

Междинен консолидиран доклад за дейността

1. Обща информация

1.1. Обща информация за дружеството

„Уеб Финанс Холдинг“ е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103765841. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, община “Възраждане”, бул. “Годор Александров” № 141, ет. 9.

Дружеството има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите.

Основната дейност на дружество е структуриране на група – холдинг, състояща се от компании опериращи във финансовия сектор и сферата на придобиване управление и продажба на недвижими имоти.

Групата извършва и следните основни дейности:

- Консултация и управление на дългови портфейли, събиране на вземания;
- Управление на участия в дъщерни и асоциирани дружества;
- Оперирание като компания за дялово инвестиране;
- Управление на финансови активи и търговия с финансови инструменти на борсовия и извънборсов пазар в България;
- Придобиване, управление и реализацията на недвижими имоти.

Дъщерните на „Уеб Финанс Холдинг“ АД дружества извършват следните основни дейности:

- Животозастраховане;
- Общо застраховане;
- Застрахователно и пенсионно посредничество;
- Управление на договорни фондове;
- Покупко-продажба на недвижими имоти;
- Отдаване под наем на недвижими имоти;
- Хотелиерство;
- Строителство;
- Финансов лизинг.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:

Боян Трифонов Минков – Председател на СД
Димитър Илиев Жилев – Зам.-председател на СД
Калин Митков Митев – Изпълнителен директор

Дружеството се представлява заедно от Калин Митков Митев и Димитър Илиев Жилев.

Към 31.12.2018 г. дружеството структурира група, състояща се от следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2018 г.
„Конкорд Асет Мениджмънт” АД	Управляващо дружество	99,99%
„Съгласие Инс Брокер” ЕООД	Застрахователно презастрахователно посредничество	и 100%
„Ефко груп“ АД	Застрахователно презастрахователно посредничество	и 67%
„Ефко инс“ ЕООД	Застрахователно презастрахователно посредничество	и 100% чрез „Ефко груп“ АД
„Ефко пеншън“ ЕООД	Финансови услуги, брокерство и консултации в осигурителния процес.	100% чрез „Ефко груп” АД
„Контрол и инженеринг“ АД	Строителство	99%
„Хотел Космос“ ЕООД	Хотелерство ресторантьорство	и 100% чрез Контрол и инженеринг АД
„Тао Билдинг“ ЕООД	Строителство и отдаване под наем на офисни и административни сгради	и 100%
„Ситняково Инвестмънтс“ ЕООД	Търговия и разпореждане с недвижими имоти	с 100%
„Банско инвестмънтс” ЕООД	Търговия и разпореждане с недвижими имоти	с 100%
„БМ Лизинг” ЕАД	Финансов лизинг	100%
„Тао Сървисиз“ ЕООД	Ресторантьорство	100%

„Конкорд Асет Мениджмънт” АД е управляващо дружество и е получило разрешение за извършване на дейност като управляващо дружество № 389-УД от 15.06.2005 г. с лиценз, издаден от Комисията по финансов надзор, за осъществяване на следните дейности: управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип; управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ финансови инструменти, по собствена преценка, без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно финансови инструменти. Към 30 септември 2018 г. Групата управлява дейността на следните колективни инвестиционни схеми – договорни фондове Конкорд Фонд-1 Акции и облигации (бивш БенчМарк Фонд-1 Акции и облигации), Конкорд Фонд-3 Сектор недвижими имоти (бивш БенчМарк Фонд-3 Сектор недвижими имоти), Конкорд Фонд-4 Енергетика (бивш БенчМарк Фонд-4 Енергетика), Конкорд Фонд-5 Централна и Източна Европа

(бивш БенчМарк Фонд-5 Централна и Източна Европа), Конкорд Фонд-6 Паричен (бивш БенчМарк Фонд-6 Паричен, Стандарт Инвестмънт Високодоходен Фонд, Стандарт Инвестмънт Балансиран Фонд, Стандарт Инвестмънт Международен Фонд и Стандарт Инвестмънт Консервативен Фонд (в ликвидация), инвестиционно дружество от отворен тип Конкорд Фонд-2 Акции АД (бивш БенчМарк Фонд-2 Акции), както и предоставя услуги по управление на индивидуални инвестиционни портфейли, включително на институционални инвеститори.

„Съгласие Инс Брокер“ ЕООД има за основна дейност извършване на застрахователно посредничество по възлагане от потребител на застрахователни услуги и презастрахователно посредничество по възлагане от застраховател, осигурително дружество или презастраховател, както и други, незабранени със закон търговски дейности. Дружество „Съгласие Инс Брокер“ ЕООД притежава удостоверение №306-ЗБ/29.07.2011 г. за регистрация по реда на чл.160, ал.1 от Кодекса за застархването и е вписано в публичния регистър по чл.30, ал.1, т.9 от Закона за КФН.

„Ефко груп“ АД е дружество регистрирано през 2008 година с основна дейност – застрахователно посредничество.

„Ефко пеншън“ ЕООД е дружество регистрирано през 2006 година с основна дейност – Финансови услуги, брокерство и консултации в осигурителния процес..

Застрахователен брокер “Ефко инс“ ЕООД е дружество регистрирано през 2006 година с основна дейност – Застрахователно и презастрахователно посредничество, консултации в застрахователния процес.

„Контрол и инженеринг“ АД е с основна дейност: хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги; дизайн, покупка, строеж, обзавеждане и управление на недвижими имоти с цел продажба; както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от Търговския Закон, която не е забранена от закона.

“Хотел Космос“ ЕООД е с основна дейност хотелиерство и ресторантьорство. Основният актив, който Групата стопанисва и експлоатира е Хотел Космос, находящ се в град Бургас. Към момента, 100% от дружествените дялове са притежание на „Контрол и инженеринг“ АД.

„Тао Бидинг“ ЕООД е дружество регистрирано през 2001 година, с основна дейност строителство и отдаване под наем на офисни и административни сгради. Основният актив, който Групата стопанисва и експлоатира е сграда „Тао“, находяща се в г град София, бул. Тодор Александров.

„Ситняково Инвестмънтс“ ЕООД е дружество регистрирано през 2016 година, с основна дейност търговия и разпореждане с недвижими имоти.

“Банско инвестмънтс” ЕООД е дружество регистрирано в ТР към АВ на 22.06.2016г. посредством апорт на имоти собственост на „Уеб финанс холдинг“ АД находящи се в гр. Банско. Основната дейност на Групата е търговия и разпореждане с недвижими имоти.

„БМ Лизинг“ ЕАД е дружество регистрирано през 2003г. с основна дейност - финансов лизинг на транспортни средства, специализирана техника, производствено оборудване и имоти.

„Тао Сървисиз“ ЕООД е дружество регистрирано през 2018 година, с основна дейност ресторантьорств, управлението на човешките ресурси, маркетингови и рекламни услуги в сграда „Тао“, находяща се в г град София, бул. Тодор Александров.

Представените в таблицата по-долу дъщерни дружества са такива, които Групата има намерения в краткосрочен план да бъдат продадени:

Име на дъщерно/ асоциирано предприятие	Страна на учредяване	участие в %
БТМ Консулт ЕООД	България	100%
ЖЗК Съгласие АД	България	83%

Животозастрахователна Компания „Съгласие” АД има за основна дейност животозастрахователна дейност. С Решение № 1211-ЗЖ от 20.12.2006 г. на Комисията за финансов надзор Групата получава лиценз за извършване на застрахователна дейност на територията на Република България за следните видове застраховки: застраховка „Живот” и рента; застраховка „Живот”, свързана с инвестиционен фонд; и „Допълнителна застраховка”.

“БТМ Консулт” ЕООД е дружество регистрирано в ТР към АВ на 26.03.20110 г. Считано от 15.04.2014 г. е придобито от „Уеб финанс холдинг” АД. Основната дейност на дружеството е търговско представителство и посредничесвоакто.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството

Резултати от дейността на Групата

Към 31 декември 2018 г. консолидираният резултат от дейността на Групата е печалба в размер на **12 828** хил. лева. Активите на групата възлизат на **208 509** хил. лева.

1. Основни рискове, пред които е изправено Групата

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. 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 централната администрация на Групата в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

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.

1.1. Анализ на пазарния риск

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

1.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, деноминирани главно в щатски долари и евро, излагат Групата на валутен риск.

За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6

месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

3.1.2 Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2018 г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми. Всички инвестициите в облигации на Групата, се изплащат на базата на фиксирани лихвени проценти..

1.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по 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.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. 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, средства на паричния пазар се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

3.3 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – на тримесечие. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи парични наличности, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

4. Събития след края на отчетния период

След датата на междинния финансов отчет, не са настъпили важни събития, които да подлежат на оповестяване.

5. Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на Групата

Постигане на икономически резултати на равнища, които да защитават интересите на акционерите, като гарантират максимална доходност при допустими нива на риск е основна цел за мениджмънта на Групата.

Отчитайки същественото значение и роля на служителите и висшия мениджмънт за дейността на групата се обръща особено внимание към внедряването на системи и програми за повишаване на квалификацията и професионалните умения на заетите в групата на Групата. Изграждане на система за вътрешна комуникация и мотивация на персонала, отговаря на стратегическите цели на Групата.

Активно участие в управлението на дъщерните дружества за постигане на по-висока икономическа ефективност чрез внедряване на нови технологии, подобряване на организационната структура на дружествата, усъвършенстване организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор е приоритет за Ръководството.

Предвид финансово-икономическата ситуация в страната и на външните пазари и икономиката особено внимание се обръща на разработването и внедряването на програми за финансиране на инвестиционни проекти и за погасяване на задълженията по съществуващата облигационна емисия и търговските задължения.

Групата притежава съществени по своята стойност недвижими имоти, придобити в резултат на дейността по събиране на вземания или чрез покупка с инвестиционна цел, както и чрез придобити компании, опериращи в сектора. Като част от бъдещите мерки за увеличаване на стойността на компаниите в Групата и повишаване на доходността за акционерите са по-ефективното експлоатиране на недвижимите имоти, вкл. освобождаване от някои генериращи не достатъчно парични средства недвижими имоти и търсене на по-атрактивни имоти с по-добри условия за отдаване под наем.

6. Научноизследователска и развойна дейност

Към момента Групата не извършва собствена научноизследователска, както и трансфер на иновации.

7. Информация, изисквана по реда на чл. 187а и чл. 247 от Търговския закон

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Уеб Финанс Холдинг АД се състои от 7 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 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 Уеб Финанс Холдинг АД. На 27.02.2013 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала на „Уеб Финанс Холдинг“ АД от 700 000 лв. на 7 633 200 лв., чрез парична вноска в размер на 2 100 000 лв. (внесена по набирателна сметка на Групата през 2012 г.), както и чрез непарична вноска (апорт) в капитала на Групата на вземания на акционера ПХЛ Груп АГ /PHL Group AG – Schweiz/ в общ размер на 4 833 200 лв. В резултат на увеличението са емитирани 69 332 бр. обикновени акции с номинална стойност 100 лв. за акция.

7.2. Обратно изкупуване

Към 31 декември 2018 г. Групата не е изкупувала обратно свои акции.

7.3. Притежаване на собствени акции

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието майка.

7.4. Възнаграждения на управителните органи на Групата

Възнагражденията и допълнителните бонуси на управителните органи за посочени в т. 33.1 от Консолидирания годишен финансов отчет.

7.5. Акции на Групата притежавани от членовете на Съвета на директорите

Към 31.12.2018 г., членовете на Съвета на директорите не притежават пряко акции от капитала на Групата.

8. Участия в търговски дружества на членовете на Съвета на директорите

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие с повече от 25 на сто от капитала на друго дружество	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Боян Трифонов Минков	БМ Лизинг ЕАД	Няма	Няма
Калин Митков Митев	БТМ Консулт ЕООД Парк уей Пловдив ЕООД ТАО Билдинг ЕООД ТАО Сървисиз ЕООД Ситняково инвестмънтс ЕООД Сентръл Вакюъм Системс ООД БМ Лизинг ЕАД Банско Инвестмънтс ЕООД	Сентръл Вакюъм Системс ООД	Няма
Димитър Илиев Жилев	Конкорд Асет Мениджмънт АД Тексим банк АД Парк уей Пловдив ЕООД Ситняково инвестмънтс ЕООД	Сентръл Вакюъм Системс ООД	Няма

9. Допълнителна информация по раздел VI А от приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН

9.1. Предоставени услуги

Консултация и управление на дългови портфейли, факторинг, фючърси; Управление на предприятия в ликвидация, както и на предприятия в ликвидни кризи; Консултантски и информационни услуги; Маркетинг и инженеринг; Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; Финансиране на дружества; Придобиване, управление и продажба на облигации; Придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружество участва.

До 2010 г. оновна част от дейността е съсредоточена в придобиване или управление на вземания и предприятия в несъстоятелност и последващото им събиране или управление. Като част от тази дейност се предлагат разнообразни юридически услуги по представителство в съдебни и извънсъдебни спорове и юридически и финансови консултации. Изграденото име и постигнатите успехи в тази област свидетелстват за добре изграден екип и притежаваното ноу-хау в тази специфична област от правото и икономиката. През 2010 г. Групата преориентира основната си дейност от събиране на вземания към структуриране на финансова група – холдинг. За периода 2010 - 2018 г. дружеството осъществява редица придобивания на дялови участия в компании, опериращи във финансовия сектор.

9.2. Сключени съществени сделки през второ тримесечие на 2018 г.

- През отчетния период, две от дъщерните дружества разпределиха дивидент в полза на „Уеб финанс холдинг“ АД, както следва:
 - „Конкорд асет мениджмънт“ АД разпредели дивидент в размер 700'000,00 лева
 - „Стратегия асет мениджмънт“ АД разпредели дивидент в размер 400'000,00 лева

- В резултат на реализиране на стратегията за реструктуриране на групата, бяха реализирани следните придобивания и продажби на дружества от групата:
 - На 16.05.2018г., „Уеб финанс холдинг“ АД продаде 100% от капитала на дъщерното си дружество „Симеоново прожект истейт“ ЕООД /преименувано на „Парк уей Пловдив“ ЕООД/;
 - На 15.06.2018 г., „Уеб финанс холдинг“ АД придоби 100% от капитала на „Ситняково инвестмънтс“ ЕООД;
 - На 18.09.2018г. , се осъществи вливане на „БТМ истейтс“ ЕООД в „Парк уей Пловдив“ ЕООД;
 - През периода, „Уеб финанс холдинг“ АД продаде участието си в обединеното дружество „Парк уей Пловдив“ ЕООД

- Дружеството успешно финализира сделката по продажбата на цялото си акционерно участие в дъщерното си дружество „Стратегия асет мениджмънт” АД.
- През периода е продадено акционерното участие в капитала на „Инфосток” АД,
- През м. 12.2018, бе свикано ОСО, на което бе взето решение за промяна на параметрите и удължаване на срока на облигационна емисия с код BG2100023121 емитирана от „Уеб финанс холдинг” АД.

9.3. Събития и показатели с необичаен за емитента характер

През отчетното тримесечие няма сделки с необичаен характер.

9.4. Извънбалансово водени сделки

Основна част от дейността на компанията - майка е придобиване и събиране по съдебен и извън съдебен способ на вземания. В повечето случаи вземанията се придобиват под номиналната им стойност, като номиналната им стойност се отчита задбалансово, а цената по които са закупени се отчита в баланса на компанията - майка.

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

Поради специфичния предмет на дейност на компанията - майка, който включва съдебно и извънсъдебно събиране на вземания, броят на изпълнителните дела, по които дружеството е вискател се променя всеки месец, както в резултат на погасяване от длъжници на парични задължения и прекратяване на съответното изпълнително дело, така и поради закупуване на нови вземания и образуване на нови изпълнителни дела. Към 31.12.2018 г. компанията - майка е страна /вискател/ по 680/шестотин и осемдесет/ бр. изпълнителни дела, разпределени в съответните съдебни райони в цялата страна, образувани, както при държавни съдебни изпълнители, така и при частни съдебни изпълнители.

10. Друга информация по преценка на Групата

Групата преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Групата и която би била важна за акционерите и инвеститорите.

София, 28.02.2019 г.

(Калин Митев – изп. директор)

(Димитър Жилев – зам.-председател на СА)