

# „ЕКИП – 98 ХОЛДИНГ“ АД

**BG1100007985**

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

**600 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас**

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	15.00	9 000 000.00
Номинална стойност	1.00	600 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0302	18 125.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	14.9698	8 981 875.00

## ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

**„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД**



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Екип-98 Холдинг“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Регистрационен документ, така и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Екип-98 Холдинг“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 30 - Е от 04.01.2019 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

14.12.2018 година

Членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Екип-98 Холдинг“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

<b>Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:</b>	
<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„Екип-98 Холдинг“ АД</b> гр. София 1000, район Средец ул. „6-ти септември“ № 55 09:00 – 17:00 ч. тел. + 359 888 900 945, от 9.00 - 17.00 ч. holding@ekip98.eu Десислава Стоилова – Директор за връзка с инвеститорите
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес за кореспонденция: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна ул. „Цар Асен“ № 20 09:00 – 17:00 ч. + 359 52 601 594 draganov@abvinvest.eu Драган Драганов – Управител

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.basemarket.bg](http://www.basemarket.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на емисията акции, на информационния портал Инфосток ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Екип-98 Холдинг“ АД ([www.ekip98.eu](http://www.ekip98.eu)) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД (<http://abvinvest.eu>).

**Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта „Рискови фактори“ (точка 4 от Регистрационния документ и точка 2 от Документа за предлаганите ценни книжа), съдържаща основните специфични за дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД рискове.**

## СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	5
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	5
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	9
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	19
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	23
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	28
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ .....	30
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД .....	32
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	35
11.	НАУЧНОИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ .....	41
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	41
13.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ .....	41
14.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	41
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.....	43
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....	44
17.	ЗАЕТИ ЛИЦА.....	45
18.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	46
19.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	46
20.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	48
21.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	49
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ .....	53
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС .....	54
24.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....	54
25.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.....	54

### Използвани съкращения:

„Емитентът“ или „Дружеството“ - „Екип-98 Холдинг“ АД

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД

ЦД - „Централен депозитар“ АД

БНБ - Българска народна банка

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общо събрание на акционерите

ИП - инвестиционен посредник

ЕС - Европейски съюз

ТЗ - Търговски закон

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закона за пазарите на финансови инструменти

Наредба № 2 - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ

„Екип-98 Холдинг“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление – Съвет на директорите и овластен от него изпълнителен директор.

#### Съвет на директорите

Десислава Драгомирова Янкова – Председател на Съвета на директорите

Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Георги Тодоров Тодоров – член на Съвета на директорите

#### Упълномощен инвестиционен посредник

ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, представляван от Драган Ангелов Драганов - Управител и Камен Димов Димов – Управител.

#### Съставители на финансовите отчети

Съставителят на годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за периода 23.06.2015 г. – 31.12.2015 г., за 2016 г. и 2017 г. и годишния консолидиран финансов отчет за 2017 г., на междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.09.2018 г. и на междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2017 г. и 30.09.2018 г. **Валентина Любомирова Жисова, в качеството си на главен счетоводител на Емитента** и на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

#### Одитори

Одиторът, проверил и заверил годишните индивидуални финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД за периода 23.06.2015 г. – 31.12.2015 г., за 2016 г. и 2017 г. и годишния консолидиран финансов отчет за 2017 г., регистриран одитор **Златка Тодорова Капинкова**, ДЕС № 0756, с адрес гр. София, ул. „Иван Багрянов“ № 19, вх. А, ет. 2, ап. 1, отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. До месец юни 2015 г. Дружеството е в процес на ликвидация. На ОСА, проведено на 10.06.2015 г., е взето решение за продължаване на дейността на дружеството и прекратяване на ликвидацията. Същото е вписано в Търговския регистър с решение № 20150623153653 от 23.06.2015 г. В тази връзка годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г. обхваща периода 23.06.2015 г. – 31.12.2015 г., а за периода 01.01.2015 г. – 22.06.2015 г. е изготвен краен ликвидационен баланс, който не е заверяван от регистриран одитор.

### 1.2. Декларация, от тези които отговарят за Регистрационния документ

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД.

С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Екип-98 Холдинг“ АД – Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Драган Драганов и Камен Димов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник **декларират, че:**

- при изготвянето на Регистрационния документ е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- те са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Лицата по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството заедно с членовете на СД на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

## 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

### 2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Златка Тодорова Капинкова, е регистриран одитор към Института на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС) с регистрация № 0756. Адрес за кореспонденция: гр. София 1756, ул. „Иван Багрянов“ № 19, вх.А, ет.2, ап.1 е проверила и завершила годишните индивидуални финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД за периода 23.06.2015 г. – 31.12.2015 г., за 2016 г. и 2017 г. и годишния консолидиран финансов отчет за 2017 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента и консолидираните финансови отчети на неговата Група, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

### 2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите, ако са съществени

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Емитента, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

## 3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената финансова информация включва годишният консолидиран финансов отчет към 31.12.2017 г., годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г., междинният консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.09.2018 г. и междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2017 г. и 30.09.2018 г.

### Финансова информация от одитирания консолидиран годишен финансов отчет за 2017 г. и от неодитирания междинен консолидиран финансов отчет на дружеството към 30.09.2018 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	към 30.09.	към 31.12.
	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
Сгради	23	
Нематериални активи	108	
Инвестиционни имоти	22 937	8 742
Нетекущи финансови активи	5 559	6 834
Вземания от цесии	3 280	3 949
Положителна репутация	353	353
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>32 260</b>	<b>19 878</b>

**„Екип-98 Холдинг“ АД**

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 30 септември	Към 31 декември
	2018	2017
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Собствен капитал</b>		
Регистриран капитал	180	180
Резерви от посл оценки на финансови активи	2 753	3 381
Неразпределена печалба/натрупана загуба от мин. год.	1 150	(227)
Финансов резултат за периода	1 421	789
<b>Общо капитал</b>	<b>5 504</b>	<b>4 123</b>
<b>Пасиви</b>		
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения по облигационни заеми	10 000	10 000
Задължения по получени търговски заеми	18 776	
Пасиви по отсрочени данъци	387	448
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>29 163</b>	<b>10 448</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Текуща част от нетекущи задължения	129	235
Задължения по получени търговски заеми	5 648	13 263
Получени аванси и други търговски задължения	9 434	19 872
Задължения към персонала	5	3
Осигурителни задължения	3	2
<b>Текущи пасиви</b>	<b>15 219</b>	<b>33 375</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>44 382</b>	<b>43 823</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>49 886</b>	<b>47 946</b>

Консолидиран отчет за всеобхватния доход	01.01. – 30.09.	01.01. – 31.12.
	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Приходи от дейността</b>		
Нетни приходи от продажби	540	-
Нетни приходи от продажба на продадени активи	7 432	-
Балансова стойност на продадени активи	(7 453)	-
<b>Финансови приходи</b>		
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1 027	1 594
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(160)	(4)
Приходи от бизнескомбинации	1 423	-
Приходи от лихви	808	322
Разходи за лихви	(1 380)	(856)
<b>Административни разходи</b>		
Разходи за материали	(5)	(1)
Разходи за външни услуги	(583)	(128)

**„Екип-98 Холдинг“ АД**

Разходи за амортизации	(5)	-
Разходи за персонал	(56)	(45)
Разходи за осигуровки	(11)	(15)
Други разходи	(156)	(2)
<b>Нетна печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>1 421</b>	<b>865</b>
<b>Разходи за данъци</b>		<b>(76)</b>
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1 421</b>	<b>789</b>
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	-	(922)
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се рекласифицират в печалба или загуба	-	92
<b>Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци</b>	<b>(40)</b>	<b>(830)</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>1 381</b>	<b>(41)</b>

**Финансова информация от одитираните индивидуални годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и от неодитираните междинни индивидуални финансови отчети на дружеството за периодите завършващи на 30.09.2017 г. и 30.09.2018 г.**

Индивидуален отчет за финансовото състояние	към 30.09. 2018 г.	към 30.09. 2017 г.	01.01. – 31.12. 2017 г.	01.01. – 31.12. 2016 г.	23.06. – 31.12. 2015 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Дъщерни дружества	31 414	-	9 900	-	-
Нетекущи финансови активи	5 549	7 460	6 824	4 741	62
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>36 963</b>	<b>7 460</b>	<b>16 724</b>	<b>4 741</b>	<b>62</b>

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември		
	2018	2017	2017	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
<b>Собствен капитал</b>					
Регистриран капитал	180	180	180	180	180
Резерви от посл оценки на финансови активи	2 836	3 948	3 381	4 211	-
Неразпределена печалба/натрупана загуба от мин. год.	1 147	(191)	(191)	(133)	(110)
Финансов резултат за периода	7	139	750	(58)	(23)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>4 170</b>	<b>4 076</b>	<b>4 120</b>	<b>4 200</b>	<b>47</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи пасиви</b>					
Задължения по облигационни заеми	10 000	10 000	10 000	-	-
Задължения по заеми	19 163	438	448	468	-
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>29 163</b>	<b>10 438</b>	<b>10 448</b>	<b>468</b>	<b>0</b>

**„Екип-98 Холдинг“ АД**

<b>Текущи пасиви</b>					
Текуща част от нетекущи задължения	129	84	235	-	-
Задължения по получени търговски заеми	4 425	13 007	13 170	-	-
Задължения към доставчици и клиенти	-	8 669	-	-	-
Получени аванси и други търговски задължения	9 217	165	17 460	71	-
Задължения към свързани предприятия в т.ч. асоциирани	-	-	-	-	11
Задължения към персонала	4	3	3	2	2
Осигурителни задължения	3	3	2	2	2
<b>Текущи пасиви</b>	<b>13 778</b>	<b>21 931</b>	<b>30 870</b>	<b>75</b>	<b>15</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>42 941</b>	<b>32 369</b>	<b>41 318</b>	<b>543</b>	<b>15</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>47 111</b>	<b>36 445</b>	<b>45 438</b>	<b>4 743</b>	<b>62</b>

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	01.01. – 30.09. 2018 г.	01.01. – 30.09. 2017 г.	01.01. – 31.12. 2017 г.	01.01. – 31.12. 2016 г.	23.06. – 31.12. 2015 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1 027	516	1 581	-	-
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(160)	-	(4)	-	-
Приходи от лихви	617	184	241	-	-
Разходи за лихви	(1 339)	(457)	(841)	(3)	-
Разходи за външни услуги	(82)	(65)	(99)	(5)	(2)
Разходи за персонал	(45)	(29)	(42)	(37)	(14)
Разходи за осигуровки	(11)	(10)	(14)	(13)	(7)
<b>Нетна печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>7</b>	<b>139</b>	<b>822</b>	<b>(58)</b>	<b>(23)</b>
<b>Разходи за данъци</b>			<b>(72)</b>		
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>7</b>	<b>139</b>	<b>750</b>	<b>(58)</b>	<b>(23)</b>
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	-	-	(922)	4 679	-
Друг всеобхватен доход	43	(292)	-	-	-
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се рекласифицират в печалба или загуба		29	92	(468)	-
<b>Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци</b>	<b>43</b>	<b>(263)</b>	<b>(830)</b>	<b>4 211</b>	<b>0</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>50</b>	<b>(124)</b>	<b>(80)</b>	<b>4 153</b>	<b>(23)</b>

През последните три години дружеството не е разпределяло дивидент. На проведеното на 16.07.2018 г. редовно ОСА е взето решение финансовия резултат за 2017 г. да бъде отнесен в неразпределена печалба от минали години.

Общият всеобхватен доход на индивидуална основа за „Екип-98 Холдинг“ АД за 2017 г. е загуба в размер на 80 хил. лв. спрямо отчетен всеобхватен доход - печалба от 4 153 хил. лв. за 2016 г. и отчетен всеобхватен доход - загуба от 23 хил. лв. за 2015 г.



Към датата на последния изготвен одитиран индивидуален годишен финансов отчет (31.12.2017 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента е в размер от 4 120 хил. лв., като същият е значително по-висок от регистрирания акционерен капитал от 180 хил. лв. Към датата на последния изготвен междинен индивидуален финансов отчет (30.09.2018 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента е в размер от 4 170 хил. лв., който също е значително по-висок от регистрирания акционерен капитал.

#### **4. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисквете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде или да не бъде елиминиран. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисквете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисквете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

##### **4.1. Систематични рискове**

###### **Макроикономически риск**

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Евророната се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна дълго поддържаните от няколко правителства добри показатели за бюджетен дефицит и ниво на публичен дълг се влошават, но от друга – ключови макро индикатори, като нивото на заетост и ръст на БВП отбелязват съществено подобрение през последната година.

Темпът на нарастване на БВП на страната през последните четири години (съответно 0,9 % през 2013 г., 1,3 % през 2014 г., 3,6 % през 2015 г. и 3,4 % през 2016 г.) се ускорява през 2015 г. и запазва високите нива през 2016 г., водейки до намаление на безработицата. Така, по данни на НСИ, коефициентът на безработица достигна най-високи стойности в края на 2013 г. - 13.0 %, през 2014 г. бе отбелязано намаление до 10.6 % и тенденцията на устойчиво намаляване продължи и през 2015 г. - 7.9 % и 2016 г. - 6.7 % и 2017 г. – 5.6 %. Същевременно икономиката на България отчете забавяне в темпа си на растеж през второто тримесечие на годината до 3.4%. Това е най-слабото ускорение от същия период на 2015 г.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Евророната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат

съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997 г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намаля, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвръщаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2015 г. отбеляза намаление от 0,1 % спрямо предходната година, като дефлацията достигна 0,8 % през 2016 г. Ръстът в икономиката от последните години обаче се отрази в ръст и при инфлацията. През 2017 г. общия индекс на потребителските цени на годишна база се повиши с 2.1 %, което бе най-високият ръст след 2012 г. Инфлацията продължи своето повишение и през 2018 г. По последни публикувани данни от НСИ (към 30.09.2018 г.) общия индекс на потребителските цени достигна 3.6 % спрямо 30.09.2017 г. Причините за повишената инфлация са много, но най-ярно изразените са повишението в цените на работната сила и на енергоносителите, които водят след себе си и повишение в цените на всички стоки и услуги.

### **Безработица**

Годишите на преход на българската икономика след 1989 г. бяха белязани с висок ръст на безработицата. От условията на планова икономика, където заетостта бе „пълна“ преминахме към пазарна икономика. Множество от държавните предприятия, които осигуряваха заетост прекратиха дейността си и голяма част от населението остана без работа. След достигане на високи нива на безработица в рамките на 20 на сто от активното население в годините от новото хилядолетие процесите на ръст в безработицата се обърнаха.

Множество фактори повлияха на тези процеси, като сред тях са откриването на нови бизнес начинания, но и миграцията на работещите в чужбина при условията на по-високо заплащане доведоха до спад на безработицата в страната.

По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. нивото на безработица се движи в рамките 8.9% – 12.2%. През последните месеци обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната забележим от началото на 2015 г. до сега. Към края на второто тримесечие на 2018 г. коефициентът на безработица достигна до историческо ниско ниво от 5.5%.

Високите нива на безработицата оказват негативно влияние, както на гражданите на страната, така и на стопанските субекти, като влиянието може да се търси по няколко линии. От една страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина. От друга страна икономиката се стимулира от потреблението и в частност вътрешното потребление. При висока безработица покупателната способност на населението намалява, а от там страда и бизнеса.

### **Политически риск**

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Към датата на изготвяне на този Документ не са налице очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната. Наскоро приключи и българското председателство на Европейския съюз, което може да се квалифицира като успешен период за външната политика на страната. Въпреки наличието на някои проблемни въпроси пред коалиционното правителство, на този етап не се очаква те да доведат до прекратяването на мандата му.

### **Валутен риск**

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

### **Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива**

В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

### **Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка**

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

**Кредитен риск за държавата**

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през годините след развитието на финансовата криза и забавянето на необходими структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка. След ръста в икономиката от последните години обаче в началото на декември 2017 г. Standard & Poor's повиши оценката за страната ни. В последно обявения рейтинг (към 01.06.2018 г.) агенцията ) повиши и перспективата до „Положителна“.

*Актуален кредитен рейтинг на Република България*

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB- / BBB-	A-3 / A-3	Положителна / Положителна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Стабилна / -

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

**Риск от настъпване на форсмажорни събития**

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

**4.2. Несистематични рискове**

**Рискове пред „Екип-98 Холдинг“ АД като дружество от холдингов тип**

**„Екип-98 Холдинг“ АД е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото му може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди**

Тъй като „Екип-98 Холдинг“ АД развива отчасти дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества.

**„Екип-98 Холдинг“ АД осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли**

Въпреки че дейността на компаниите, в които Дружеството инвестира е диверсифицирана по сектори (производство, реклама, хранително-вкусова промишленост и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които те оперират, би могло да

има неблагоприятен ефект върху дейността на компаниите от Групата на Емитента, оперативните им резултати и финансово им състояние.

***Бързият растеж на Групата може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол***

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на компаниите в икономическата Група на Дружеството да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. „Екип - 98 Холдинг“ АД полага усилия да оптимизира оперативната структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Дружеството вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Като се има предвид стратегията за експанзивен растеж на компаниите, в които Дружеството инвестира, обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

***Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД може да избере неподходяща пазарна стратегия***

Бъдещите печалби и икономическата стойност на компаниите, в които „Екип - 98 Холдинг“ АД инвестира зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните или асоциираните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Всяка компания се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията ѝ биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

***Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции***

Бизнесът на компаниите в Групата изисква извършване на капиталови разходи. Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

***Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти***

Финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

***Успехът на Групата зависи от нейния т. нар. „ключов“ персонал, следователно ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада***

Бизнесът на Групата е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД и на нейните дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал

за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка „ключов персонал“.

#### **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, 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.

Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените сделки. Въпреки това се счита, че представеният по-горе анализ представя степента на излагане на Групата на валутен риск.

#### **Кредитен 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 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:

- 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;

- 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 малък 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, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Загуба от обезценка не е признавана. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

#### **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 датата на изготвяне на Проспекта, Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти поради наличието на банков заем, който е с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

#### **Ликвиден 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. 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 пари в брой, 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.

***Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните***

„Екип-98 Холдинг“ АД е дружество-майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация виж т. 7.2 „Дъщерни дружества“), които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Екип-98 Холдинг“ АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

***Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция***

Всички сектори, където оперират дъщерните дружества на Групата, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Недвижимите имоти притежание на дружествата от Групата са разположени на територията на гр. София. Пазарът е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на дружества от Групата зависи от общото състояние на пазара на имоти.

Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на дъщерните дружества да останат конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

***Риск от продължителна декапитализация на Емитента***

Както бе посочено в т. 3 на този Регистрационен документ към датата на последния изготвен междинен индивидуален финансов отчет (30.09.2018 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента е в размер 4 170 хил. лв., като същия е значително по-висок от регистрирания акционерен капитал от 180 хил. лв. Декапитализацията на дружеството е един от основните рискове пред всяка стопанска единица, но постигнатите резултати показват, че към момента този риск не е висок. Ръководството на „Екип-98 Холдинг“ АД полага максимални усилия за повишаване на балансовата стойност на акции на Дружеството, но не може да гарантира че такова повишаване ще бъде налице в бъдеще.

***Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане***

Предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите към позиции, които не са включени във водещите индекси на БФБ към момента съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех на публичното предлагане, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството.

***Специфични рискове за дъщерните дружества и дружествата, в които „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира***

Посочените по-долу специфични, за основните дружества в Групата, рискове, не са единствените, пред които дъщерните дружества на Емитента са изправени. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността им. Освен това, почти всички описани в тази глава рискове за Емитента са валидни и за дъщерните му дружества.

Към датата на изготвяне на този проспект двете дъщерни дружества на Емитента оперират в сферата на инвестиции в недвижими имоти.

*Рискове пред инвестициите в недвижими имоти:*

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти – най-сериозния риск, пред който е изправен всеки инвеститор в имот. Въпреки че в дългосрочен план недвижимите имоти повишават оценката си съществуват множество фактори, които могат да доведат до краткосрочен и средносрочен спад в цените – навлизане на икономиката в рецесия; промяна в инвеститорските нагласи; законови промени касаещи експлоатацията на даден имот и т.н.;
- риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната им цена – възможно е Дружеството да бъде принудено да извърши бърза продажба на инвестиционен имот по цена под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай, че трябва да даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. Дружеството се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента то не е изпадало в такава ситуация.
- намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване – за разлика от цените на имотите, които в дългосрочен план бележат ръст при цените на наемите не може да бъде изведена такава дългосрочна тенденция, която да е валидна за цялата страна – в столицата и големите градове, където е съсредоточено платежоспособното търсене цените на наемите растат, но в по-малките градове не може да се говори за повишение. Дори напротив – големия брой незаети жилища би следвало да доведе до по-висока конкуренция при предлагането, а оттам и до спад в равнищата на наемите;
- увеличение на разходите за строителство и ремонт – в случаите, в които Дружеството реализира инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти – строителство на сгради със различно предназначение разходите за строителство и ремонт са основно перо за него. При повишаването им директно се влошава финансовия резултат поради липсата на възможност за значимо повишение в приходната част поради конкурентната среда;
- риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби за Дружеството - инвестициите в недвижими имоти са подвластни на различни рискове – природни бедствия, човешка намеса и т.н. Желателно е професионални инвеститори в недвижими имоти да покриват рисковете си от загуби, чрез сключване на застраховки. За съжаление не винаги е възможно застраховките да покрият напълно направените инвестиции и в случай на настъпване на застрахователно събитие инвеститорите да претърпят загуби;
- риск от повишаване на застрахователните премии – въпреки че застрахователния пазар у нас е силно конкурентен, пазарната конюнктура се променя – на застрахователите се налага да покриват по-широк кръг щети, честотата с която възникват някои щети (напр. наводнения, пожари) се повишава. В следствие на това се забелязва ръст в застрахователните премии;
- повишена конкуренция – в следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т.ч. и много чуждестранни инвеститори. След приключване на кризисните години след 2008 г. отново наблюдаваме засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на дружествата в Групата и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестициите в сектора;
- рискове от забава при придобиване на недвижими имоти – в случаите, в които дружествата от Групата са решили да извършат инвестиция в имот е необходимо да е налице подходящо финансиране на тази инвестиция. Възможно е да има значителен



времеви период между заделянето на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Групата, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства се инвестират в други активи (банкови депозити, ценни книжа). Възможно е доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Групата. За контролиране на този риск, мениджмънта на Групата извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време;

- ниска ликвидност на недвижимите имоти – недвижимите имоти са един от най-слабо ликвидните активи. Причините за това са много – високи цени, разминаване в оценката на търсещите и предлагачите, липсата на единен пазар и т.н. В тези условия е възможно дори Групата да желае да реализира сделка (покупка или продажба) да няма възможност да я реализира в желаните кратки срокове или на желаната цена;
- нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти – разходите за поддръжка са текущ разход, който Групата извършва и при повишаването им финансовия резултат се влошава;
- невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране – използването на дългово финансиране повишава рентабилността на собствения капитал. Когато такова не може да бъде привлечено или цената му (лихвените нива) се повиши се налага Групата да разчита единствено на собствени средства. Същите обикновено са ограничени, а и изисканата доходност по тях е по-висока. Това може да доведе до отхвърляне на инвестиционни проекти, които носят по-ниска доходност и косвено да понижат финансовия резултат на дружеството.
- рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда - приходите на дружествата в Групата са зависими от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. Следователно, Групата е зависима от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към нея, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите на „Екип – 98 Холдинг“ АД. Ако това продължи значителен период от време е възможно Групата да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, тя ще бъде принудена да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност. Преди сключването на договори с по-големи наематели, се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично се осъвременява за съществуващите големи наематели;
- свиване на потребителското търсене в икономиката – както беше посочено по-горе търсенето е основна движеща сила в развитието на всяко дружество. Независимо дали става дума за търсене на имот, който собственика иска да продаде и да реализира капиталова печалба или за търсене на имот, който ще се отдава под наем/аренда при равни други условия по-голямото търсене води до по-висока цена за продавача, респективно наемодателя. През последните няколко години потребителското търсене у нас расте, но е напълно възможно тази тенденция да се обърне при развитие на нова финансова криза;
- потенциални отговорности за замърсяване на околната среда - тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на дружествата от Групата на задължение да отстранят

минали замърсявания от притежаваните от тях имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които те инвестират.

*Рискове в производството на лакирана и литолакирана стомана и алуминиеви листа:*

- намаление на пазарните цени на продукцията – основен риск при всеки производител на продукция. В случаите, в които дадена компания е принудена да понижава цените на продукцията си обикновено се стига до сътресения, като свиване на персонала, замяна на суровини с по-евтини алтернативи и др., което обикновено е в ущърб на развитието на компанията;
- конкуренция от дъмпингов внос – множество сектори на местната промишленост се сблъскаха с този рисков фактор. Независимо от причините за по-ниската цена на вносната продукция – държавни субсидии на даден отрасъл; по-ниска себестойност следствие на по-евтини суровини или по-евтина работна ръка, резултатът винаги е болезнен за местните компании;
- недостатъчно търсене – дори и в случаите, в които дадено производствено предприятие функционира с добра рентабилност на приходи, а практиката показва, че е налице един приблизително стабилен размер на постоянните разходи, които то извършва. При малък обем на продажбите малко предприятия успяват да генерират печалба. В дългосрочен план ниските продажби винаги водят до прекратяване на дейността на дружеството;
- увеличение на разходите за материали – в условията на пазарна икономика цените на материалните са плаващи. При ръст в цените се увеличава себестойността на продукцията. В условията на конкуренция дружеството рядко има възможност да прехвърли увеличението към крайните потребители и се налага да понесе част от ръста в цените. Този тип риск винаги води до намаляване на нормата на печалба на дадено предприятие;
- нарастване на разходите за персонала – в съвременните условия човешният фактор е все по-важен всяка сфера на бизнеса. За да задържат персонала си компаниите са длъжни да повишават нивото на заплащане поне до нивата в конкурентните компании. В условията на отворен пазар на труда в рамките на ЕС обаче това става все по-трудно за местните компании. През последните години страната ни е на едно от първите места по годишен ръст в заплащането, основно заради много ниската начална база. Все пак този разход също натежава на печалбите на местните дружества;
- невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране – въпреки, че през последните години банковото кредитиране достигна до предкризисните си нива е възможно кредитният рейтинг на дадено дружество да не е достатъчен, за да може да бъде усвоен необходимия кредитен ресурс. Същевременно лихвените нива се задържат на ниски нива, но е възможно те да започнат отново да се покачват. С оглед на факта, че голяма част от бизнес-кредитите са обвързани под някаква форма с текущите лихвени нива (независимо дали чрез някой общоприет лихвен процент или базов лихвен процент на банката кредитор) това ще доведе до повишение в разходите за лихви, респективно понижение в чистата печалба на дружеството кредитополучател.

*Рискове в производството на био-продукти:*

- недостатъчно търсене – „Био“ индустрията се разви силно през последните години като ответна реакция на масовото производство на плодове, зеленчуци, зърнени култури, животни за хранително-вкусовата промишленост и т.н. В това масово производство силно бе застъпено използването на торове, пестициди, ГМО-семена и т.н. В последните години се установи, че това води до здравословни проблеми за хората, консумиращи продукцията. „Био“ храните станаха много популярни, но техните добиви са значително по-ниски. В следствие на това цените им значително надвишават тези на конкурентните продукти. Наличието на достатъчно на брой платежеспособни потребители е основно предизвикателство пред сектора;
- намаление на пазарните цени на продукцията – на българския пазар все още този риск не е висок. Поради посочените в горната точка фактори цените на „Био“ продуктите поддържат високи цени поради липсата на сериозна конкуренция. В бъдеще обаче е възможно това да се промени и все повече производители да заложат на биопродуктите;

- увеличение на разходите – важен разход за сектора. Част от продукцията се отглежда ръчно, за да се избегнат негативните ефекти от третирането на продукцията с механична техника, а разходите за труд се повишават. Други разходи също са подвластни на инфлацията – цени на семена, на транспорт на продукцията, на горива за отопления и т.н.;
- липса на квалифициран персонал и нарастване на разходите за него - в условията на повишаващи се разходи за труд, както и все по-малкото желание на работещите да търсят заетост в земеделието и животновъдството този риск ще продължи да тежи на производителите от сектора;
- необходимост от извършването на значителни първоначални инвестиции – специфичен риск за сектора. Изграждането на една модерна база за производство на „Био“ продукция изисква влагането на значителен финансов ресурс в самото начало на дейността. Рискът инвестицията да не се изплати в бъдеще е голям, което отблъсква голяма част от дружествата.

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

### **5.1. История и развитие на Емитента**

#### **5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента**

Търговско наименование на емитента на емисията акции е „Екип-98 Холдинг“ АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД).

Наименованието на емитента е променяно по следния начин:

Дружеството е регистрирано с решение на Софийски градски съд от 1996 г. по ф. д. 12895 с наименованието „Приватизационен фонд Екип“ АД.

С решение № 2 на Софийски градски съд от 03.04.1998 г. е вписана промяна в наименованието на дружеството като новото наименование е „Екип - 98 Холдинг“ АД.

#### **5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер**

Дружеството е регистрирано по фирмено дело № 12895/1996 по описа на Софийски градски съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 1, стр. 56 с партиден номер 12. „Екип - 98 Холдинг“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 121659873.

#### **5.1.3. Дата на създаване и продължителността на дейността на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период**

Дружеството е учредено на проведено на 23.09.1996 г. Учредително събрание на „Приватизационен фонд Екип“ АД. Фондът е регистриран в Република България на 07.11.1996 г. с решение на Софийски градски съд с наименование „Приватизационен фонд Екип“ АД. Дружеството е учредено за неограничен срок.

#### **5.1.4. Седалище и правна форма на Емитента, законодателство съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на неговото седалище**

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	българско
Юридическа форма	акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	р-н „Средец“, ул. „6-ти септември“ № 55
Телефон	+ 359 888 900 945
E-mail:	holding@ekip98.eu
Web-site:	www.ekip98.eu

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

Дружеството е с капитал 180 006 лева, разпределен в 180 006 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка една. Дружеството е регистрирано на 07.11.1996 г. с капитал 111 898 000 неденоминирани лева. С Решение от 03.04.1998 г. на Софийския градски съд, Дружеството увеличава капитала си на 140 000 000 неденоминирани лева. С Решение от 07.02.2000 г. на Софийския градски съд, ПОФ „Закрила“ се влива в „Екип-98 Холдинг“ АД, а капитала на последното, който междувременно е деноминиран се увеличава на 190 006 деноминирани лева разпределен в 190 006 акции с номинална стойност 1 деноминиран лев. В следствие с Решение от 14.06.2000 г. на Софийския градски съд капитала на дружеството е намален до 180 006 лв., чрез обезсилване на 10 000 акции.

**5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента**

С решение Протокол № 35 от 20.05.1998 г. Комисията за финансов надзор вписва „Екип - 98 Холдинг“ АД като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

През последните три финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Екип - 98 Холдинг“ АД;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;
- не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента;
- през периода 04.09.2014 г. – 23.06.2015 г. дружеството е било в процедура по ликвидация. На 23.06.2015 г. е вписано в Търговския регистър решението на ОСА от 10.06.2015 г. за прекратяване на ликвидацията на дружеството и продължаване дейността му на основание чл. 274, ал. 1 от ТЗ. След извеждането на Дружеството от процедурата по ликвидация в него са предприети организационни промени. Начинът на управление на дружеството бе променен от двустепенна на едностепенна система на управление. Прието бе решение за освобождаване от длъжност на лицата, членове на НС, след като НС освободи от длъжност членовете на УС. На проведено ОСА бе избран Съвет на директорите и бе определено неговото възнаграждение (500 лв. бруто). Новата структура и назначените членове на СД, респективно изпълнителен директор са в основата на промяната в целите, които „Екип – 98 Холдинг“ АД следва.

Към датата на Проспекта Дружеството е емитент по емисия облигации с ISIN BG2100002174.

Емисията е в размер на 10 млн. лева, издадена на 10.02.2017 г., с лихвен процент – 6.00 %, платими два пъти годишно, обезпечена. От датата на емитиране на облигациите не е имало проблеми при изплащане на дължимите лихви по погасителния план на емисията. До датата на изготвяне на този Документ са изплатени лихвените плащания дължими към 10.08.2017 г. - 297 534.25 лв., към 10.02.2018 г. – 302 465.75 лв. и към 10.08.2018 г. – 297 534.25 лв.

Заемите на Емитента към датата на Проспекта са, както следва:

в ХИЛ. ЛВ.

Вид задължение	Падеж	Текуща част	Нетекуща част	Валута	Лихвен процент	Остатъчна стойност към датата на Проспекта	Наличие/липса на обезпеченост	Редовност на обслужването
Облигационен заем	10.02.2024	230	10 000	лева	6.00 %	10 230	обезпечен	редовен
Търговски заем от „Инвестиционна компания Галата“ АД	29.08.2019	2 152	-	лева	5.00 %	2 152	необезпечен	редовен
Банков кредит	02.01.2029	23	9 600	евро	сбор от стойността/	9 623	обезпечен със	редовен

					индекса на 1 мес. EURIBOR плюс надбавка		залог върху закупените с кредита поименни акции от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	
Банков кредит - овърдрафт	20.12.2018	2 000	-	лева	БЛП + надбавка	2 000	обезпечен	редовен
Репо-сделки	-	5 926	-	лева		5 926	обезпечени	редовни

„Екип-98 Холдинг“ АД няма предоставени гаранции в полза на трети лица.

„Екип-98 Холдинг“ АД е предоставило следните заеми на своите дъщерни дружества:

в хил. лв.								
Вид задължение	Падеж	Текуща част	Нетекуща част	Валута	Лихвен процент	Остатъчна стойност към датата на Проспекта	Наличие/липса на обезпеченост	Редовност на обслужването
Търговски заем	31.12.2018	208	-	лева	6.50 %	0	необезпечен	редовен
Временна финансова помощ	18.06.2019	256	-	лева	6.50 %	0	необезпечен	редовен

## 5.2. Инвестиции

### 5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация

През 2015 г. и 2016 г. „Екип-98 Холдинг“ АД осъществява дейност по укрепване работата на дружествата, в които Емитентът има дялово участие. Не са извършвани инвестиции в придобиване на нови дялови участия.

След емитирането на облигационния заем от 10 млн. лв. през Февруари 2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД активизира дейността си по отношение структуриране и управление на портфейла си от дялови участия.

На 29.06.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 1 804 дяла от капитала на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД (старо наименование „Тексим Консултинг“ ООД). На 25.09.2017 г. придоби още 2 216 дяла, с което участието му достигна 4 020 дяла или 20.1 % от общия капитал. Към датата на изготвяне на този Документ „Екип-98 Холдинг“ АД е сключил предварителен договор за продажба на дяловото си участие в „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, която не е приключила.

На 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки, представляващи 100 % от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК 202517265 за сумата 9 900 хил. лв. „Ексклузив Тауър“ ЕООД осъществява следната дейност: строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всички други дейности, незабранени със закон.

На 01.03.2018 г. на свое заседание Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД 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. Договорът е сключен на същата дата. Съгласно него „Ексклузив Тауър“ ООД продава на съсобственика си „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ 60,57 % идеални части от имот, находящ се на адрес бул. "Тодор Александров" № 117, представляващ недвижим имот и масивна девететажна офис-сграда с магазини, подземен гараж с три подземни нива и трафопост. Общата стойност на договора е 3 800 хил. евро без ДДС. След сключването на сделката купувачът „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ се явява собственик на целия имот и продължава неговото изграждане самостоятелно.

На 30.03.2018 г. беше сключен договор за покупко-продажба на 100% от капитала на „Ритейл парк Средец“ ЕАД, с ЕИК: 205047810, в размер на 17 710 500 лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас, с номинална стойност 10 лв. всяка от тях. Регистрацията на дружеството е извършена с апортна вноска на неговите активи оценени по балансова стойност. През месец април 2018 г. Дружеството сключи договор за банков кредит на стойност 9 600 хил. евро за финансиране на сделката. „Екип-98 Холдинг“ АД придобива дяловото участие в „Ритейл парк

Средец“ ЕАД на цена 21 514 хил. лв. „Екип-98 Холдинг“ АД планира да завърши инвестицията в ритейл парка и да го въведе в експлоатация. Голямата застроена площ на ритейл-парка от 14 274 кв.м. предполага реализирането на значителни печалби в средносрочен и дългосрочен план. Местоположението на обекта е удобно, както за живущите в района, така и за преминаващите в посока на кварталите „Надежда“, „Орландовци“, „Илиянци“, „Обеля“ и др. До момента в северния район на столицата няма изградени много на брой хипермаркети. Това предполага по-лесно навлизане на пазара и заемане на пазарна ниша след въвеждането му в експлоатация.

Пазарните тенденции напълно подкрепят очакванията на мениджмънта на „Екип-98 Холдинг“ АД. Според пазарно изследване на MBL|CBRE в края на третото тримесечие на 2018 г. свободните площи в построени търговски центрове у нас възлиза на 779 550 кв. м. Пазарът на търговски площи в София се оценява като зрял и не се очаква въвеждането в експлоатация на нови значими обекти – основно заради липсата на подходящи площи с удобна алокация. Нивото на свободните площи в софийските търговски центрове леко спада до 14.8%, докато в останалите градове то е 11% средно. Въпреки засилената конкуренция сред ритейлърите, индексът на продажбите на дребно бележи постоянно повишение, като към края на м. Юни 2018 г. достигна най-високото си ниво от 2015 г. насам.

Към хипермаркета има изграден и офисен етаж с площ от 3 724 кв.м. Офис-сегментът в строителството е още по-силно застъпен на територията на столицата. Според пазарно изследване на MBL|CBRE в края на септември 2018 г. експлоатираните офис площи от клас А и клас В в София достигат 1.93 млн. кв. м., като през тримесечието са изградени нови площи за 10 хил. кв. м. Положителният сентимент в сектора определя и големия размер на започнатото строителство на нови площи – 393 хил. кв. м., от които 240 хил. кв. м. се очаква да бъдат въведени в експлоатация до края на 2019 г. Специфичното за сектора е че основната част от офис площите е разположена около бул. „Цариградско шосе“, в Бизнес парк София и в кв. „Хладилника“ (около 70 на сто от всички площи). Това предполага възможности за по-добра заетост на офис-площите в останалите райони, където конкуренцията в предлагането не е толкова висока. В края на третото тримесечие на 2018 г. незаетите офис-площи в столицата намаляват до 176 хил. кв. м., а относителният им дял към всички предлагани площи – 9.1%. Този дял е най-ниският от десет години насам. В изследването на MBL|CBRE са отчетени средни нива на наем на софийските офис площи от клас А в диапазона 12 - 15 евро/кв. м., докато тези от клас В се отдават под наем на цени в диапазона 8 - 11 евро/кв. м. При текущите нива на цените на наемите и на заетостта и при предположение, че офис-площите в сградата на „Ритейл парк Средец“ ЕАД се позиционира в средата на ценовия диапазон на офисите от клас В би могло да се очаква след въвеждането им в експлоатация, месечните приходи да нахвърлят 32 хил. евро. Месечно или 384 хил. евро годишно.

След извършване на инвестицията Емитентът е възложил на лицензиран оценител да извърши оценка на „Ритейл парк Средец“ ЕАД. Оценената стойност на дъщерното дружество е 22 937 хил. лв.

Към датата на изготвяне на този документ са отдадени около 50 на сто от всички площи в сградата собственост на „Ритейл парк Средец“ ЕАД.

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

Дъщерните дружества „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Ритейл парк Средец“ ЕАД не са придобивали инвестиции след датата на последния публикуван отчет.

#### **5.2.2. Информация относно главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции (в неговата страна и чужбина) и метода на финансиране (вътрешно и външно)**

Основните инвестиции на Групата към датата на последния изготвен междинен консолидиран отчет (към 30.09.2018 г.) са инвестициите му в дъщерните дружества „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Ритейл парк Средец“ ЕАД. Техните недвижимите имоти са разположени на територията на столицата София.

На 01.03.2018 г. на заседание на СД на „Екип-98 Холдинг“ АД е одобрена продажба от дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД на идеални части от недвижими имоти на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Общата продажна цена на идеалните части е в размер на 3 800 000 евро. Протоколът от заседанието на СД на „Екип-98 Холдинг“ АД е предоставен на Комисия за финансов надзор по реда на чл. 114а, ал. 3 и е обнародван на страницата [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg).

През третото тримесечие на 2018 г. е придобито дялово участие в кипърското дружество Karyes Investment PC Ltd. Общата стойност на сделката по придобиване – 2 353 хил. лв. и участието е оповестено в индивидуалния отчет на дружеството към 30.09.2018 г.

### **5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти**

Емитентът не е поемал твърди ангажименти за придобиване на инвестиции след датата на последния изготвен индивидуален отчет (към 30.09.2018 г.). Към датата на изготвяне на този Документ „Екип-98 Холдинг“ АД е сключил предварителен договор за продажба на дяловото си участие в „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, която не е приключила.

Поради липсата на поети твърди ангажименти за инвестиции от страна на Емитента и на неговите дъщерни дружества към датата на изготвяне на този Документ не е налице необходимост от планиране на средства за финансирането им.

## **6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **6.1. Основни дейности**

#### **6.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги**

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента 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, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва. След взетото решение за прекратяване на ликвидацията на дружеството от 10.06.2015 г. то се съсредоточава върху извършването на портфейлни инвестиции, като се стреми те да бъдат насочени към предприятия от различни икономически отрасли (производство на рекламни материали, био земеделие, предлагане на финансови услуги) с цел максимална диверсификация на риска.

През 2015 г. е прекратена процедурата по ликвидация на дружеството. Ликвидаторът е освободен от длъжност на 23.06.2015 г. За периода до края на годината „Екип – 98 Холдинг“ АД не реализира приходи.

През 2016 г. Холдинга работи в насока укрепване работата на предприятията, в които е инвестирал. Към края на финансовата година на лицензиран външен оценител е възложена оценка на капитала на „Био Агро Къмпани“ АД. При изготвяне на оценката екипът е приложил подходите и методите на чистата стойност на активите. Печалбата от оценката на пазарната стойност на тази инвестиция е призната в друг всеобхватен доход нетно от данъци.

През 2017 г. Дружеството разширява дейността си. Придобито е мажоритарно участие в „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Дружеството продава част от дяловото си участие в „Био Агро Къмпани“ АД. Дружеството активизира дейността си чрез инвестиции в краткосрочни финансови активи, вземания по договори за цесии, предоставени аванси в други търговски предприятия. Ръстът в активите е финансиран основно с привлечени средства – облигационен заем, задължения по получени търговски заеми, получени аванси и други търговски задължения.

През 2018 г. придобива капитала на „Ритейл парк Средец“ ЕАД.

Към датата на изготвяне на този документ „Екип-98 Холдинг“ АД извършва дейности типични за дружества от холдинг тип: придобиване на мажоритарни участия в местни дружества; придобиване на портфейлни инвестиции във финансови активи; инвестиции в дъщерни и други предприятия.

Двете дъщерни компании на „Екип-98 Холдинг“ АД извършват дейност в сферата на недвижимите имоти.

#### 6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

През периода от началото на 2015 г. и най-вече след излизане от процедурата по ликвидация „Екип-98 Холдинг“ АД променя пазарната си стратегия, като се фокусира към инвестициите в недвижими имоти (включително и в дялово участие на компании от сектора) и във финансови активи, държани с цел реализиране на текуща доходност и капиталови печалби.

#### 6.2. Главни пазари

С оглед предмета си на дейност „Екип-98 Холдинг“ АД осъществява основно дейности по придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в публични и непублични компании. Основните инвестиции на Холдинга са в мажоритарните пакети на две еднолични дружества, както и в ценни книжа, търгувани на БФБ.

На индивидуална основа приходите на „Екип-98 Холдинг“ АД са:

- 2015 г. – Дружеството не реализира приходи;
- 2016 г. - Приходи от преоценка на финансови активи държани за търгуване – 4 679 хил.

лв.;

- 2017 г. – както следва:

Приходи	2017 г. (хил. лв.)
Приходи от продажба на финансови инструменти	856
Приходи от преоценка на финансови активи държани за търгуване	725
Лихви по предоставени заеми	55
Лихви по договори за цесии	186
<b>Общо приходи</b>	<b>1 822</b>

Към датата на изготвяне на последните одитирани финансови отчети на Емитента основният актив негова собственост е инвестицията му в капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Същото реализира приходите си през 2017 г. в резултат от отписани задължения, приходи от лихви по предоставени заеми и разликата в продажната цена на ценни книжа. Придобиването на капитала на дружеството в края на 2017 г. е следствие на приетата политика за реструктуриране на портфейла от инвестиции на Емитента. След усвояване на средствата от облигационния заем, които Емитентът издаде през 2017 г. мениджмънта се насочи към разширяване на портфейла от инвестиции на дружеството.

В началото на 2018 г. съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр.София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона. С тази покупка се затвърждават позициите на Емитента в сектора на недвижимите имоти, които са подсилени и от портфейли инвестиции в акции на публичното дружество със специална инвестиционна цел „Ексклузив пропърти“ АДСИЦ.

До придобиването на мажоритарно участие в посочените дружества, основния актив в портфейла на Емитента бе инвестицията му в капитала на „Био Агро Къмпани“ АД. Последното реализира приходите си на територията на страната. Основната част от приходите са резултат на продажба на продукцията и от други приходи от оперативна дейност.



Поради силната конкуренция и свиващия се пазар през 2015 г. Дружеството се ориентира към нов вид производство – производство и реализация на био замразени плодове и зеленчуци, като изготвя проект за изграждане на производствено предприятие с процентно финансиране по Програма за развитие на селските райони за периода 2014 – 2020 г., под мярка „Инвестиции в преработка / маркетинг на селскостопански продукти“ за финансово подпомагане от ДФ Земеделие. Проектът се осъществява на територията на гр. София и на гр. Елин Пелин.

Предвижда се изграждане и оборудване на предприятие за преработка на пет вида био-плодове и био-зеленчуци. „Био“ са продуктите, които са произведени без употреба на торове, пестициди, антибиотици или други медикаменти (за животните), генно-модифицирани организми и други химични вещества. Био-зеленчуците не съдържат нитрати, а храните – изкуствени добавки, които могат да причинят здравословни проблеми. През последните години търсенето на „био“ продукти значително нарастна, както на местния, така и на чуждите пазари. Основните конкуренти на „Био Агро Къмпани“ АД в сферата на производство на алуминиеви изделия са „Алианс – ДН“ ООД, „Успех Металкап ССБ“ ЕООД и „ФМА“ АД, докато в сферата на производството и реализацията на био плодове и зеленчуци са „Екоплод Органик“ ЕООД и „Родина-Агро“ ЕООД.

Пазарът на недвижими имоти е основен пазар, на който дъщерните дружества на „Екип-98 Холдинг“ АД извършват дейност. До края на 2017 г. единственото към този момент дъщерно дружество на „Екип-98 Холдинг“ АД – „Ексклузив Тауър“ ЕООД не е реализирало приходи свързани с продажба или експлоатация на недвижими имоти.

За 2017 г. структурата на приходите му е, както следва:

<b>Приходи</b>	<b>2017 г. (хил. лв.)</b>
Приходи от отписани задължения	274
Приходи от лихви по предоставени заеми	99
Разлика в продажната цена на ценни книжа	158
<b>Общо приходи</b>	<b>531</b>

*Жилищни имоти*

Жилищният пазар расте за трета поредна година. Като по цени, ипотeki и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2,8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8,1 на сто спрямо същия период на предходната година, а през 2017 г. се ускорява до 8.6 на сто. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

*Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради*

<b>Година</b>	<b>Брой жилища</b>	<b>Разгъната застроена площ - кв. м.</b>
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167
2017	24 969	3 216 308
30.06.2018	14 425	1 839 654

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгърната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.

*Започнати жилищни сгради – ново строителство*

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883
2017	14 684	1 929 016
30.06.2018	10 352	1 288 393

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от предкризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2017 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

*Новопостроени жилищни сгради*

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	10 004	852 061
2015	8 137	752 312
2016	9 369	787 366
2017	8 384	731 674
30.06.2018	3 815	354 604

Източник: Национален статистически институт

Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г., според данните от имотният регистър, са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Пазарът на имоти в страната и в столицата записва стабилно първо тримесечие, показват данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията. За 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Агенциите за имоти отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките. Това се отразява и в междинните данни за първото полугодие на 2018 г., през което е отчетен ръст в броя на сделките с 2.15% над същия период на 2017 г.

### Ваканционни имоти

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2017 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт.

При планинските курорти няма съществени изменения и като цяло се запазват тенденциите от миналата година по отношение на цени, обеми продажби и микс на купувачите.

През 2017 г. обемите на продажби и цените на морските имоти се запазват сходни с тези от 2016 г. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. През 2016 г. за пръв път 50 % от сделките на ваканционния пазар са с български купувачи, т.е. местното търсене прелива и в други сегменти на пазара, каквито от възникването им през 2003 г. до момента са били винаги доминирани от чуждестранни купувачи. Промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите на пазара на ваканционни имоти в България наблюдават и от инвестиционна компания GreenLife. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент намалява значително. На пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения за инвестиция в български ваканционен имот. През 2017 г. българите вече съставляват 50 % от купувачите в Слънчев бряг, а в курортите на юг от Бургас те са почти 100 % от купувачите към момента, т.е. пазарът по Южното Черноморие е почти изцяло български.

### Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 г. е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи продължи да намалява през 2017 г., но през второто тримесечие на 2018 г. отново се забелязва ръст до 13.1 % спрямо 12.5 % през първото тримесечие на годината. Обемът на свободните търговски площи се свива под влияние на продължаващото усвояване на освободените търговски площи от напусналите страната търговски вериги Carrefour и Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. В края на 2017 г. оборотът в търговията на дребно, нараства до 149.3 пункта (при база 2010 г. = 100) спрямо 135.7 предходната година. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, която в края на 2017 г. намаля до 5.7 на сто. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2017 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни, като дори се наблюдава лек ръст;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

### Офис площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE средните нива на наемите на офис площи в София се е повишили с 4.5 на сто през 2016 г. до средни нива около 13 евро на квадратен метър, като през 2017 г. наемните цени за офис площи клас А се запазват в диапазона 12 - 14 евро/кв. м.

Наблюдаваната ясна тенденция за спад на незаетите площи приключи и в края на 2017 г. се наблюдава повишение в дела на незаетите площи до 10.0 %, а незаетите площи се повишиха с 19 000 кв. м. до 187 000 кв. м. През 2017 г. бяха въведени в експлоатация нови 111 000 кв. м. офис площи, което е най-висока стойност на показателя от 2011 г. насам. През годината увеличението в наетите площи достигна 146 000 кв. м. Към края на 2017 година в процес на изграждане са нови 340 000 кв. м. офис площи.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

Групата реализира приходите си на територията на страната. Основната част от приходите на дъщерните дружества е резултат от отписани задължения, приходи от лихви по предоставени заеми и разликата в продажната цена на ценни книжа.

Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен. Размера на активите и оборотите на „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са незначителни спрямо размерите му и дружествата не могат да оказват влияние върху него. Техни конкуренти са всички участници на пазара на недвижими имоти. Няма конкурент, който да може да оказва значително влияние върху него и да има доминиращи позиции.

### **6.3. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

Изявления относно конкурентната позиция на „Екип-98 Холдинг“ АД и/или дружествата от неговата Група се съдържат в т. 6.2. на този документ.

## **7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **7.1. Икономическа група**

Няма физическо и/или юридическо лице, притежаващо пряко над 50 % от капитала и гласовете на ОСА на Емитента. В тази връзка „Екип-98 Холдинг“ АД не е контролиран пряко по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически или юридически лица, или групи от такива лица, които да упражняват непряк/косвен контрол върху Емитента.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Предвид мащаба на дъщерните дружества в сравнение с „Екип-98 Холдинг“ АД, на този етап Дружеството е в известна степен зависимо от тях, което е нормално за дружество от холдингов тип.

### **7.2. Дъщерни дружества**

„Екип-98 Холдинг“ АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
------------------------------	-----	--------------------	-------------

**„Екип-98 Холдинг“ АД**

Ексклузив Тауър ЕООД	202517265	Строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон	100.00
Ритейл парк Средец ЕАД	205047810	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 вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.	100.00

„Екип-98 Холдинг“ АД има инвестиции под 50 на сто от капитала в следните дружества:

Наименование	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Био Агро Къмпани АД	121111439	Производство на лакирана и литолакирана ламарина и алуминий на листа, луксозни литографирани (метални) опаковки, метало-амбалажни изделия, рекламна дейност, консултации и експертни услуги в областта на печата върху метални листа, полиграфически фотослужби, външна търговия с производствена продукция, транспортна и спедиторска дейност.	17.72
Издателско-Полиграфически Комплекс Родина АД	831643301	Комплексна редакционно-издателска, полиграфическа, информационна, инженерингова и търговска дейност в страната и чужбина, отдаване под наем на площи и основни средства, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.	0.16
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	175427113	Всякакви консултантски услуги включително, свързани с: разработване на бизнес стратегии, стратегически транзакции и управление, управление на човешките ресурси, корпоративно финансиране и др. маркетингови дейности, търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, незабранени от закона	20.10
KARYES INVESTMENT PUBLIC COMPANI LTD		Участва в операции на инвестиционни фондове в Кипър. Извършва операции на инвестиционни фондове чрез инвестиции в ценни книжа на дружества, листвани на Кипърска фондова борса, ценни книжа на кипърската държава, частни компании, други инвестиционни дружества, взаимни фондове и дружества за управление на инвестиции в рисков капитал, както и други ценни книжа, борсовите пазари. *	21.87

\* информация от [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com)

Проспект за публично предлагане на акциите на дружеството (на гръцки език) е наличен на следния адрес: <https://www.cysec.gov.cy/CMSPages/GetFile.aspx?guid=5a9695c9-2b05-44cb-902f-a7685be00f07>

Акциите се отчитат като финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

„Екип-98 Холдинг“ АД има портфейлни инвестиции под 50 на сто от акциите на следните дружества, търгувани на регулиран пазар:

Наименование	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	175135689	Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.	9.24

Дъщерното Дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД притежава портфейлни инвестиции в капитала на следните дружества:

Наименование	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Ексклузив Сървисиз АД	200527289	1. Обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти; 2. Извършване на строежи и подобрения; 3. Водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция; 4. Извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисълна на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; 5. Други дейности, незабранени със закон.	40.00
Ексклузив Пропърти	175135689	Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством	17.68

АДСИЦ		покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.	
-------	--	--	--

Акциите на „Ексклузив Сървисиз“ АД са придобити от „Ексклузив Тауър“ ЕООД през 2016 г. преди „Екип-98 Холдинг“ АД да придобие капитала на Ексклузив Тауър. В счетоводната отчетност на „Ексклузив Тауър“ ЕООД въпросното дялово участие е класифицирано като дългосрочен финансов актив държан за търгуване. След придобиването на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД от страна на „Екип – 98 Холдинг“ АД, поради липсата на контрол върху дейността на „Ексклузив Сървисиз“ АД бе взето решение последното не бъде отчитано като дъщерно на Емитента.

Акциите се отчитат като финансови активи по справедлива стойност в печалбата и загубата.

## **8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ**

### **8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях**

**Финансова информация от годишните одитирани индивидуални финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинните неодитирани индивидуални финансови отчети за периодите завършващи на 30.09.2017 г. и 30.09.2018 г.**

Индивидуален отчет за финансовото състояние	към 30.09. 2018 г.	към 30.09. 2017 г.	01.01. – 31.12. 2017 г.	01.01. – 31.12. 2016 г.	23.06. – 31.12. 2015 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Дъщерни дружества	31 414	-	9 900	-	-
Нетекущи финансови активи	5 549	7 460	6 824	4 741	62
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>36 963</b>	<b>7 460</b>	<b>16 724</b>	<b>4 741</b>	<b>62</b>

**Финансова информация от годишният одитиран консолидиран финансов отчет за 2017 г. и междинният неодитиран консолидиран финансов отчет за периода завършващ на 30.09.2018 г.**

Консолидиран отчет за финансовото състояние	към 30.09. 2018 г.	към 31.12. 2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Сгради	23	-
Нематериални активи	108	-
Инвестиционни имоти	22 937	8 742
Нетекущи финансови активи	5 559	6 834
Вземания от цесии	3 280	3 949
Положителна репутация	353	353
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>32 260</b>	<b>19 878</b>

Основната част от инвестиционните имоти представлява недвижим имот собственост на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД. Имотът се намира в гр. София, р-н „Сердика“ с площ по документ за собственост 29 615 кв. м. Съгласно документа за собственост сградният фонд представлява „Хипермаркет с офиси, подземен гараж и паркинг“. Дружеството е учредено с непарична вноски от въпросния имот, като датата на регистрацията на Дружеството е 20.03.2018 г. Непаричната вноски представлява недвижими имоти находящи се в град София, а именно: съгласно скица на поземлен имот №15-7487-05.01.2018 г. поземлен имот с идентификатор номер 68134.511.1435 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка хиляда четиристотин тридесет и пет), находящ се в град София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-53 от 23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-22-309 от 19.04.2012 г. на Началника на СГКК-София, адрес на поземления имот - гр. София, р-н Сердика, ул. 202 (двеста и втора), трайно предназначение на територията - урбанизирана; начин на трайно ползване - средно застрояване (от 10 до 15 м.); с площ от 29 776 (двадесет и девет хиляди седемстотин седемдесет и шест) кв.м.; стар идентификатор 68134.511.44 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка четиридесет и четири), номер по предходен план -1183 (хиляда сто и осемдесет), кв. 8а (осем а), парцел - V (пети), при съседни съгласно кадастрална скица: поземлени имоти с идентификатори номера 68134.511.108 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка сто и осем), 68134.511.1436 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка хиляда четиристотин тридесет и шест), 68134.511.57 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка петдесет и седем), 68134.511.41 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка четиридесет и едно), 68134.511.117 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка сто и седемнадесет), и съставляващ съгласно документ за собственост Урегулиран поземлен имот V-1183 (пети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто осемдесет и три)- за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО, от квартал 8А (осем А) по плана на град София, м. "Задгарова артерия", целият с площ съгласно документ за собственост от 29 615 (двадесет и девет хиляди шестстотин и петнадесет) кв.м., при съседни по скица: улица 202 (двеста и втора), път, УПИ XVII-1415 (седемнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет) - за офиси, жилища, магазини, ателиета и КО и поземлен имот с планоснимачен № 595 (петстотин деветдесет и пет), заедно с построените в имота: Съгласно Скица на сграда номер 15-7490-05.01.2018 година сграда с идентификатор номер 68134.511.1435.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка хиляда четиристотин тридесет и пет точка две), находяща се в гр. София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-53 от 23.11.2011 година на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на сградата: гр. София, район Сердика, ул. 202 (двеста и втора), сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор номер 68134.511.1435 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка хиляда четиристотин тридесет и пет), със застроена площ съгласно кадастрална скица от 14 255 (четиринадесет хиляди двеста петдесет и пет) кв.м., брой етажи - един и предназначение - сграда за търговия и която сграда съгласно документ за собственост представлява "Хипермаркет с офиси, подземен гараж и паркинг", със застроена площ от 14 274,45 (четиринадесет хиляди двеста седемдесет и четири цяло и четиридесет и пет стотни) кв.м. и с разгъната застроена площ от 17 998, 34 (седемнадесет хиляди деветстотин деветдесет и осем цяло и тридесет и четири стотни) кв.м. (над терена), състояща се от: сутерен със застроена площ от 8 779, 02 (осем хиляди седемстотин седемдесет и девет цяло и две стотни) кв.м., първи етаж със застроена площ от 14 274,45 (четиринадесет хиляди двеста седемдесет и четири цяло и четиридесет и пет стотни) кв.м., включващ търговска зала за избор на стоки, каси, видеонадзор, охрана, тоалетни, банка, аптека и заведение за бързо хранене, складови, приемни, производствени, манипулационни и технически

помещения; втори етаж със застроена площ от 3 723,89 (три хиляди седемстотин двадесет и три цяло и осемдесет и девет стотни) кв.м., включващ администрация, санитарно-битови помещения за търговски и производствен персонал и хранене на персонала, покривно ниво с 2 (два) броя ПП стълбища, заедно със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата, въведена в експлоатация с Разрешение за ползване №СТ-05-1351 от 24.11.2010 година на Дирекция Национален строителен контрол, както и и съгласно Скица на сграда № 15-7489-05.01.2018 г. сграда с идентификатор номер 68134.511.1435.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка хиляда четиристотин тридесет и пет точка едно), находяща се в град София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД- 18-53 от 23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-22-309 от 19.04.2012 година на Началника на СГКК-София, адрес на поземления имот: град София, район Сердика, ул. 202 (двеста и втора), сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор номер 68134.511.1435 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка хиляда четиристотин тридесет и пет); застроена площ от 24 (двадесет и четири) кв.м., брой етажи - един; предназначение - сграда за енергопроизводство; стар идентификатор 68134.511.44.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка петстотин и единадесет точка четиридесет и четири точка едно) и представляваща съгласно документ за собственост ТРАФОПОСТ (БКТП) 20/0, 4 kV, 2 x 800 kVA и кабели СрН 20 kV със застроена площ от 15,66 (петнадесет цяло и шестдесет и шест стотни) кв.м., заедно със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, върху който е построен, въведен в експлоатация съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-1322 от 17.11.2010 г. на Дирекция Национален строителен контрол.

Към датата на изготвяне на този Документ заетостта на обекта е 50%.

Към датата на изготвяне на този Документ няма тежести върху Дълготрайни материални активи собственост на Групата.

**Към датата на изготвяне на този документ Емитентът и дружествата от неговата Група не планират значими придобивания на материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти, нито планират поемането на големи тежести върху активите, които са тяхна собственост.**

## **8.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента**

„Екип-98 Холдинг“ АД и дружествата от неговата група спазват всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите им.

## **9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД**

### **9.1. Финансово състояние**

Следващите таблици показват доходите на Дружеството и техните основни компоненти, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД към 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г., одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2017 г., от междинният консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2018 г. и от междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2017 г. и 30.09.2018 г.



**„Екип-98 Холдинг“ АД**

Индивидуален отчет за всеобхватния доход	01.01. – 30.09. 2018 г.	01.01. – 30.09. 2017 г.	01.01. – 31.12. 2017 г.	01.01. – 31.12. 2016 г.	23.06. – 31.12. 2015 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1 027	516	1 581	-	-
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(160)	-	(4)	-	-
Приходи от лихви	617	184	241	-	-
Разходи за лихви	(1 339)	(457)	(841)	(3)	-
Разходи за външни услуги	(82)	(65)	(99)	(5)	(2)
Разходи за персонал	(45)	(29)	(42)	(37)	(14)
Разходи за осигуровки	(11)	(10)	(14)	(13)	(7)
<b>Нетна печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>7</b>	<b>139</b>	<b>822</b>	<b>(58)</b>	<b>(23)</b>
<b>Разходи за данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>7</b>	<b>139</b>	<b>750</b>	<b>(58)</b>	<b>(23)</b>
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	-	-	(922)	4 679	-
Друг всеобхватен доход	43	(292)	-	-	-
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се рекласифицират в печалба или загуба	-	29	92	(468)	-
<b>Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци</b>	<b>43</b>	<b>(263)</b>	<b>(830)</b>	<b>4 211</b>	<b>-</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>50</b>	<b>(124)</b>	<b>(80)</b>	<b>4 153</b>	<b>(23)</b>

През 2015 г. е прекратена процедурата по ликвидация на дружеството. Ликвидаторът е освободен от длъжност на 23.06.2015 г. За периода до края на годината „Екип – 98 Холдинг“ АД не реализира приходи и завършва годината със загуба от 23 хил. лв.

През 2016 г. Холдинга работи в насока укрепване работата на предприятията, в които е инвестирал. Към края на финансовата година на лицензиран външен оценител е възложена оценка на капитала на „Био Агро Къмпани“ АД. При изготвяне на оценката екипът е приложил подходите и методите на чистата стойност на активите. Печалбата от оценката на пазарната стойност на тази инвестиция е призната в друг всеобхватен доход нетно от данъци.

През 2017 г. Дружеството разширява дейността си. Придобито е мажоритарно участие в „Ексклузив Тауър“ ЕООД, оценено към края на годината на стойност 9 900 хил. лв. Към 31.12.2017 г. дъщерното дружество има общо активи 20 534 хил. лв., нетни активи 11 086 хил. лв. и печалба 385 хил. лв. Дружеството продава част от дяловото си участие в „Био Агро Къмпани“ АД. През годината дружеството емитира облигационен заем на стойност 10 млн. лв. Срокът на заема е 7 години, а лихвеният процент – 6%. Дружеството активизира дейността си чрез инвестиции в краткосрочни финансови активи, вземания по договори за цесии, предоставени аванси в други търговски предприятия. Ръстът в активите е финансиран основно с привлечени средства. Към края на 2017 г. пасивите на индивидуална основа достигат 41 318 хил. лв. спрямо 543 хил. лв. края на 2016 г. Освен посочената облигационна емисия значителен ръст е регистриран при задълженията по получени търговски заеми и получените аванси и други търговски задължения.

През периода 01.01.2018 г. – 30.09.2018 г. е уреден разчетът за придобиване на дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД в размер на 6 957 хил. лв. На 01.03.2018 г. на свое заседание СД на „Екип – 98 Холдинг“ АД 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 „Ексклузив Тауър“ ЕООД. На 30.03.2018 г. беше сключен договор за покупко-продажбата на 100% от капитала на „Ритейл парк Средец“ ЕАД в размер на 17 710 500 лв. На 26.06.2018 г. СД на „Екип – 98 Холдинг“ АД взе решение за увеличение на капитала на дъщерното си дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД, чрез записване на нови дялове.

Консолидиран отчет за всеобхватния доход	01.01. – 30.09.	01.01. – 31.12.
	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Приходи от дейността</b>		
Нетни приходи от продажби	540	-
Нетни приходи от продажба на продадени активи	7 432	-
Балансова стойност на продадени активи	(7 453)	-
<b>Финансови приходи</b>		
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1 027	1 594
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(160)	(4)
Приходи от бизнескомбинации	1 423	-
Приходи от лихви	808	322
Разходи за лихви	(1 380)	(856)
<b>Административни разходи</b>		
Разходи за материали	(5)	(1)
Разходи за външни услуги	(583)	(128)
Разходи за амортизации	(5)	-
Разходи за персонал	(56)	(45)
Разходи за осигуровки	(11)	(15)
Други разходи	(156)	(2)
<b>Нетна печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>1 421</b>	<b>865</b>
<b>Разходи за данъци</b>	<b>-</b>	<b>(76)</b>
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1 421</b>	<b>789</b>
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	-	(922)
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се рекласифицират в печалба или загуба	-	92
<b>Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци</b>	<b>(40)</b>	<b>(830)</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>1 381</b>	<b>(41)</b>

### 9.2. Резултати от дейността

През тригодишния период предхождащ датата на изготвяне на този Документ Дружеството е реализирало общ всеобхватен доход, както следва:

- На консолидирана основа: (41) хил. лв. за 2017 г. и 1 381 хил. лв. за периода 01.01.2018 г. – 30.09.2018 г.
- На индивидуална основа: (23) хил. лв. за периода 23.06.2015 г. – 31.12.2015 г., 4 153 хил. лв. за 2016 г., (80) хил. лв. за 2017 г. и 50 хил. лв. за периода 01.01.2018 г. – 30.09.2018 г.

### 9.3. Значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;
- законодателни промени;
- данъчно облагане;
- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара.

Въздействието на всяка група фактори върху Емитента и дружествата от неговата Група е подробно описано в т. 4 на този Документ – „Рискови фактори“.

Степента на въздействие на всеки фактор върху Емитента и дружествата от неговата Група не може да бъде определена предварително, защото в реалния икономически живот външните фактори оказват въздействие, както върху стопанските единици, така и помежду си.

През разглеждания период не са налице необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Емитента и дружествата от неговата икономическа Група освен развитието в дейността описани в т. 9.1 по-горе.

#### **9.4. Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени**

През разглеждания период основните сделки оказващи съществено изменение на приходите от продажби на Групата са придобитите мажоритарни участия в „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, както и придобитото миноритарно участие в кипърското дружество Karyes Investment PC Ltd.

#### **9.5. Информация, отнасяща се до правителствена, икономическа, фискална, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента**

Всяко дружество функционира на първо място съобразно пазарните условия в страната си. Това се отнася в пълна сила и за „Екип-98 Холдинг“ АД и за неговите дъщерни дружества. Дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД е подчинена на действащите в страната политически, икономически, данъчни, монетарни и фискални фактори, които влияят и на останалите пазарни субекти.

Макроикономическите перспективи пред България са стабилни. Политическият курс на страната определя и поведението на стопанските субекти в страната. Правителствената, икономическата, фискалната и парична политика са в основата на систематичния риск пред всяка стопанска единица.

С оглед спецификата на българската икономика основните макроикономически показатели, които трябва да бъдат наблюдавани през настоящата година са свързани с икономическия растеж, фискалната стабилност и задълбочаването на дефлационните процеси отчитани от НСИ за трета поредна година.

Всички известни систематични рискови фактори са описани в т. 4 „Рискови фактори“ на този Документ. Степента, в която всеки отделен рисков фактор не може да бъде оценена априори поради неизвестността как дадена приета нова политика ще бъде приложена и какво ще бъде въздействието ѝ върху стопанските субекти.

### **10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на вътрешни и външни.

#### **10.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)**

**ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ** на ликвидност са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта. Потенциални вътрешни източници на ликвидност за Дружеството могат да бъдат:

##### Акционерен капитал

Внесенят акционерен капитал е един от основните източници на финансиране на всяка компания. По същество основният капитал е първия възможен източник на ликвидност след създаването на всяко дружество.

Неразпределена печалба

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка компания. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена между акционерите под формата на дивидент, а остава в Дружеството.

Засилен контрол върху вземанията

Към 31.12.2017 г. Емитентът и дружествата от неговата група нямат несъбрани в срок вземания. „Екип-98 Холдинг“ АД осъществява стриктен контрол върху плащанията.

Удължаване срока на плащанията

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Емитентът и дружествата от неговата група на практика са възможност да се използват средства, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

**ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ** на ликвидност са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта. Потенциалните външни източници на ликвидност за „Екип-98 Холдинг“ АД могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочните са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг“. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, записи на заповед, факторинг и др.

Сред основните дългосрочни източници на ликвидност са:

Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. С Решение от 03.04.1998 г. на Софийския градски съд, Дружеството увеличава капитала си на 140 000 000 (сто и четиридесет милиона) неденоминирани лева. С Решение от 07.02.2000 г. на Софийския градски съд, ПОФ „Закрила“ се влива в „Екип-98 Холдинг“ АД, а капитала на последното, който междувременно е деноминиран се увеличава на 190 006 (сто и деветдесет хиляди и шест) деноминирани лева разпределен в 190 006 акции с номинална стойност 1 деноминиран лев. В последствие с Решение от 14.06.2000 г. на Софийския градски съд капитала на дружеството е намален до 180 006 лв. (сто и осемдесет хиляди и шест) лв., чрез обезсилване на 10 000 акции.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД е регистрирано като Дружество с ограничена отговорност с капитал 1 000 лв. С акт за вписване 20130911113555 на Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на дружеството до 801 000 лв., с акт за вписване 20140507105327 – до 2 931 000 лв., а с акт за вписване 20141107113502 – до настоящия капитал от 5 881 000 лв. „Екип-98 Холдинг“ АД придобива капитала на дружеството през 2017 г., като прехвърлянето е вписано с акт за вписване 20171020095420 на Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

„Ритейл Парк Средец“ ЕАД е еднолично акционерно дружество регистрирано с капитал 17 710 500 лв. „Екип-98 Холдинг“ АД придобива капитала на дружеството през 2018 г., като прехвърлянето е вписано с акт за вписване 20180523112728 на Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Корпоративни облигации

На 10.02.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД емитира емисия обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации за общо 10 000 000 лева със следните параметри: падеж 10.02.2024 г., лихвен процент на годишна база 6.00% и шестмесечен период на плащане на лихвите.

Дъщерните дружества на Емитента не са емитирали корпоративни облигации.

Банкови кредити

Банковите кредити представляват заеман капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Банковите кредити могат да бъдат обезпечени с активи

на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити. Към момента Емитента има сключени договори за два банкови кредита.

През месец април 2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД сключи договор за банков кредит на стойност 9 600 хил. евро за закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

През месец юни 2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД получава банков кредит - овърдрафт, на стойност 2 000 хил. лв. за допълване на оборотния капитал на дружеството.

През месец май 2018 г. „Ритейл Парк Средец“ ЕАД сключи револвиращ заем в размер на до 200 хил. лв., лихва 4.5% и срок на погасяване 1 година.

Търговски заем

Размер на кредита 2 152 хил. лв. с лихвен процент 5% и срок на погасяване 29.08.2019 г. Юридическото лице отпуснало кредита е „Инвестиционна компания Галата“ АД.

**10.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента**

През последните три финансови години Дружеството не разполага с достатъчен собствен паричен ресурс за изпълнение на фирмената си стратегията. В тази връзка Дружеството и компаниите от неговата група прибегват до външно финансиране за изпълнение на поставените цели – облигационна емисия, банкови кредити и търговски заеми. С вземането на решение за увеличение на собствения капитал, за което е изготвен този Документ, ръководството на Дружеството цели да засили капиталовата позиция на „Екип-98 Холдинг“ АД и неговата Група и да подобри тяхната финансова автономност.

Следващите таблици показват паричните потоци на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД от 23.06.2015 г. до 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г., одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2017 г., както и от междинният консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2018 г. и междинните индивидуални финансови отчети на дружеството към 30.09.2017 г. и 30.09.2018 г.

Индивидуален отчет за паричните потоци	1 януари – 30 септември		1 януари - 31 декември		23 юни - 31 декември
	2018	2017	2017	2016	2015
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
<b>Оперативна дейност</b>					
Парични плащания на доставчици	(49)	(13)	(19)	(5)	(2)
Парични плащания към персонала	(23)	(23)	(31)	(37)	(10)
Парични плащания по осигуровки	(15)	(19)	(24)	(27)	(8)
Други плащания от оперативна дейност	-	-	(6)	-	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(87)</b>	<b>(55)</b>	<b>(80)</b>	<b>(69)</b>	<b>(20)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>					
Предоставени заеми	(990)	(5 754)	(5 954)	-	-
Възстановени/платени/предоставени заеми	53	1 220	1 812	-	-
Получени лихви по предоставени заеми	-	-	23	-	-
Постъпления от продажба на инвестиции	3 457	92	12 373	71	-
Покупка на инвестиции	(29 753)	(18 782)	(30 737)	-	-
Други плащания по инвестиционна дейност	-	720	-	-	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(27 233)</b>	<b>(22 504)</b>	<b>(22 483)</b>	<b>71</b>	<b>0</b>

**Финансова дейност**

Постъпления от облигационен заем	-	10 000	10 000	-	-
Постъпления от заеми	27 774	12 950	12 950	-	-
Платени такси по заеми с инвестиционно предназначение	(455)	(353)	(388)	-	-
Други плащания от финансова дейност	-	(39)	-	-	11
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>27 319</b>	<b>22 558</b>	<b>22 562</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>2</b>	<b>(9)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1	2	2	0	9
Пари и парични еквиваленти в края на периода	0	1	1	2	0

Консолидиран отчет за паричните потоци	1 януари – 30	1 януари - 31
	септември	декември
	2018	2017
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	946	-
Парични плащания на доставчици	(6 081)	(1 119)
Парични плащания към персонала	(32)	(35)
Парични плащания по осигуровки	(15)	(24)
Платени корпоративни данъци	(40)	-
Други плащания от оперативна дейност	(167)	(6)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(5 389)</b>	<b>(1 184)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	-	(195)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	8 844	-
Предоставени заеми	(990)	(5 954)
Възстановени/платени/предоставени заеми	53	3 021
Получени лихви по предоставени заеми	-	44
Постъпления от продажба на инвестиции	3 457	12 373
Покупка на инвестиции	(28 453)	(30 737)
Други плащания по инвестиционна дейност	-	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(17 089)</b>	<b>(21 448)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от облигационен заем	-	10 000
Постъпления от заеми	29 461	13 041
Платени такси по заеми с инвестиционно предназначение	(505)	(388)
Платени заеми	(6 453)	-
Други плащания от финансова дейност	-	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>22 503</b>	<b>22 653</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства</b>	<b>25</b>	<b>21</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	24	3
Пари и парични еквиваленти в края на периода	49	24

### 10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало от привличения акционерен капитал, постъпленията от оперативна дейност, банкови заеми и облигационен заем. Развитието и завършването на настоящите проекти на „Екип-98 Холдинг“ АД, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привличения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

Следващата таблица показва финансови коефициенти за Дружеството, изчислени на база информация от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД към 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г. и одитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2017 г.

#### Коефициенти на „Екип-98 Холдинг“ АД

№	Показатели	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2017	30.09.2018	30.09.2018
		индиви- дуален	индиви- дуален	индиви- дуален	консоли- диран	индиви- дуален	консоли- диран
<b>Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)</b>							
1	Приходи от продажби	-	-	-	-	-	540
2	Нетни приходи от продажба на продадени активи	-	-	-	-	-	7 432
3	Балансова стойност на продадени активи	-	-	-	-	-	(7 453)
4	Оперативни разходи	(23)	(55)	(155)	(191)	(138)	(816)
5	Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	1 581	1 594	1 027	1 027
6	Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	(4)	(4)	(160)	(160)
7	Приходи от бизнескомбинации	-	-	-	-	-	1 423
8	Приходи от лихви	-	-	241	322	617	808
9	Разходи за лихви	-	(3)	(841)	(856)	(1 339)	(1 380)
10	Печалба преди данъци	(23)	(58)	822	865	7	1 421
11	Данъци	-	-	(72)	(76)	-	-
12	Нетна Печалба за периода	(23)	(58)	750	789	7	1 421
13	Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	-	4 679	(922)	(922)	-	-
	Данък върху дохода, отнасящ се до						
14	компоненти, които се рекласифицират в печалба или загуба	-	(468)	92	92	-	-
15	Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	43	(40)
16	Общ всеобхватен доход за годината	(23)	4 153	(80)	(41)	50	1 381

17	Дивидент за периода (в лева за акция)*	0	0	0	0	-	-
<b>Данни отчета за финансово състояние (в хил. лева)</b>							
14	Парични средства	-	2	1	24	-	49
15	Текущи активи	-	2	28 714	28 068	10 148	17 626
16	Материални запаси	-	-	-	-	-	24
17	Текущи пасиви	15	75	30 870	33 375	13 778	15 219
18	Нетен оборотен капитал	(15)	(73)	(2 156)	(5 307)	(3 630)	2 407
19	Обща сума на актива	62	4 743	45 438	47 946	47 111	49 886
20	Общо пасиви	15	543	41 318	43 823	42 941	44 382
21	Собствен капитал	47	4 200	4 120	4 123	4 170	5 504
22	Брой акции	180 006	180 006	180 006	180 006	180 006	180 006
<b>Коефициенти за рентабилност</b>							
23	Рентабилност на приходите (12/1) Възвръщаемост на	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2.557
24	собствения капитал (12/21)	-0.489	0.989	-0.019	-0.010	0.012	0.251
25	Рентабилност на пасивите (12/20)	-1.533	7.648	-0.002	-0.001	0.001	0.031
26	Възвръщаемост на активите (12/19)	-0.371	0.876	-0.002	-0.001	0.001	0.028
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>							
27	Коефициент на обща ликвидност (15/17)	0.000	0.027	0.930	0.841	0.737	1.158
28	Коефициент на бърза ликвидност ((15-16)/17)	0.000	0.027	0.930	0.841	0.737	1.157
29	Коефициент на абсолютна ликвидност (14/17)	0.000	0.027	0.000	0.001	0.000	0.003
30	Коефициент на обращаемост на активите (1/19)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.011
31	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/18)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.224
<b>Коефициенти на ливъридж</b>							
32	Коефициент на финансова автономност (21/20)	3.133	7.735	0.100	0.094	0.097	0.124
33	Коефициент на задлъжнялост (20/21)	0.319	0.129	10.029	10.629	10.298	8.064

**10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента**

Пред „Екип-98 Холдинг“ АД и дъщерните му дружества няма ограничения върху използването на капиталови ресурси.

**10.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите**

„Екип-98 Холдинг“ АД планира да инвестира набраният чрез подписката капитал за осъществяване на основната дейност на дружеството, свързана с развитие на придобиването, управлението и продажбата на участия в български и чуждестранни дружества, както и в придобиването и продажбата на облигации. Емитентът планира и инвестиции в дружества, в които има мажоритарно участие (настоящите и бъдещи такива).



В случай че бъде набран капитал в по-малък размер от максималния е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

## 11. НАУЧНОИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

„Екип-98 Холдинг“ АД и дружествата от неговата Група не са извършвали научноизследователска и развойна дейност.

Групата не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

## 12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### 12.1. Най-значителни неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация

За периода от датата на последно публикуваните одитирани консолидиран и индивидуален финансов отчет (31.12.2017 г.) до датата на изготвяне на този Документ най-значимите събития за Емитента и неговата Група са придобиването на собствеността в „Ритейл Парк Средец“ ЕАД вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с акт за регистрация 20180523112728 и миноритарно дялово участие в кипърското дружество Karyes Investment PC Ltd.

### 12.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година

На Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на „Екип-98 Холдинг“ АД за текущата финансова година.

## 13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

## 14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

### 14.1. Членове на Съвета на директорите

„Екип-98 Холдинг“ АД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева	30.08.2017	30.08.2022	Изпълнителен директор
Десислава Драгомирова Янкова	30.08.2017	30.08.2022	Председател на СД
Георги Тодоров Тодоров	30.08.2017	30.08.2022	Член на СД

Лицето, изпълняващо функциите на независим член на съвета на директорите, съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Георги Тодоров Тодоров.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

**Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева** – член на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД и изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55

Образование: Колеж по телекомуникации и пощи – гр. София, степен Професионален Бакалавър, Специалност „Комуникационни техники и технологии“.

Относим професионален опит: “Ен Джи Еф-М” ЕООД - Консултант продажби (2007 – до сега); “Холдинг Света София“ АД - Член на съвета на Директорите (2015 – 2017).

Не притежава участия в собствеността и не участва в управлението на други дружества.

Тереза Алексиева-Георгиева няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Тереза Алексиева-Георгиева не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Десислава Драгомирова Янкова** – Председател на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55

Образование: Химико – Технологичен и Металургичен Университет – гр. София, Степен Магистър, специалност „Химична технология на дървесината“.

Относим професионален опит: “Алекс Интернационал Фасон” ООД – консултант (1993 - 2008); „Крейзи Фокс“ ЕООД - Собственик и Управител (2009 – 2015); “Ексклузив Тауър” ЕООД – управител (2017 – до сега).

Не притежава участия в собствеността на други дружества. Участва в управлението на следното дружество:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК 202517265	Управител	20.10.2017 г. до момента

Десислава Янкова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Десислава Янкова не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Георги Тодоров Тодоров** – независим член на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Образование: УАСГ – гр. София, Степен „Магистър“, Специалност „Управление на европейски инфраструктурни проекти“, УАСГ – гр. София, Степен „Бакалавър“, Специалност „Устройство и управление на земи и имоти“.

Относим професионален опит: „Тодимикс“ ЕООД – технически ръководител в строителството (2014 – 2017); „Ексклузив Тауър“ ЕООД – управител (2017 – до сега).

Бизнес адрес: гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55

Не притежава участия в собствеността на други дружества. Участва в управлението на следното дружество:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК 202517265	Управител	20.10.2017 г. до момента

Георги Тодоров няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Георги Тодоров не е:

- осъждана за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

#### **14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство**

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

На ръководството на Емитента не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е от лицата по т. 14.1 от този документ е избрано за член на СД.

Към датата на изготвяне на този документ членовете на СД не притежават акции или облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД, съответно няма как да бъдат наложени ограничения върху разпореждането им с ценни книжа на Емитента.

#### **15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ**

##### **15.1. Размер на изплатените възнаграждения на членове на СД**

Размерът на месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се гласува от общото събрание на акционерите. Към датата на изготвяне на този Документ брутното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е 750.00 лв.

Размерът на изплатените възнаграждения на членовете на СД на Емитентът през тригодишния период е както следва:

2015 г. – 8 хил. лв. бруто; В това число Вангел Руменов Янков - изпълнителен директор (от 16.7.2015 г.) – 2.7 хил. лв. бруто; Георги Христов Комитов - Председател на СД (от 16.7.2015 г.) – 2.7

хил. лв. бруто; Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева - член на СД (от 16.7.2015 г.) – 2.7 хил. лв. бруто;

2016 г. – 18 хил. лв. бруто. В това число Вангел Руменов Янков -изпълнителен директор - 6 хил. лв. бруто; Георги Христов Комитов - Председател на СД – 6 хил. лв. бруто; Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева - член на СД – 6 хил. лв. бруто;

2017 г. – 24 хил. лв. бруто. В това число Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева - изпълнителен директор - 10 хил. лв.; Десислава Драгомирова Янкова - Председател на СД – 3 хил. лв. бруто; Георги Тодоров Тодоров - член на СД – 4 хил. лв. бруто; Вангел Руменов Янков - изпълнителен директор (до 30.08.2017 г.) - 4 хил. лв. бруто; Георги Христов Комитов - Председател на СД (до 30.08.2017 г.) – 3 хил. лв. бруто;

01.01.2018 г. – 30.09.2018 г. – 25.4 хил. лв. бруто. В това число Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева - изпълнителен директор – 12.6 хил. лв.; Десислава Драгомирова Янкова - Председател на СД – 6.8 хил. лв. бруто; Георги Тодоров Тодоров - член на СД – 6 хил. лв. бруто.

Брутният размер на изплатените възнаграждения в дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД за 2017 г. е 22 хил. лв. В това число Венцислава Благоева Алтънова – управител (до 20.10.2017 г.) - 10 хил. лв.; Мирослав Росенов Георгиев - управител (до 20.10.2017 г.) - 10 хил. лв.; Десислава Драгомирова Янкова – управител – 1 хил. лв.; Георги Тодоров Тодоров - управител – 1 хил. лв.

#### **15.2. Общите суми, заделяни или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения**

Не са заделяни или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство. Членовете на Съвета на директорите на Емитента не са получавали обезщетения и възнаграждения в натура.

Не са заделяни или начислявани суми от дъщерните дружества на Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство. Членовете на Съвета на директорите на никое от дъщерните дружества не са получавали обезщетения и възнаграждения в натура.

### **16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ**

#### **16.1. Дата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност**

Съгласно чл. 25 от Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД, членовете на СД на Дружеството се избират с мандат от 5 (пет) години, с изключение на членовете на първия СД, чиито мандат е 3 (три) години, и могат да бъдат преизбирани без ограничение.

Мандатът на –настоящия състав на СД изтича на 30.08.2022 г.

#### **16.2. Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с Дружеството или с някое от неговите дъщерни дружества, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта**

Няма предвидени компенсации при прекратяване на договорите с членовете на СД на „Екип-98 Холдинг“ АД и на неговите дъщерни дружества.

#### **16.3. Информация за одитния комитет на Дружеството и комитет за възнагражденията**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в „Екип-98 Холдинг“ АД функционира Одитен комитет. Одитният комитет на „Екип-98 Холдинг“ АД е постоянно действащ специализиран орган на Дружеството, който извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет. ОСА одобрява Правилник (Статут) на Одитния комитет на основание чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

Настоящият състав на одитния комитет на Дружеството е избран на извънредно ОСА, проведено на 15 август 2017 г. и е както следва: Иван Петров Маслев – Председател на одитния комитет, Мариана Николаева Василева – член на Одитния комитет и Десислава Драгомирова Янкова – член на Одитния комитет. Гласуваното от ОСА годишно възнаграждение на всеки член на одитния комитет възлиза на 250 лв.

„Екип-98 Холдинг“ АД не е създавал Комитет по възнагражденията.

#### **16.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление**

Емитентът спазва режима за корпоративно управление в България. СД на „Екип-98 Холдинг“ АД работи по „Декларация за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление“. Тя отразява политиката на управителния орган на холдинга за гарантиране възможността на акционерите да упражнят своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Групата, както и същите да бъдат надлежно информирани за текущото състояние и съществени промени в дейността.

Основната цел, която си е поставил Емитентът с тази декларация е осигуряването на възможно най-висока доходност на инвестициите на своите акционери чрез изпълнението на следните основни задачи:

- Утвърждаване на принципите на добро корпоративно управление в Групата;
- Обезпечаване на инвестиции и източници за финансиране;
- Поддържане на добро финансово състояние;
- Ефективно използване на ресурсите на Емитента.

### **17. ЗАЕТИ ЛИЦА**

#### **17.1. Брой на заетите лица и главни категории дейности**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в „Екип-98 Холдинг“ АД има назначени двама служители на трудов договор (в т.ч. директора за връзки с инвеститорите). Информация относно членовете на СД на „Екип-98 Холдинг“ АД, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1, 15.1 и 16.1 от настоящия Регистрационен документ.

Заетите лица в дружествата от Групата на Емитента са, както следва:

Брой заети лица в „Ексклузив Тауър“ ЕООД – 2 бр. /управители/;

Брой заети лица в „Ритейл Парк Средец“ ЕАД – 1 бр.

От учредяването си до момента Дружеството не е наемало временно служители.

#### **17.2. Акционерни участия и стокови опции**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект членовете на СД на Дружеството не притежават пряко или чрез свързани лица акции или опции върху акции на „Екип-98 Холдинг“ АД.

#### **17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа.

## 18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 18.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на Дружеството

В следващата таблица е описана акционерната структура на „Екип-98 Холдинг“ АД. Към датата на изготвяне на Проспекта има едно лице, което притежава пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството:

Акционерна структура на „Екип-98 Холдинг“ АД

Наименование	Брой акции	Права на глас
„Адара“ АД, ЕИК 102046474	55 944	31.08 %
Други лица с участие под 5 %	124 062	68.92 %
<b>Общо</b>	<b>180 006</b>	<b>100.00 %</b>

Съгласно разпоредбата на §1, т. 14 от допълнителните разпоредби към ЗППЦК "Контрол" е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на Проспекта нито акционерът с най-голямо дялово участие „Адара“ АД, нито друг акционер не упражнява контрол над Емитента и не са известни лица с непряк интерес по отношение на капитала му или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас.

### 18.2. Различни права на глас на главните акционери на Дружеството

Всички издадени акции на „Екип-98 Холдинг“ АД имат еднакви права. В този смисъл акционерите в Дружеството, посочени в т. 18.1 от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас.

### 18.3. Лица, които упражняват контрол върху Дружеството и въведени мерки срещу злоупотреба с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма лица, които да осъществяват контрол върху Дружеството.

### 18.4. Договорености за промяна в контрола на Дружеството

На „Екип-98 Холдинг“ АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

## 19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството са собствениците, неговите дъщерни и асоциирани предприятия и ключовия управленски персонал. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. По-долу са

посочени данните от индивидуалните отчети на Емитента и от неговото текущо счетоводно отчитане.

През периодите 23.06.2015 г. – 31.12.2015 г. и 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. свързаните с Дружеството лица са собствениците, ключовия управленски персонал и „Био Агро Къмпани“ АД. През финансовата 2015 г. сключените сделки със свързани лица са:

- Договори за временна финансова помощ (с „Био Агро Къмпани“ АД) – 11 хил. лв.;
- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 12 хил. лв.

В края на периода Дружеството води разчет единствено с „Био Агро Къмпани“ АД за размера на получената финансова помощ.

През финансовата 2016 г. сключените сделки със свързани лица са:

- Договори за временна финансова помощ (с „Био Агро Къмпани“ АД) – 57 хил. лв.;
- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 28 хил. лв.

Към края на годината разчетите са уредени.

През периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. свързаните с Дружеството лица са собствениците, ключовия управленски персонал и дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД. „Био Агро Къмпани“ АД не е свързано лице с дружеството, считано от 22.12.2017 г. поради факта, че СД на „Екип-98 Холдинг“ АД е приел решение, че дружеството няма значително влияние в управлението на „Био Агро Къмпани“ АД, предвид абсолютния размер на дяловото участие на дружеството и относителния размер на дяловото участие на останалите акционери. „Екип-98 Холдинг“ АД няма представителство в управителния орган и не участва в процеса на вземане на решения на „Био Агро Къмпани“ АД.

През финансовата 2017 г. сключените сделки със свързани лица са:

- Договори за временна финансова помощ (с „Био Агро Къмпани“ АД) – 12 хил. лв.;
- Предоставени заеми на дъщерни и други свързани дружества („Био Агро Къмпани“ АД и „Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 236 хил. лв.;
- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 34 хил. лв.

Към 31.12.2017 г. вземанията по предоставения паричен заем на „Ексклузив Тауър“ ЕООД са в размер на 27 хил. лв, а към датата на съставяне на финансовия отчет са уредени. Всички останали разчети са уредени към края на годината.

Към 30.09.2018 г. сключените сделки със свързани лица на Емитента са:

- Сделка на дъщерно дружество за продажба на инвестиционен имот – 7 432 хил. лв.;
- Предоставени заеми на дъщерни дружества („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 208 хил. лв.;
- Договор за временна финансова помощ („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 256 хил. лв.;
- Получен заем от дъщерно дружество („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 595 хил. лв.;
- Договори за цесии с дъщерно дружество („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 2 061 хил. лв.;
- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 32 хил. лв.

За периода 01.01.2018 г. – 14.12.2018 г. сделките със свързани лица на Емитента са:

- Сделка на дъщерно дружество за продажба на инвестиционен имот – 7 432 хил. лв. плюс 3 хил. лв. начислени лихви – общо 7 435 хил. лв.;
- Предоставени заеми на дъщерни дружества („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 238 хил. лв.;
- Договор за временна финансова помощ („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 259 хил. лв.;
- Получен заем от дъщерно дружество („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 595 хил. лв.;
- Договори за цесии с дъщерно дружество („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 2 061 хил. лв.;
- Договор за временна финансова помощ („Ексклузив Тауър“ ЕООД) – 45 хил. лв.;
- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 52 хил. лв.

## 20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

### 20.1. Историческа финансова информация

Одитираният консолидиран финансов отчет на Дружеството, изготвен съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2017 г., одитираните неконсолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2015 г., 2016 г. и 2017 г., са публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.basemarket.bg](http://www.basemarket.bg)), на информационния портал Инфосток ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и на интернет страницата на „Екип-98 Холдинг“ АД ([www.ekip98.eu](http://www.ekip98.eu)).

### 20.2. Проформа финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

### 20.3. Финансови отчети

Като бивш приватизационен фонд, преобразуван като холдингово дружество, основната дейност на „Екип-98 Холдинг“ АД е придобиването на участия и управлението на дружества. В следствие на факта, че през по-голямата част от своето съществуване дружеството не е придобивало над 50 на сто от капитала на друго дружество, в съответствие с МСФО Дружеството не е изготвяло консолидирани отчети. След придобиването на 100 % от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД в края на 2017 г. е изготвен и първия консолидиран финансов отчет на дружеството - този към 31.12.2017 г.

### 20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

**20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините**

Историческата годишна финансова информация за периода обхванат от този Регистрационен документ е одитирана от Златка Тодорова Капинкова, е регистриран одитор към Института на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС) с регистрация № 0756. Адрес за кореспонденция: гр. София 1756, ул. "Иван Багрянов" № 19, вх. А, ет. 2, ап. 1.

В Доклада на независимия одитор към индивидуалния отчет за 2015 г. е посочен следния *Параграф по други въпроси*: „През отчетния период Общото събрание на акционерите на 10.06.2018 г. приема решение да се продължи дейността на Дружеството на основание чл. 274, ал. 1 от Търговския закон. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 23.06.2015 г. Към тази дата Дружеството изготвя краен ликвидационен баланс. Този баланс не е одитиран и ние не изразяваме мнение по него. Това е оповестено, както в Доклада за дейността така и в Приложението към финансовия отчет“. В Доклада на независимия одитор не се съдържат квалификации.

В одиторските доклади към одитираните финансови отчети за 2016 г. и 2017 г. не се съдържат квалификации.

**20.4.2. Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите**

Няма друга информация в настоящия Регистрационен документ, която е била одитирана от одиторите



**20.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани**

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от Годишните одитирани индивидуални финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2017 г.

**20.4.4. Откога е последната финансова информация**

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2017 г. Последната неодитирана финансова информация, представена в Регистрационния документ, е от междинните финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД на консолидирана и индивидуална основа към 30.09.2018 г.

**20.4.5. Междинна и друга финансова информация**

В проспекта е използван одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Екип-98 Холдинг“ АД за 2017 г. и одитирани годишни индивидуални финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.

След датата на изготвяне на последният одитиран финансов отчет Дружеството са изготвени междинни неодитирани финансови отчети на консолидирана основа и индивидуална основа към 30.09.2018 г.

**20.4.6. Политика по отношение на дивидентите**

„Екип-98 Холдинг“ АД разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

През последните три години Дружеството не е разпределяло дивидент.

**20.4.7. Правни и арбитражни производства**

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на Групата му.

**20.4.8. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента**

От края на последния финансов период, за която е публикувана междинна финансова информация на „Екип-98 Холдинг“ АД (междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2018 г.) не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента или дружествата от неговата икономическа Група.

**21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

**21.1. Акционерен капитал**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:

Емитирани и изцяло изплатени акции	180 006 броя
Номинална стойност на една акция	1.00 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	180 006 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Екип-98 Холдинг“ АД не е издавало акции, които не представляват капитал.

Към датата на изготвяне на този документ „Екип-98 Холдинг“ АД държи 25 собствени акции. Нито едно от дъщерните дружества не притежава акции в „Екип-98 Холдинг“ АД.

„Екип-98 Холдинг“ АД не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството.

Няма капитал на „Екип-98 Холдинг“ АД, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция. Няма капитал на дружествата от Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството е регистрирано с решение на Софийски градски съд от 1996 г. по ф. д. 12895 с наименованието „Приватизационен фонд Екип“ АД с капитал от 111 898 000 (сто и единадесет милиона осемстотин деветдесет и осем хиляди) неденоминирани лева, разпределен в 111 898 000 (сто и единадесет милиона осемстотин деветдесет и осем хиляди) акции с номинална стойност 1000 (хиляда) неденоминирани лева всяка. С Решение от 03.04.1998 г. на Софийския градски съд, Дружеството увеличава капитала си на 140 000 000 (сто и четиридесет милиона) неденоминирани лева. С Решение от 07.02.2000 г. на Софийския градски съд, ПОФ „Закрила“ се влива в „Екип-98 Холдинг“ АД, а капитала на последното, който междувременно е деноминиран се увеличава на 190 006 (сто и деветдесет хиляди и шест) деноминирани лева разпределен в 190 006 акции с номинална стойност 1 деноминиран лев. В последствие с Решение от 14.06.2000 г. на Софийския градски съд капитала на дружеството е намален до 180 006 лв. (сто и осемдесет хиляди и шест) лв., чрез обезсилване на 10 000 акции.

## **21.2. Учредителен договор и Устав**

### **21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството**

При противоречие между Устава на Дружеството и законовите и подзаконовни нормативни актове, приложение намират законовите и подзаконовни нормативни актове.

Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава, както следва: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление, оценка и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

В Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД не са посочени цели пред Дружеството.

Дружеството е регистрирано по фирмено дело № 12895/1996 по описа на Софийски градски съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 1, стр. 56 с партиден номер 12. „Екип - 98 Холдинг“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК 121659873.

Уставът на „Екип - 98 Холдинг“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg).

### **21.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи**

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание и Съвет на директорите.

#### Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание има следната компетентност:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- избира и освобождава членовете на СД и оправомощава лице, което да сключи от името на дружеството договорите с членовете на СД;
- определя възнагражденията и размера на гаранциите за управление на членовете на СД, както и правото им да придобият акции и/или облигации на дружеството;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;

- избира одитен комитет на дружеството и определя мандата му;
- одобрява годишния финансов отчет на дружеството след заверка от назначения регистриран одитор, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидаторите на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на СД при спазване на изискванията на чл. 116в, ал. 8 от ЗППЦК;
- приема доклада на Директора за връзка с инвеститорите;
- одобрява сключването на договори за съвместно предприятие с други дружества;
- овластява лицата, които управляват и представляват дружеството, за извършване на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК;
- решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от Закона и този Устав.

ОСА решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от СД чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас.

Решенията на ОСА се приемат с мнозинство от представените на събранието акции. За решенията по чл. 19, т.т. 1-3 вкл. От Устава се изисква мнозинство от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции.

#### Съвет на директорите

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбрани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов СД.

СД се състои от три до пет лица, като конкретния им брой се определя от ОСА. Членове на СД могат да бъдат дееспособни физически лица, както и юридически лица, регистрирани по Търговския закон на Република България. Членове на СД могат да бъдат и лица, които не са акционери в дружеството.

Юридическите лица – членове на СД определят представител за изпълнение на задълженията им в Съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на СД за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

За членове на СД на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които в момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството, против финансовата, данъчната и осигурителна система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако не са реабилитирани.

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. СД избира от своя състав Изпълнителен член, който осъществява оперативното управление на Дружеството и е негов законен представител.

СД взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА.

СД на Дружеството има изключителна компетентност да взема решения по следните въпроси:

- внася годишния финансов отчет и докладва за дейността на Дружеството през изтеклата финансова година пред Общото събрание;
- уведомява по надлежния ред съда за назначаване на регистрирани одитори, ако това не е направило общото събрание;
- прави предложение пред общото събрание за разпределение на печалбата;
- взема решение за образуване и закриване и определя видовете и размера на фондовете на Дружеството, реда за набирането и изразходването на средствата по тях;
- взема решение за откриване и закриване на дружествени клонове, както и за участие или прекратяване участието на дружеството в други търговски дружества;
- приема отчети и ръководи дейността на дружествени клонове и представителства;
- разпорежда се с недвижими имоти на дружеството и вещни права върху тях, в случаите, когато законът не изисква решението да се вземе от страна на ОСА, и при спазване на специфичните законови изисквания, в случай, че такива са приложими към конкретните сделки;
- разрешава покриването и съответно отписването от баланса на дружеството на несъбираеми вземания, липси и загуби;
- взема решения за извършване на сделки съгласно чл. 114, ал. 9 от ЗППЦК, издава предварително одобрение по чл. 114, ал. 2 и по ал. 3 от ЗППЦК;
- решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на ОСА, съгласно разпоредбите на Закона или Устава;
- назначава и освобождава Директора за връзка с инвеститорите, който да отговаря на изискванията на ЗППЦК.

### **21.2.3. Правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции**

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната ѝ стойност.

#### Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на ОСА.

#### Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

#### Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

#### Привилегирани акции

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в ОСА на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

Дружеството изкупува обратно привилегирани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. В случаите, предвиден 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 Устава.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 11, ал. 3 от Устава 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. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{3}{4}$  от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 18-24 от Устава.

#### **21.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите**

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

#### **21.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане**

ОСА се свиква от СД. ОСА може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОСА се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред или да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОСА. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОСА, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

#### **21.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството**

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

#### **21.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост**

Уставът и вътрешните актове на „Екип-98 Холдинг“ АД не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

#### **21.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона**

В Устава са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

Съгласно чл. 24, ал. 2 от Устава за приемането на решения по чл. 19, т.т. 1-3 е изисква мнозинство не по-малко от  $\frac{2}{3}$  (две трети) от представения капитал.

## **22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

Извън обичайната си дейност „Екип-98 Холдинг“ АД няма сключени значителни договори. Дъщерните дружества на „Екип-98 Холдинг“ АД нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

## 23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

### 23.1. Запис или доклад на експерт

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти.

### 23.2. Информация, получена от трети лица

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg));
- Bulgarian Properties ([www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg));
- MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>).

## 24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ, потенциалните инвеститори могат да получат достъп до Проспекта и приложенията към него, удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството, Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества, както и друга информация, включена или посочена в този документ и допълнителна информация за „Екип-98 Холдинг“ АД от:

**Емитент:** „Екип-98 Холдинг“ АД  
**Седалище:** гр. София 1000, район Средец  
**Адрес на управление:** ул. „6-ти септември“ № 55  
**Работно време:** 09:00 – 17:00 ч.  
**Телефон:** тел. + 359 888 900 945, от 9.00 - 17.00 ч.  
**Електронна поща:** [holding@equip98.eu](mailto:holding@equip98.eu)  
**Лице за контакт:** Десислава Стоилова – Директор за връзка с инвеститорите

**Инвестиционен посредник:** „АБВ Инвестиции“ ЕООД  
**Седалище:** гр. Варна  
**Адрес за кореспонденция:** ул. „Цар Асен“ № 20  
**Работно време:** 09:00 – 17:00 ч.  
**Телефон:** + 359 52 601 594  
**Електронна поща:** [draganov@abvinvest.eu](mailto:draganov@abvinvest.eu)  
**Лице за контакт:** Драган Драганов – Управител

## 25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„Екип-98 Холдинг“ АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Ексклузив Тауър ЕООД	202517265	Строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон	100.00

**„Екип-98 Холдинг“ АД**

Ритейл парк Средец ЕАД	205047810	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 вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.	100.00
------------------------	-----------	--	--------

„Екип-98 Холдинг“ АД има инвестиции под 50 на сто от капитала в следните дружества:

Наименование	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Био Агро Къмпани АД	121111439	Производство на лакирана и литолакирана ламарина и алуминий на листа, луксозни литографирани (метални) опаковки, метало-амбалажни изделия, рекламна дейност, консултации и експертни услуги в областта на печата върху метални листа, полиграфически фотослужби, външна търговия с производствена продукция, транспортна и спедиторска дейност.	17.72
Издателско-Полиграфически Комплекс Родина АД	831643301	Комплексна редакционно-издателска, полиграфическа, информационна, инженерингова и търговска дейност в страната и чужбина, отдаване под наем на площи и основни средства, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.	0.16
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	175427113	Всякакви консултантски услуги включително, свързани с: разработване на бизнес стратегии, стратегически транзакции и управление, управление на човешките ресурси, корпоративно финансиране и др. маркетингови дейности, търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, незабранени от закона	20.10
KARYES INVESTMENT PUBLIC COMPANY LTD		Участва в операции на инвестиционни фондове в Кипър. Извършва операции на инвестиционни фондове чрез инвестиции в ценни книжа на дружества, листвани на Кипърска фондова борса, ценни книжа на кипърската държава, частни компании, други инвестиционни дружества, взаимни фондове и дружества за управление на инвестиции в рисков капитал, както и други ценни книжа, борсовите пазари.	21.87

„Екип-98 Холдинг“ АД има портфейлни инвестиции под 50 на сто от акциите на следните дружества, търгувани на регулиран пазар:

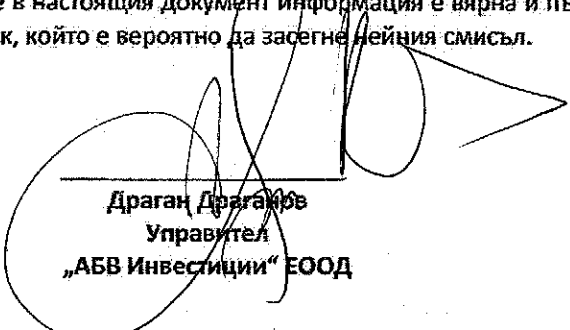
Наименование	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	175135689	Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.	9.24

Дъщерното Дружество Ексклузив Тауър ЕООД притежава следните дялови участия:

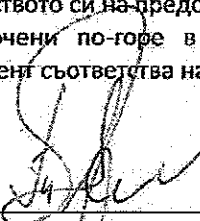
Наименование	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Ексклузив Сървисиз АД	200527289	1. Обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти; 2. Извършване на строежи и подобрения; 3. Водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция; 4. Извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисълна на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; 5. Други дейности, незабранени със закон.	40.00
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	175135689	Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.	17.68

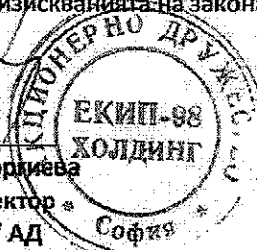
Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Регистрационния документ:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

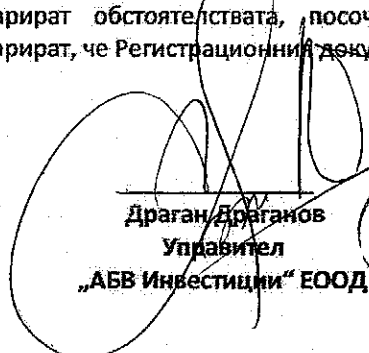
  
Драган Драганов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Екип-98 Холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

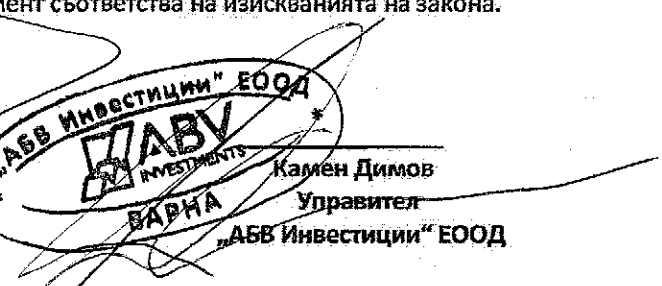
  
Тереза Алексиева-Георгиева  
Изпълнителен директор  
„Екип-98 Холдинг“ АД



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Екип-98 Холдинг“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

  
Драган Драганов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



  
Камен Димов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД