.12.2017 г. със дата на обратно изкупуване 14.02.2018 г.

На 19.09.2017 г. Дружеството-майка е сключило договор за репо на ценни книжа за продажба на 414 000 бр. безналични акции на стойност 258 хил. лв., годишна лихва в размер на 6,25% и дата на обратно изкупуване 18.12.2017 г. и анекс от 18.12.2017 г. с дата на обратно изкупуване 16.03.2018 г.

Към датата на приемане на финансовия отчет Дружеството-майка е изкупило обратно ценните книжа по всички горе посочени сделки.

Дъщерното дружество е сключило договор за репо на ценни книжа на 1 671 245 бр. акции лв на стойност 1009 хил. лв.

Към 31.12.2017 г. Групата реализира нетна печалба в размер на 789 хил. лв., Друг всеобхватен доход (830) хил. лв. и Общ всеобхватен доход (41) хил. лв.

Положителни разлики от операции с финансови активи

Положителни разлики от операции с ФА	31.12.2017
	BGN '000
23.1.От продажба на акции	856
23.2.От преценка на финансови активи държани за търгуване	738
Общо	1594

Положителната разлика в размер на 856 хил. лв. е резултат от продажбата на капиталови инструменти.

Положителната разлика в размер на 738 хил. лв. от преоценка на финансови активи за търгуване е в резултат на оценката на капиталовите инструменти по справедлива цена към 31.12.2017 г.

Приходи от лихви

Приходи от лихви	31.12.2017
	BGN '000
По предоставени заеми	124
По договори за цесии	198
Общо	322

Разходи за лихви и други финансови разходи

Разходи за лихви и други финансови разходи	31.12.2017
	BGN '000
Лихви по облигационен заем	535
Лихви по заеми	231
Лихви по репо сделки	79
Комисионни	10
Банкови такси	1
Общо	856

Категории финансови инструменти:

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

В хиляди лева	31.12.2017
Нетекущи финансови активи	
Финансови активи на разположение за продажба	6 834
Текущи финансови активи:	
Финансови активи държани за търгуване	6 852
Пари и парични еквиваленти	24
	13 710
Финансови пасиви	
Нетекущи пасиви:	

Задължение по облигационен заем	10 000
Пасиви по отсрочени данъци	448
Текущи пасиви:	
Текуща част от нетекущите задължения	235
Задължения по получени търговски заеми	13 263
Получени аванси и други търговски задължения	19836
Задължения към персонала	3
Осигурителни задължения	2
	43787

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	2017
1	Коефициент на обща ликвидност	0.84
2	Коефициент на незабавна ликвидност	0.84
3	Коефициент на бърза ликвидност	0.84
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	-

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 влагането 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 31.12.2017 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.09.

Коефициентът на задлъжнялост

Коефициентът на задлъжнялост изразява съотношението между дълга и собствения капитал в Групата. Към 31.12.2017 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 10.63.

Съотношение дълг към обща сума на активите

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

През 2017 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.91.

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 31.12.2017 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал на „Екип-98 Холдинг“ АД е 19.14%. През 2017 г. Групата регистрира нетна печалба на стойност 789 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 31.12.2017 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.

Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е този, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Валутен риск

Групата оперира в Република България и разчетите, приходите и разходите се отчитат в национална валута Групата не е изложена на валутен риск.

Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат на лихвен риск са банковите кредити и договорите за финансов лизинг Групата няма сключени такива договори и не е изложено на лихвен риск.

Ценови риск

Групата е изложено на ценови риск на пазара на финансови инструменти.

Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се състои от риска за загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на Групата са концентрирани в инвестиции в капитала на други дружества. Паричните средства на Групата и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност. Към дата на този финансов отчет Групата няма съществена експозиция на парични средства и вземания.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е този, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат инструменти. Групата обслужва текущите си търговски и финансови задължения.

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

След датата на баланса няма значителни събития, които изискват корекции.

Уреден е разчетът за придобиване на дъщерно дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД в размер на 6 957 хил. лв.

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

На 01.03.2018 г. на свое заседание Съвета на директорите на Дружеството-майка взе решение за предварително одобрение в основание на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК за сключване на договор за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот, находящ се в гр. София и собственост на дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Към датата на издаване и одобрение на консолидирания финансов отчет сделката е реализирана.

Дружеството-майка изпълни задължението си за уведоми всички институции и обществеността по надлежния ред, установен от закона.

На 30.03.2018 г. е сключен договор за покупко-продажба на 100% от капитала на „Ритейл парк Средец“ ЕАД (ЕИК: 205047810), в размер на 17 710 500 лв, разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас, с номинална стойност 10 лв. всяка от тях. Покупната цена е в размер на 11 000 хил. лв. Сума в размер на 1 400 хил. лв. е платена от Дружеството – майка на датата на сключване на договора. Към датата на издаване и одобрение на консолидирания финансов отчет за 2017 г. няма вписани промени на едноличния собственик на капитала по партидата на Ритейл парк Средец ЕАД в Търговски регистър.

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

Групата ще продължи да следва своята политика за развитие по подпомагане на предприятията, в които има участие. Ще се предприемат действия за придобиване на инвестиции, управлението им и последваща продажба.

VII. ДЕЙСТВИЯТА В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2017 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. 187А 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 2017 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 притежава 25 броя собствени акции.

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

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

За 2017 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка са начислени общо в размер на 23 722 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 дъщерното дружество 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 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД имат следните участия:

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

5. Сключени през 2017 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 2017 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.

Х. 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

	31.12.2017
Положителни разлики от операции с ФА	BGN '000
23.1.От продажба на акции	856
23.2.От преценка на финансови активи държани за търгуване	738
Общо	1594

Положителната разлика в размер на 856 хил. лв. е резултат от продажбата на капиталови инструменти.

Положителната разлика в размер на 738 хил. лв. от преценка на финансови активи за търгуване е в резултат на оценката на капиталовите инструменти по справедлива цена към 31.12.2017 г.

Приходи от лихви

Приходи от лихви	31.12.2017
------------------	------------

	BGN '000
По предоставени заеми	124
По договори за цесии	198
Общо	322

Разходи за лихви и други финансови разходи

Разходи за лихви и други финансови разходи	31.12.2017 BGN '000
Лихви по облигационен заем	535
Лихви по заеми	231
Лихви по репо сделки	79
Комисионни	10
Банкови такси	1
Общо	856

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:

От продажба на финансови инструменти – 856 хил. лв.

От преоценка на финансови активи държани за търгуване – 725 хил. лв.

Лихви по предоставени заеми - 55 хил. лв.

Лихви по договори за цесии – 186 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

Съгласно предварителен договор от 30.12.2016 г. за покупко-продажба на финансови инструменти дружеството-майка финализира сделка през м.март 2017 г. В резултат на сделката е реализиран финансов резултат в размер на 98 хил. лв. През м.февруари 2017 г. дружеството-майка придоби дялове от договорен фонд, които през м.март 2017 г. продаде с печалба в размер на 40 хил. лв. През м.май 2017 г. дружеството-майка извърши продажба на финансови инструменти и реализира печалба в размер на 60 хил. лв. На 29.06.2017 г. дружеството-майка сключи договор за придобиване на 1804 дяла, представляващи 9.02% от капитала на „Адвайзъри сървисис Консултинг“ ООД. Сделката е вписана в Търговския регистър на 05.07.2017 г. През м. август 2017 г. дружеството-майка придоби финансови инструменти и в резултат на продажбата им реализира печалба в размер на 70 хил. лв. През м. декември 2017г. дружеството-майка извърши продажба на финансови инструменти и реализира печалба в размер на 588 хил. лв.

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

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дружества, в които има значително влияние и ключов управленски персонал.

„Био Агро Къмпани“ АД не е свързано лице с Групата, считано от 22.12.2017 г. Управителния орган на „Екип-98 Холдинг“ АД е приел решение, че Групата няма значително влияние в управлението на „Био Агро Къмпани“ АД, пред вид абсолютния размер на дяловото участие на Групата и относителния размер на дяловото участие на останалите акционери. Няма представителство в управителния орган и не участва в процеса на вземане на решения.

Сделките до тази дата са посочени като сделки със свързани лица.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД е придобито на 13.10.2017 г.

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

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

Сделки свързани лица	31.12.2017
	BGN'000
Договор за получена временна финансова помощ	
„Био Агро Къмпани“ АД	12
Общо сделки свързани лица	12

Към датата на финансовия отчет разчетите са уредени.

Сделки свързани лица	31.12.2017
	BGN'000
Заеми	
„Био Агро Къмпани“ АД	136
Общо сделки свързани лица	136

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:	31.12.2017
	BGN'000
Възнаграждения	27
Осигуровки	11
Общо краткосрочни възнаграждения	38

Разчети със свързани лица

	31.12.2017
	BGN'000
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-аванс	1309
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-паричен заем	60
Общо сделки свързани лица	1369

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

През 2017 г. не са били налице събития или показатели с необичаен за дружеството характер.

7. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2017 г.

През 2017 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

„Екип-98 Холдинг“ АД сключи договор за заем на 29.08.2017 г.; размер на получения заем – 12 950 хил. лв.; задължение за главница към 31.12.2017 г. – 12 950 хил. лв.; задължение за лихва към 31.12.2017 г. – 220 хил. лв.; лихва - 5% ; и падеж – 29.08.2018 г.

Дружеството-майка сключи договор за временна финансова помощ с „Био Агро Къмпани“ АД на 25.04.2017 г. През 2017 г. Дружеството-майка е получило временна финансова помощ в размер на 12 хил. лв.; лихва 6%. Към датата на финансовия отчет разчетите по получения паричен заем са уредени.

Дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД сключи с договор за заем с „Феникс Капитал Холдинг“ АД на 06.09.2017 г.; размер на получения заем – 108 хил. лв.; задължение за главница към 31.12.2017 г. – 91 хил. лв.; задължение за лихва към 31.12.2017 г. – 2 хил. лв.; лихва 4.5%; и падеж – 31.12.2017 г.

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

Сключените договори за заем от „Екип-98 Холдинг“ АД, в качеството му на заемодател, са както следва:

Договор за заем от 29.08.2017 г. с „Гама Финанс“ ЕООД ; размер на заема - 1 654 хил. лв.; размер на вземането към 31.12.2017 г. – 16 хил. лв.; лихва – 6,5% ; срок на погасяване - 28.02.2018 г.

Договор за временна финансова помощ от 25.04.2017 г. с „Био Агро Къмпани“ АД; размер към 31.12.2017 – 109 хил. лв.; лихва – 6%; за срок за погасяване до 25.04.2019 г.

Предоставени заеми от Дъщерно дружество:

Наименованиена заемополучателя	Договор/Дата на сключване	Стойнос т към 31.12.2017	Лих.%
БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ ЕАД	Заем/24.08.2017	650	3,50%
Mamferay Holdings LTD	Заем от 28.02.2017	255	5,00%
Mamferay Holdings LTD	Заем от 31.05.2017	250	5,00%
Феникс Капитал Холдинг АД	Заем от 29.09.17	3280	6,50%
Други		196	

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

През 2017 г. дружеството-майка не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

На 10.02.2017г. “Екип-98 Холдинг” АД издава емисия облигация със ISIN код BG2100002174 и размер на облигационния заем 10 000 хил. лв. Изразходвани са средства съгласно сключен предварителен договор за покупко-продажба на акции 350 хил. лв., договори за цесии – 2 950 хил. лв., аванси за придобиване на дялове 3 850 хил. лв., придобиване на дялове – 2 000 хил. лв. и паричен заем 820 хил. лв. Параметрите на облигационната емисия са представени в т.1.

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

Ръководството на дружеството-майка не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за отчетния период – 2017 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

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

Групата обслужва задълженията си и няма евентуални заплахи да не ги изпълнява.

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

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

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

Няма промени в принципите на управление.

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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за

целите на изпълнението на задълженията на дружеството-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 съизмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

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

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на 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 дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на 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.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2017 г.

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

Към 31.12.2017г. членовете на съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД са както следва:

1. Председател на Съвета на директорите - Десислава Драгомирова Янкова
2. Изпълнителен директор - Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.
3. Независим член на Съвета на директорите - Георги Тодоров Тодоров.

Дъщерното дружество към 31.12.2017 г. се управлява от управителите Георги Тодоров Тодоров и Десислава Драгомирова Янкова.

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

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

Членовете на Съвета на директорите получават възнаграждения в размер на 750 лв. месечно. За 2017 г. предишните и настоящи членове на СД са получили възнаграждения от „Екип-98 Холдинг“ АД както следва:

Вангел Руменов Янков-изпълнителен директор -3957лв. бруто

Георги Христов Комитов-Председател на СД -3065.лв. бруто

Георги Тодоров Тодоров-член на СД-3957 лв. бруто.

Десислава Драгомирова Янкова- Председател на СД-3065 лв. бруто.

Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева-член на СД и изпълнителен директор-9678 лв. бруто.

Тези възнаграждения са включени в разходите за 2017 г. на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Възнаграждения от „Ексклузив Тауър“ ЕООД като изпълнителни директори:

Венцислава Благоева Алтънова – 9636 лв. бруто;

Мирослав Георгиев – 9636 лв. бруто;

Георги Тодоров Тодоров – 1182 лв. бруто.

Десислава Драгомирова Янкова – 1182 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 31.12.2017 г. членовете на СД „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на дружеството-майка.

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

На 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 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.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите-Ванеса Дикран Краджян,
адрес гр.София, бул. „6-ти септември“ № 55, тел. 0888618102.

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.

ЕКИП – 98 ХОЛДИНГ АД
Приложение към консолидирания финансов отчет
31 декември 2017

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

30.04.2018г.



Тереза Алексиева-Георгиева
Изпълнителен директор