2019

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„ОБРАЗОВАТЕЛНО - СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ" ЕАД (Дружеството, ОСК Лозенец) изготви настоящия доклад за дейността в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и Приложение №10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Годишният доклад за дейността на „Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние, постигнатите резултати от дейността на Дружеството и перспективите за развитие.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. ИСТОРИЯ

Юридическото и търговско наименованието на Дружеството е „Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД (EDUCATIONAL AND SPORT COMPLEX LOZENETS EAD).

„Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД е акционерно дружество, учредено по реда на чл. 158 и сл. от Търговския закон, осъществяващо своята дейност спрямо българското законодателство. Търговското дружество е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието на Република България под ЕИК 202961633 на 05.03.2014 г.

При учредяването, търговско наименование на дружеството е „47 Вапцаров" ЕООД. По късно то е променено на „Еврохолд Имоти" ЕООД, като извършва дейността си под това име до месец ноември 2013 г., когато същото е променено на „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД.

Считано от 14.05.2014 г., Дружеството променя правната си форма на еднолично акционерно дружество в съответствие с изискванията на чл. 163 от Търговския закон.

Дружеството е създадено за неопределен срок и не е ограничено със срок или друго прекратително условие, съгласно чл. 5 от неговия Устав.

ОСК Лозенец ЕАД оперира единствено на територията на Република България и няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

1.2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

ОСК Лозенец ЕАД извършва своята дейност в съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

От създаването си през 2005 г. до датата на издаване на настоящия доклад, ОСК Лозенец е утвърдило дейността си в областта на недвижимите имоти, в т.ч. изграждане, управление и стопанисване на инвестиционни имоти. През годините Дружеството е натрупало опит в дейности като покупко-продажба на недвижими имоти, ремонтна и строителна дейност на инвестиционни имоти, наемна дейност и пропърти мениджмънт.

От средата на 2014 година, Ръководството на Дружеството е насочило усилия в разработването на проект за изграждане на „образователно – спортен комплекс", находящ се в гр. София, район Лозенец.

Предметът на дейност съгласно чл. 6 от Устава: покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Промени в предмета на дейност на Дружеството през отчетния период не са извършвани.

Основната дейност извършвана през отчетния период и относима към датата на изготвяне на настоящия доклад е насочена към строителство на инвестиционни имоти, както и тяхното последващо управление и отдаване под наем.

1.3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, район Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" 47. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция на дружеството.

Бизнес адрес	**гр. София, п.к. 1407, бул. "Никола Вапцаров" 47**
Телефон	+ 3952 9651 563
Факс	+ 3952 9651 652
Електронен адрес	office@escl.bg
Електронна страница	www.escl.bg

1.4. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно чл. 23 от Устава, органи на управление на Дружеството са:

- ✓ Едноличния собственик на капитала, който притежава компетентността на Общото събрание на акционерите;
- ✓ Съвет на директорите.

▸ Едноличен собственик на капитала на „ОСК Лозенец" ЕАД

Едноличен собственик на капитал на Дружеството е Камалия Трейдинг Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република Кипър, вписано в регистъра на дружествата, с регистрационен номер 122876.

Камалия Трейдинг Лимитид упражнява пряк контрол върху „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

„Хай Рейт" ЕООД упражнява непряк контрол върху „ОСК Лозенец", доколкото същото притежава 99,9 % от капитала на едноличния собственик на капитала – „Камалия Трейдинг Лимитид".

Пламен Патев упражнява непряк контрол върху „ОСК Лозенец“, доколкото лицето притежава 100 % от капитала на „Хай Рейт” ЕООД.

- **Съвет на директорите**

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав от 3 лица, както следва:

Ива Гарванска-Софиянска	Председател на Съвета на Директорите
Невена Стефанова Маринова-Богоева	Заместник - председател на Съвета на Директорите
Кремена Йорданова Пенева	Изпълнителен директор

ОСК Лозенец ЕАД се представлява от Изпълнителен директор на дружеството Кремена Йорданова Пенева.

- **Контролни органи. Одитен комитет**

Във връзка с емитиран облигационен заем допуснат за търговия до регулиран пазар през месец декември 2017 г. за Дружеството е възникнало задължение за избор на одитен комитет.

Съгласно изискванията на Закон за независимия финансов одит (ЗНФО), обнародван в ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., на 10.1.2018 г. на проведено събрание на едноличния собственик на капитала, е избран одитен комитет в следния състав:

Ива Гарванска-Софиянска	член на одитния комитет
Надежда Шемширова	независим член и Председател на одитния комитет
Цветелина Станчева – Москова	независим член на одития комитет

В съответствие с чл. 107 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), Одитният комитет на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД има приети Правила за работа, които регламентират дейността на Одитния комитет. Правилата за работа определят функциите, правата и задълженията на Одитния комитет по отношение на финансовия одит и вътрешния контрол, както и взаимоотношенията му с регистрирания одитор и с органите на управление на дружеството.

Целта на Одитния комитет е да подпомага ръководството на дружеството при изпълнение на задълженията му за целостта на финансови отчети, оценяването на ефективността на системите за вътрешен финансов контрол и наблюдаване ефективността и обективността на вътрешните и външните одитори.

В сила от 28.02.2020 г. са приети изменения и допълнения на Закон за независимия финансов одит.

1.5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Учредителният капитал на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е в размер на 500 000 лева, разпределен в 5 000 дяла с номинална стойност от 100 лева всеки. През 2014 г. са извършени промени в капитала на Дружеството чрез непарични вноски, а именно:

- увеличение на основния капитал с апорт на вземания и едновременно намаление на основен капитал с цел покриване на натрупани загуби;

- последващо увеличение на капитал чрез апорт на непарична вноска – недвижими имоти.

Капиталът на ОСК Лозенец ЕАД към 31.12.2019 г. и към датата на изготвяне на настоящия доклад за дейността е в размер на 11 935 701 лева, разпределен в 11 935 701 броя налични, поименни, непривилегировани акции, с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Акциите на Дружеството не се търгуват на регулиран пазар.

Към 31.12.2019 г. и към датата на изготвяне на настоящия документ, Дружеството:

- не е издавало акции, които не представляват капитал;
- не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции;
- няма дъщерно дружество, което да притежава акции от неговия капитал;
- е издало единствено акции от един и същи клас, които дават по едно право на глас в Общото събрание на акционерите.

През 2019 г. не е извършвана промяна в акционерния (основен) капитал на Дружеството и не е било в процедура по увеличение на основен капитал, както и няма промяна в акционерната му структура.

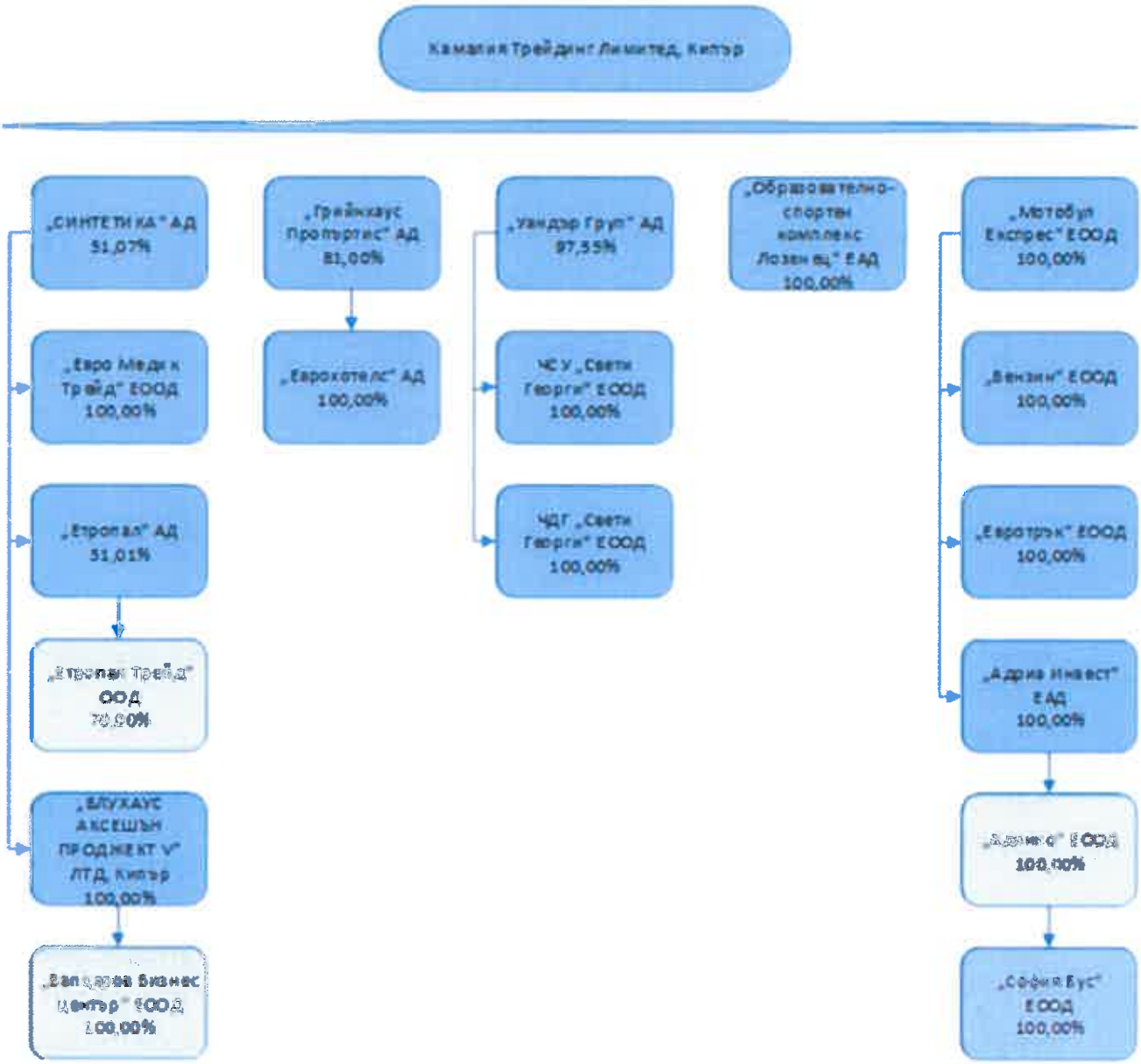
1.6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Към 31.12.2019 г. и към датата на изготвяне на настоящия доклад за дейността „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД не притежава дъщерни компании.

- **Икономическа група**

ОСК Лозенец е част от Групата на мажоритарния си акционер Камалия Трейдинг Лимитид - дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър.

Информация за икономическата група на Камалия Трейдинг Лимитид към 31.12.2019 г. е показана в графиката по-долу:



За периода от 31.12.2019 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад не са настъпили промени в икономическата група на едноличния собственик на капитала Камалия Трейдинг Лимитид.

II. ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ.

2.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Основната дейност на „Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД включва:

- покупко-продажба на инвестиционни имоти;
- строителство на инвестиционни имоти;

- управление на инвестиционни имоти;
- отдаване под наем на инвестиционни имоти.

През 2019 г. дейността на ОСК Лозенец ЕАД е изцяло насочена към финализиране изграждането на инвестиционен имот и неговото отдаване под наем и управление.

Информация за Инвестиционния имот:

През 2014 г. Дружеството започна изграждането на инвестиционен имот представляващ модерен образователен комплекс с добре обезпечена спортно-техническа база според най-високите стандарти за деца в училищна и предучилищна възраст. Комплексът се състои от две сгради, а именно сграда „А" - училищен корпус и сграда „Б" - детска градина и спортен комплекс за нуждите на двете образователни институции. Към сграда „Б" е построен подземен паркинг, както и две скуош зали, а в двора на комплекса са изградени външни спортни игрища за всички възрастови групи - от децата в детската градина до учениците от гимназианен етап.

Към 31.12.2019 г. комплексът е изцяло изграден като пускането му в експлоатация е осъществено на два етапа. От месец декември 2015 г. функционира „сграда А" в нея се помещава частно средно училище „Свети Георги", а от месец декември 2019 г. изцяло е пусната в експлоатация и сграда „Б" в която е настанена частна детска градина „Свети Георги".

Проектът е напълно съобразен с изискванията за изграждане на модерено и конкурентноспособно училище, отговарящ, както на съвремените методи на обучение, така и на актуалните образователни потребности на децата. Той е обезпечен със съвременна техническа база, с необходимите помещения за извършване на високо квалифициран образователен процес, както и със съвременна спортна база и съоръжения. Осигурена е възможност на всички деца - от детската градина до последния гимназиален клас за извършване на активна спортна и физическа дейност, както и здравословен начин на живот.

Образователно – спортния комплекс е единственото учебно заведение в София, осигуряващо възможност на децата от 2 до 19 годишна възраст, да получат образование съгласно британските и българските образователни стандарти като същевременно предлага уникална образователна услуга, съчетаваща езиково обучение на световно ниво, изкуство и спорт.

Локацията на „образователно- спортния комплекс" е гр. София, район Лозенец.

Параметрите на комплекса са както следва:

- Застроена площ – 4 461 кв.м.
- Общо разгъната застроена площ – 24 385 кв.м.

Сградите са изградени по съвременни методи за намаляване на експлоатационните разходи и постигане на високи показатели за енергийна ефективност. Използвани са алтернативни източници на енергия. Разработена и внедрена е специализирана геотермална система, която осигурява висока енергийна независимост с грижа за околната среда, както и изключителна среда на обитаване. Чрез осигуряването на постоянен пресен въздух, респективно изхвърлянето на замърсения от обитаемите помещения, системата осигурява ниски нива на запрашеност, минимални рискове от респираторни заболявания и дава възможност учениците и децата да са винаги свежи и концентрирани по време на учебния процес и спортни занятия.

Достъпът, присъствието и сигурността на децата се контролира чрез съвременна система за контрол на достъп и видео наблюдение. Предвидени са всички системи и инсталации, необходими за модерно училище, включително BMS система, часовникова система, озвучаване, интерактивна ситема за обучение и други. В комплекса е осигурена достъпна среда, в съответствие с изискванията на националното законодателство.

Комплексът разполага със следните помещения, оборудване и спортни съоръжения:

- ✓ Просторни и добре оборудвани учебни и административни помещения, осигуряващи приятна и стимулираща атмосфера;
- ✓ Съвременни и добре оборудвани научни лаборатории в подкрепа на учебната дейност;
- ✓ В Комплекса е предвидено изграждането на Обсерватория и Планетариум в допълнение към научните лаборатории с научно изследователска насоченост, което ще доведе и до създаване на интерес в обучаващите се към научно изледователската дейност;
- ✓ Информационно – комуникационно оборудване за интерактивно обучение в реално време;
- ✓ Спортен комплекс, осигуряващ спортни съоръжения за практикуване на различни видове спортове с вътрешен и външен достъп;
- ✓ Център за сценични изкуства с многофункционална приложимост;
- ✓ Зали за събития и др.

Спортният комплекс разполага с мултифункционален физкултурен салон, четири спортни зали, лекоатлетическа писта, външни игрища за различни спортове, два закрити плувни басейни – голям (25 м. за учениците) и малък (за децата от детската градина).

Училищният корпус, спортният комплекс и детската градина имат непосредствена връзка помежду си и същевременно функционират независимо, като към всеки от тях е на разположение и самостоятелен вход.

Разполагането на училищните сгради и съоръжения е съобразено с максимално запазване на съществуващите растителни видове.

Изградените в комплекса спортни съоръжения, залите с многофункинална приложимост и зоните за събития се предлагат за организиране на извънучилищни събития, мероприятия и тренировки на отбори по различни видове спорт, както в след учебно време в късните времеви пояси на деня, така и през уикендите, а също и през ваканциите за организиране на лагери за учениците. Достъп до тези съоръжения и зали в извън учебно време имат и ученици от други училища и граждани.

2.2. ВИДОВЕ РЕАЛИЗИРАНИ ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

„Образователно - спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е сключил дългосрочен договор за наем със свързаното лице „Уандър Груп“ АД, който от своя страна е едноличен собственик на капитала на ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД (частно средно училище) и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД (частна детска градина), в тази връзка Дружеството реализира приходи от основна дейност както следва:

- приходи от наем на инвестиционни имоти;
- управление на инвестиционни имоти.

2.2.1. Наематели и ползватели на „образователно - спортен комплекс Лозенец“

Наемателят „Уандър Груп“ АД извършва основната си дейност в областта на предлагането на образователни услуги, чрез откриване, управление и администриране дейността на детски градини, ясли и училища, организиране и предлагане на извън учебни занимания за деца и ученици, в т. ч, организиране на спортни занимания и мероприятия, извънкласни дейности по интереси, организиране на други събития и мероприятия. В процеса на осъществяване на основната си дейност „Уандър Груп“ АД наема недвижими имоти, необходими за изпълнение на

основните му дейности, като сключва договори за преотдаване на имотите на дъщерните си дружества, във връзка с осъществяване на учебно-педагогическа им дейност.

Предвид така структурираното наемане на инвестиционния имот, наематели и ползватели на „образователно - спортен комплекс Лозенец" се явяват свързаните лица „Уандър Груп" АД, и неговите дъщерни дружества - ЧДГ „Свети Георги" ЕООД и ЧСУ „Свети Георги" ЕООД. В този смисъл, вкл. и поради сключения дългосрочен наем до 2035 г., дейността на „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД и способността на генерира приходи и печалби, се явява изцяло зависима от финансовото състояние и перспективите за развитие на наемателите и ползвателите на инвестиционния имот.

2.2.2. Преглед на дейността на наемателите и ползватели на инвестиционния имот

„Уандър Груп" АД е дружество с над 20 годишна история в областта на учредяването и управлението на възпитателни и образователни институции, внедряване на иновативни методи на преподаване и прилагане на международни практики и системи в образователния процес. Дружеството е учредено и валидно съществуващо съгласно законодателството на Република България, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 201181897.

„Уандър Груп" АД е модерна организация, посветена на отглеждането, обучението, възпитанието и грижата за деца и ученици. Дружеството предоставя висококонкурентно образование чрез съчетаване на най-доброто от българската и британската образователни системи, поставяйки здрава основа, върху която децата да изграждат умения, необходими за да успяват навсякъде по света. Взаимодействието на всички звена в структурата на базата на изграден комплексен бизнес модел, гарантират възможно най-добрата система на организация, както на учебния процес, така и на допълнителните дейности, мероприятия и събития и услуги, които организира, провежда и предлага Дружеството, самостоятелно или чрез образователните си институции или подизпълнители.

Към настоящия момент „Уандър Груп" АД притежава инвестиции в две образователни институции, а именно детска градина и училище, където се възпитават и обучават деца и ученици от различни етноси и култури, в атмосфера на непрекъснато разработване и внедряване на иновативни методи на обучение, насочени към интеграция и индивидуален подход на преподаване.

Предлаганото възпитание и обучение в детска градина и училището е интегрирано като учебните програми и методи на обучение в детката градина са близки до тези на училището, с цел преминаване на децата без стрес и напрежение в училищна среда. Така децата от детската градина предварително и поетапно се подготвят за отговорностите, вниманието и усилията, които ще са им необходими за едно успешно пребиваване в училище. Децата на ЧДГ „Свети Георги" растат спокойни, обгрижени с много любов и внимание към тяхната личност, като се използват и прилагат положителни и стимулиращи възпитателни и иновативни методики. Детската градина се посещава от над 130 деца на 2 до 6-годишна възраст, разпределени в 4 възрастови групи.

ЧСУ „Свети Георги" ЕООД притежава лиценз за обучение на ученици от подготвителен до 12-ти клас като въвежда и прилага стриктни стандарти за планиране, провеждане и контрол на учебните часове. Предоставя конкурентноспособно обучение на своите ученици в мултикултурна среда, като за част от учителите чуждият език е майчин. Училището предлага силна академична програма, която позволява на учениците да се подготвят за явяване на изпити по стандартите Cambridge IGCSE и Cambridge International Advanced Level. В училището се обучават над 420 ученици в среда на интерактивни и елекронни образователни ресурси.

В училището е изградена система за непрекъсната квалификация на учителите. Те имат възможност да надграждат знанията си, да разширяват и увеличават своя капацитет, да следят новостите в областта на образованието, да бъдат новатори и творчески личности.

Лицензи и акредитации на ЧДГ "Свети Георги" ЕООД и ЧСУ "Свети Георги" ЕООД:

За ЧДГ "Свети Георги" ЕООД:

- ЧДГ "Свети Георги" е лицензирана частна целодневна детска градина, утвърдена със заповед на Министъра на образованието № РД14-21/01.03.1996 г. Със заповед на Министъра на образованието и науката №РД-14-36/28.03.2017г. ЧДГ "Свети Георги" е преобразувана в ЧДГ "Свети Георги" ЕООД, вписано в Търговския регистър на 26.01.2017 г. с ЕИК 204425901 и вписано в регистъра на институциите в системата за предучилищното и училищното образование с удостоверение N: 21/03.04.2017г.

За ЧСУ "Свети Георги" ЕООД:

- ЧСУ "Свети Георги" е лицензирано частно средно училище (Подготвителен – XII клас), утвърдено със заповед на Министъра на образованието № РД14-99/18.06.2004 г. Със заповед на Министъра на образованието и науката N: РД-14-99/18.06.2004 г. ЧСУ "Свети Георги" е преобразувано в ЧСУ „Свети Георги" ЕООД вписано в Търговския регистър на 26.01.2017 г. с ЕИК 204425901 г е вписано в регистъра на институциите в системата за предучилищното и училищното образование с удостоверение N: 20/03.04.2017г.
- ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е акредитиран образователен център към EDEXCEL с номер 97020 за провеждане на обучения и изпити съгласно международните британски стандарти за придобиване на квалификации International GCSE и GCE Advanced Level;
- ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е акредитирано като Cambridge International School и Cambridge Primary School с номер BG032, за провеждане на обучения и изпити съгласно международните британски стандарти за придобиване на квалификации International GCSE и GCE Advanced Level;
- ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е член на Съвета на Британските Международни Училища – COBIS. През ноември 2019 г. St. George International School & Preschool успешно премина през инспекция за съответствие на COBIS.

Повече информация относно ползвателите на „образователно- спортен комплекс", може да бъде намерена на следната интернет страница www.stgeorgeschool.bg.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

3.1. РЕЗУЛТАТ ОТ ДЕЙНОСТТА

- **Приходи от основна дейност**

През отчетната 2019 г. основната дейност на Дружеството, а именно отдаване под наем и управление на инвестиционни имоти генерира приходи в размер на 2 394 хил. лв., отбелязвайки ръст от 56% или нарастване в абсолютна стойност с 859 хил. лв. срямо 2018г. За сравнение през съпоставимия отчетен период, приходите от основна дейност възлизат на 1 535 хил. лв. Увеличението през 2019 г. на приходите от основната дейност свързани с наем и управление на инвестиционни имоти се дължи на поетапното завършване на „сграда Б" през отчетния период и генериране на приходи от нея.

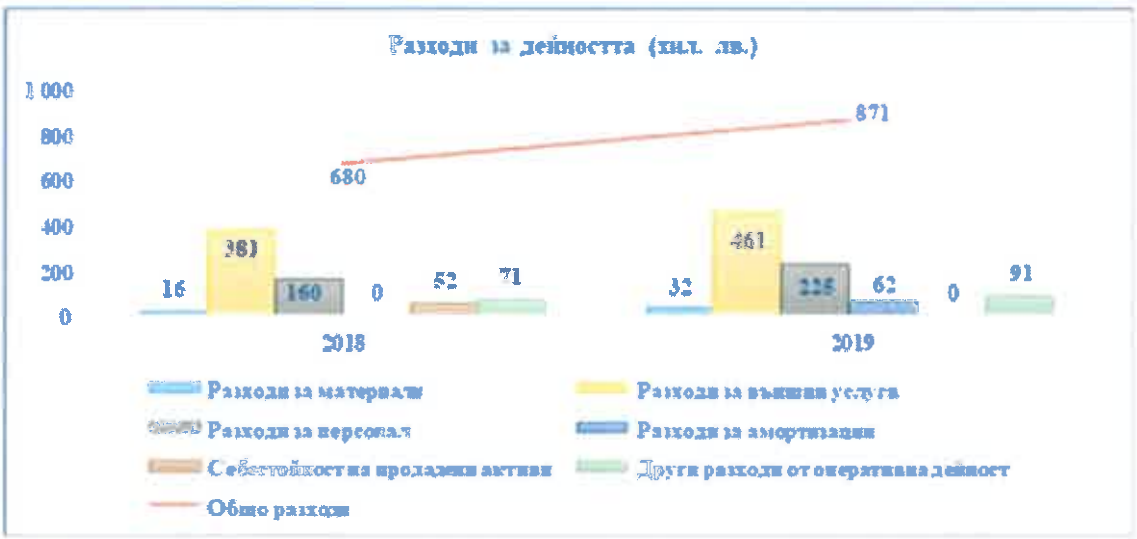
Към края на 2019 г. е отчетена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 1 231 хил. лв., докато към края на 2018 г. същото изменение е в размер на (18) хил. лв.

ОСК Лозенец ЕАД е реализирало приходи от продажба на нетекущ финансов актив в размер на 91 хил. лв. представляващ инвестиционен имот в режим на съсобственост в непосредствена близост до сградата на училището, който е придобит от дружеството през 2018 г. През 2019 г. дружеството е сключило договор за покупко – продажба на същия инвестиционен имот като е реализирало приход от неговата продажба в размер на 91 хил. лв.



► Разходи за основна дейност

Разходите по осъществяване на основната дейност нарастват с 28% като от 680 хил. лв. за 2018 г. достигат размер от 871 хил. лв. за 2019 г. Този ръст основно се дължи на увеличение на разходите свързани с експлоатация на инвестиционните имоти, в т.ч.: на външни услуги с 80 хил. лв. (поддръжка, местни данъци и такси, почистване и др.) и увеличение на разходите за персонал с 65 хил. лв. Във връзка с прилагане на МСФО 16 с ефективна датата от 1 януари 2019 г., дружеството е отчело за текущия отчетен период разходи за амортизации на нает актив с право на ползване в размер на 62 хил. лв., съответно към 31.12.2018 г. такива разходи не са отчитани. Останалите разходи от оперативна дейност отчитат увеличение с 36 хил. лв. като възлизат на 123 хил. лв.



▸ Печалба от оперативна дейност

„Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД за 2019 г. реализира печалба от оперативна дейност в размер на 2 845 хил. лв. спрямо 837 хил. лв. за 2018 г. отбелязвайки значително нарастване по този показател с 240%, дължащо се основно на промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

▸ Финансова дейност

ОСК Лозенец отчита отрицателен нетен резултат от финансова дейност в размер на (1 469) хил. лв. като отчита намаление по този критерии в размер на 753 хил. лв. За сравнение за 2018 г. нетния резултат от финансова дейност възлиза на (716) хил. лв. Реализираният нетен финансов резултат се характеризира със следните финансови приходи/(разходи):

- Отчетените финансови разходи за 2019 г. са в размер на 1 535 хил. лв., от тях разходите за лихви по заемни средства заемат най-съществено място, техният размер за 2019 г. е 1 267 хил. лв. като нараства с 238 хил. лв. спрямо 2018 г.

Отчитаните от дружеството разходи за лихви предимно са свързани с лихви и такса управление по заеми възникнали по повод финансиране на инвестиционната дейност на дружеството, свързана с изграждане на „образователно - спортния комплекс" - описан подробно по-горе. В тази връзка начислените от ОСК Лозенец ЕАД разходи за лихви се обособяват в три направления, а именно: по сключен в края на 2014 г. договор за проектно финансиране с „Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД (предишно наименование „Фонд за устойчиво градско развитие на София" ЕАД); по емитиран облигационен заем; както и по сключени договори за заеми със свързани и трети лица. През отчетния период се наблюдава нарастване единствено по начислените разходи за лихви към свързани и трети лица като тяхната стойност за 2019 г. е в размер на 541 хил. лв., докато за съпоставимия период те възлизат на 272 хил. лв.

ОСК Лозенец ЕАД отчита загуба от продажба в края на 2019 г. на притежаваните от дружеството акции в размер на 9,95% от капитала на ЕФ АСЕТ МЕНЪДЖМЪНТ АД в размер на 168 хил. лв. Продажната цена е определена на база изготвена оценка на справедливата стойност на акциите, предвид, че те не се търгуват на активен пазар като е ползван външен експерт. Продадените акции (39 800 бр.) са закупени през 2018 г. като към 31.12.2018 г. е на база оценка на справедливата стойност на акциите от външен експерт стойността на инвестицията е била преоценена до 347 хил. лв. Общата стойност на сделката в размер на 179 хил. лв. е изплатена от купувача. Собствеността върху акциите ще бъде прехвърлена след заличаване на залог в полза на Фонд за устойчиво градско развитие (ФУГРС), учреден за обезпечение на задължения на ОСК Лозенец ЕАД. Същото предстои да бъде извършено през второ тримесечие на 2020 г.

За първи път през 2019 г. Дружеството отчита разходи за лихви по лизингови задължения, във връзка с прилагане на МСФО 16 с ефективна дата 1 януари 2019 г., техният размер е 24 хил. лв.

Разходите за банкови такси и комисионни намаляват през отчетния период от 65 хил. лв. за 2018 г. до 59 хил. лв. за текущия отчетен период.

През 2019 г. за дружеството са възникнали и разходи за лихви по данъчни задължения в размер на 17 хил. лв.

В следващата таблица е представена подробна информация за възникналите финансови разходи през 2019 г. и тяхното изменение спрямо съпоставимия период 2018 г.

Финансови разходи	Изменение, в %	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за лихви по заеми, в т. ч.:	23%	(1 267)	(1 029)
по договор за проектно финансиране	*(6)%*	*(457)*	*(487)*
по облигационен заем	*0%*	*(269)*	*(270)*
лихви по заеми със свързани и трети лица	*99%*	*(541)*	*(272)*
Лихви по лизингови задължения съгласно МСФО 16	n/a	(24)	-
Лихви данъчни задължения	n/a	(17)	-
Обезценка на финансови активи	n/a	-	(26)
Загуба от продажба на финансови активи	n/a	(168)	-
Банкови такси и комисионни	(9)%	(59)	(65)
Общо финансови разходи	**37%**	**(1 535)**	**(1 120)**

- За 2019 г. дружеството реализира финансови приходи в размер на 66 хил. лв. Най-съществените финансови приходи представляват разпределен дивидент от ЕФ Асет Мениджмънт АД в размер на 41 хил. лв. и обратно проявление на обезценки на финансови активи.

В следващата таблица е представена подробна информация за отчетените финансови приходи през 2019 г. и тяхното изменение спрямо съпоставимия период 2018 г.

Финансови приходи	Изменение, в %	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	(67)%	1	3
Приходи от съучастия – ЕФ Асет Мениджмънт АД	(9)%	41	45
Приходи от разлика между номиналната и балансова на прехвърлени вземания	n/a	-	44
Обратно проявление на обезценки на финансови активи	(45)%	24	44
Приходи от последваща оценка на финансови активи	n/a	-	268
Общо финансови приходи	**(84)%**	**66**	**404**

НЕТНА ПЕЧАЛБА

За 2019 г. Дружеството реализира значителен ръст на генерираната печалба преди данъци, която е в размер на 1 376 хил. лв.

Поради отчитането на отсрочени данъци свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики към 31.12.2019 г. са начислени данъци в размер на (251) хил. лв. на база на което нетната печалба за 2019 г. възлиза на 1 125 хил. лв.

За сравнение към 31.12.2018 г. дружеството реализира печалба преди данъци в размер на 121 хил. лв. След отчитането на отсрочени данъци свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики и корекции на отсрочени данъци към края на 2018 г. са начислени данъци в размер на 117 хил. лв. Дружеството завършва с нетния финансов резултат за 2018 г. в размер на 4 хил. лв.

3.2. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

▸ АКТИВИ

ОСК Лозенец ЕАД повишава активите си към края на 2019 г. с 5 393 хил. лв., което представлява ръст от 12%. За сравнение към 31.12.2018 г. активите на дружеството възлизат на 44 964 хил. лв., докато към края на текущия период те са 50 357 хил. лв.



Активи	Дял, 2019 в %	2019 хил. лв.	Дял, 2018 в %	2018 хил. лв.
Нетекущи активи	99%	49 724	97%	43 553
Текущи активи	1%	633	3%	1 411
Общо Активи	**100%**	**50 357**	**100%**	**44 964**

Съществена част от активите заемат нетекущите активи в размер на 49 724 хил. лв. Структурата на активите е претърпяла лека промяна като дела на нетекущите активи е нараснал от 97% към края на 2018 г. до 99% в края на текущия отчетен период.

- Нетекущи активи

Нетекущи Активи	Дял, 2019 в %	2019 хил. лв.	Дял, 2018 в %	2018 хил. лв.
Имоти, машини и оборудване	16%	8 034	-	-
Инвестиционни имоти	83%	41 247	99%	43 092
Активи с право на ползване	1%	414	-	-
Подобрение на нает имот	-	-	0%	87
Нематериални активи	0%	4	-	-
Финансови Активи	-	-	1%	347
Търговски и други вземания	0%	25	0%	27
Общо Нетекущи Активи	**100%**	**49 724**	**100%**	**43 553**

Към 31.12.2019 г. нетекущите активите представляват предимно инвестиционни имоти (41 247 хил. лв.) и имоти, машини и съоръжения (8 034 хил. лв.) с обща стойност от 49 281 хил. лв. като заемат

99% от всички нетекущи активи. За сравнение към края на 2018 г. инвестиционните имоти са били в размер на 43 092 хил. лв., докато в позиция имоти, машини и оборудване не са отчетени активи. Наблюдаваното изменение се дължи на следните фактори:

- ✓ Към 31.12.2019 г. изцяло е завършено строителството на инвестиционния имот, като дружеството е получило разрешение за ползване и експлоатация на недовършената към края на 2018 г. част от сграда „Б". В резултат на това сумата на последващите разходи за довършване на сградата отчетени през 2019 г. и отнесени в увеличение на стойността на инвестиционния имот възлизат на 6 711 хил. лв.
- ✓ Във връзка, с взето от ръководството решение, част от изградените в инвестиционния имот помещения (а именно родителски клуб и подземен паркинг), да се използват директно от ОСК Лозенец за развиване на търговска дейност и генериране на приходи, вместо да се отдават под наем. Към 31.12.2019 г. стойността на описаните помещения в размер на 8 033 хил. лв. е отписана от балансова позиция инвестиционни имоти и е преместена в позиция имоти, машини и оборудване.
- ✓ Към 31.12.2019 г. на база изготвена оценка на справедливата стойност на инвестиционния имот от независим лицензиран оценител са отчетени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 1 231 хил. лв.
- ✓ Във връзка с продадени през 2019 г. инвестиционни имоти (придобити в съсобственост през 2018 г.) и извършените подобрения върху тях, е отписана балансова им стойност в размер на 1 754 хил. лв. от общата стойност на инвестиционните имоти.

За първа година Дружеството отчита Активи с право на ползване във връзка с прилагане на МСФО 16 с ефективна дата 1 януари 2019 г. ОСК Лозенец има сключен договор за дългосрочен наем с несвързано лице в сила от 01.01.2019 г. за срок от 10 години. Балансовата стойност на активите с право на ползване към 31.12.2019 г. възлизат на 414 хил. лв.

Дружеството отчита намаление на финансовите си активи, след продажбата през месец декември 2019 г. на притежаваната от него инвестиция в размер на 9,95% от капитала на „ЕФ Асет Мениджмънт" АД. „Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД е сключило договор със Синтетика АД за покупко – продажба на 39 800 броя акции от капитала на „Еф Асет Мениджмънт" АД. Покупната цена за една акция е 4.50 лв. Общата стойност на сделката в размер на 179 хил. лв. и е изплатена от купувача. Собствеността върху акциите ще бъде прехвърлена след заличаване на залог, учреден за обезпечение на задължения на продавача.

Дружеството притежава нетекущи търговски вземания в размер на 25 хил. лв. представляващи предплатени разходи.

Текущи активи

Текущите активи към края на 2019 г. възлизат на 633 хил. лв. отчитайки намаление в размер на 778 хил. лв. съпоставено с предходния отчетен период – края на 2018 г., което основно се дължи на намаление на търговски и други вземания с 738 хил. лв.

Текущи Активи	Дял, 2019 в %	2019 хил. лв.	Дял, 2018 в %	2018 хил. лв.
Търговски и други вземания	79%	503	88%	1 241
Вземания от свързани лица	12%	73	3%	47
Материални запаси	0%	1	-	-

Пари и парични еквиваленти	9%	56	9%	123
Общо Текущи Активи	**100%**	**633**	**100%**	**1 411**

Най – голям дял в текущите активи заемат търговските и други вземания отчитайки 79% спрямо общите текущи активи. Следвани от вземанията от свързани лица, които отчитат 12% дял и нарастване с 26 хил. лв. спрямо края на 2018 г. Сумата на паричните средства и еквиваленти въпреки, че запазват относителния си дял от 9%, записва намаление на размер си в края на 2019 г. с 67 хил. лв.

▸ СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Размерът на Собственият капитал и Пасивите на „ОСК Лозенец" ЕАД зависи от възникналата необходимост от финансиране дейността на Дружеството и възможността за набавяне на капиталови ресурси, в конкретния момент. „Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД финансира дейността си чрез: вътрешни източници (собствени средства) и външни източници (привлечени средства).

Източници на финансиране:

⇨ **Собствени средства на Дружеството могат да бъдат:**

- ✓ Генерирани от оперативната му дейност;
- ✓ Набрани чрез последващи увеличения на акционерния капитал.

Собствените средства на Дружеството включват - основен (акционерен) капитал в размер на 11 936 хил. лв. и натрупани печалби/загуби.

⇨ **Привлечени средства на Дружеството могат да бъдат от:**

- ✓ Издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- ✓ Заеми от финансови и нефинансови институции;
- ✓ Заеми от свързани лица;
- ✓ Заеми от несвързани лица;
- ✓ Лизинг;
- ✓ други форми на финансиране.

„Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД няма заложени ограничения в Устав или Закон относно набиране на средства за финансиране на дейността си.

През разглежданите исторически периоди Дружеството е финансирало дейността си основно чрез привлечен капитал под формата на банков заем (чрез Фонд за устойчиво градско развитие) и емитиран облигационен заем, също така Дружеството е получило заеми от свързани и несвързани лица.

Към 31.12.2019 г. собственият капитал на „ОСК Лозенец" ЕАД е в размер на 9 131 хил. лв., докато пасивите на възлизат на 41 226 хил. лв. За сравнение в края на 2018 г., собственият капитал е в размер на 8 006 хил. лв., а стойностте на пасивите 36 958 хил. лв.



Собствен капитал и Пасиви	Дял, 2019 в %	2019 хил. лв.	Дял, 2018 в %	2018 хил. лв.
Собствен капитал	18%	9 131	18%	8 006
Общо пасиви, в т.ч.:	82%	41 226	82%	36 958
- *Неткущи пасиви*	*68%*	*34 168*	*76%*	*34 019*
- *Текущи пасиви*	*14%*	*7 058*	*6%*	*2 939*
Общо Собствен капитал и Пасиви	**100%**	**50 357**	**100%**	**44 964**

В края на двата разглеждани финансови периода делът на Собствения капитал и на Пасивите остава непроменен спрямо общата стойност на „Собствен капитал и Пасиви", като възлизат съответно на 18% и 82%. Това показва, че през последния отчетен период не е настъпила промяна в капиталовата структура и общата задлъжнялост на Дружеството.

Собствен капитал

Собственият капитал към 31.12.2019 г. възлиза на 9 131 хил. лв. като отбелязва нарастване с 1 125 хил. лв., представляващо ръст от 14%.

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2019 г. се състои от следните елементи - основен капитал и натрупани печалби/загуби.

Дружеството разполага с 11 936 хил. лв. основен капитал. През 2019 г. не е извършвано увеличение на основния капитал. Към датата на изготвяне на настоящия доклад „ОСК Лозенец" ЕАД не е в процедура по увеличение на основен капитал.

Натрупаните печалби/загуби към 31.12.2019 г. са в размер на (2 805) хил. лв., като по този показател е отбелязано нарастване спрямо предходния отчетен период със 1 125 хил. лв., основна причина за това е реализираната печалба за отчетния период.

През 2018 г. е извършена корекция в себестойността на сграда Б, като от нея е изключена стойността на съборен инвестиционен имот в размер на 7 633 хил. лв. Стойността на съборената сграда е отчетена в непокрита загуба за минали години и в намаление на стойността на инвестиционния имот – сграда Б. Поради тази операция собственият капитал на Дружеството намалява до размер по-нисък от основния капитал. Ръководството на Дружеството е на мнение,

че оперативната дейност на „ОСК Лозенец" ЕАД е в състояние да възстанови собствения капитал до и над размера на основния капитал в относително кратки срокове. Пример за това е и реализираната от Дружество печалба за 2019 г. дала положително отражение на размера на собствения капитал.

Пасиви

Пасивите на компанията представляват задължения към кредиторите класифицирани като нетекущи и текущи пасиви взависимост от техния матуритет. За разглежданите финансови периоди, Пасивите обхващат задължения по заемни средства, в т.ч.: непадежирали задължения по банкви заеми, емитиран облигационен заем, лизингов договор (права на ползване във връзка с прилагане на МСФО 16 по наем на имот - земя) и задължения по получени заеми от свързани лица; както и търговски и други задължения, в т. ч.: неуредените разчети към доставчиците, персонала, държавния и общинските бюджети за начислени и невнесени данъци, към осигурителните фондове за начислени, но невнесени социални и здравни осигурителни вноски, начислени и неплатени лихви по привлечени средства и отсрочени данъци.

През разглежданите исторически периоди Дружеството е разполагало със следния привлечен капитал:

- **Заемни средства**

Заемни средства	*Дял, 2019 в %	2019 хил. лв.	*Дял, 2018 в %	2018 хил. лв.
Заем от финансови институции (проектно финансиране чрез ФУГРС), в т.ч.:	42%	16 122	47%	16 782
- *Нетекущи задължения по банкови заеми*	*45%*	*15 162*	*47%*	*16 122*
- *Текущи задължения по банкови заеми*	*19%*	*960*	*48%*	*660*
Облигационен заем, в т.ч.:	18%	7 000	20%	7 000
- *Нетекущи задължения по облигационен заем*	*21%*	*6 900*	*21%*	*7 000*
- *Текущи задължения по облигационен заем*	*2%*	*100*	*0%*	*0*
Задължения към свързани лица, в т.ч.:	40%	15 488	33%	11 612
- *Нетекущи задължения към свързани лица*	*34%*	*11 552*	*32%*	*10 896*
- *Текущи задължения към свързани лица*	*79%*	*3 936*	*52%*	*716*
Общо Заемни средства, в т. ч.:	**100%**	**38 610**	**100%**	**35 394**
- *Общо Нетекущи заемни средства*	*87%*	*33 614*	*96%*	*34 018*
- *Общо Текущи заемни средства*	*13%*	*4 996*	*4%*	*1 376*

**Забележка! Делът на видовете заемни средства е изчислен спрямо общата сума на заемните средства. Съответният дял на нетекущите и текущите задължения по видовете заемни средства е изчислен спрямо съответстващата обща сума на нетекущите и текущи заемни средства.*

Заем от финансови институции

Задължението към финансови институции представлява заем по договор за проектно финансиране предоставен чрез „Фонд за устойчиво градско финансиране" ЕАД. Договорът е сключен на 15.12.2014 г. с общ размер 17 602 хил. лв. с цел финансиране на инвестиционен проект „образователно – спортен комплекс Лозенец" и срок на погасяване октомври 2033 г. Заемът е предоставен чрез два под заема, а именно:

Подзаем „Заем ЕИБ" в размер на 8 801 хил. лв. с годишен лихвен % към 31.12.2019 г. от 0.25%. Остатъкът на главницата по този подзаем към края на 2019 г. е в размер на 8 061 хил. лв.

Подзаем „Съфинансиране“ в размер на 8 801 хил. лв. с годишен лихвен % към 31.12.2019 г. състоящ се от базов лихвен процент на ФУГР (EURIBOR) + надбавка 5.163%. Остатъкът на главницата по този подзаем към края на 2019 г. е в размер на 8 061 хил. лв.

Задълженията по двата подзаема, в т.ч. главнични и лихвени плащания се обслужват редовно съгласно погасителен план и без забава.

Облигационен заем

На 14.7.2017 г. Дружеството е емитирало облигационен заем в размер на 7 000 лева, със срок на погасяване 15 години, а именно до юни 2032 г. Лихвеният процент по облигационния заем е фиксиран в размер на 3.85% на годишна база с периодичност на лихвените плащания на 6 месечен период. Изплащането на главницата е съгласно погасителен план, като започва от 2020 г., когато са дължими 100 хил. лв. Емитираната облигационна емисия е обезпечена със сключен застрахователен договор „Облигационен заем“ с покритие за целия срок на емисията.

Към 31.12.2019 г. не са падежирали погасителни вноски като задължението по главница възлиза на 7 000 лв., всички възниквали лихвени плащания са погасени.

Задължения към свързани лица

През минали исторически финансови периоди, Дружеството е получавало заеми от свързани лица във връзка с финансиране на инвестиционния проект „образователно – спортен комплекс Лозенец“. По-голямата част от заемите са предоставени от дружеството-майка в размер на 11 552 хил. лв. при фиксиран лихвен процент от 4% на годишна база при дългосрочни условия на погасяване до 2023 г. и с възможност за удължаване на срока. Останалата част от заемите в размер на 3 936 хил. лв. са предоставени при фиксиран лихвен процент в рамките на 3.5% до 5.5% на годишна база и с едногодишен срок на погасяване до 2020 г.

- **Задължения по лизинг**

Лизинг	*Дял, 2019 в %	2019 хил. лв.	*Дял, 2018 в %	2018 хил. лв.
Задължения по Лизингов договор, в т.ч.:	1%	334	-	-
- *Нетекущи задължения по лизингов договор*	*1%*	*302*	-	-
- *Текущи задължения по лизингов договор*	*1%*	*32*	-	-

Задължения по лизингов договор

Задълженията по лизингов договор представляват права на ползване във връзка с прилагане на МСФО 16 по дългосрочно нает имот за 10 години представляващ земя. Върху наетия имот Дружеството е извършило подобрения в размер на 87 хил. лв. включващи инфраструктура и озеленяване, актувани към 31.12.2018 г.

- **Търговски и други задължения**

Търговски и други задължения	Дял, 2019 в %	2019 хил. лв.	Дял, 2018 в %	2018 хил. лв.
Задължения към доставчици и клиенти	71%	1 610	77%	1 209
Задължения към несвързано лице	0%	-	4%	61
Задължения за данъци	11%	241	8%	127
Задължения за персонал	1%	18	1%	11

Задължения към осигурителни предприятия	0%	11	1%	8
Лихви по облигационен заем	6%	148	9%	147
Други	0%	2	0%	-
Отсрочени данъци	11%	252	0%	1
Общо Търговски и други задължения	**100%**	**2 282**	**100%**	**1 564**

Търговските и други задължения представляват текущи задължения на Дружеството, възникнали в хода на оперативната му дейност. Най-голям дял от тях (71%) заемат задълженията към доставчици и клиенти възникнали предимно във връзка с довършителните строителни работи по инвестиционния проект и съответстващо оборудване и обзавеждане. Задължението за данъци представлява начислено за периода ДДС за плащане.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Към 31.12.2019 на годишна база основните източници на парични потоци за Дружеството са:

- ✓ от основна дейност чрез постъпления от контрагенти;
- ✓ от финансова дейност чрез получени заеми.

Парични потоци	*2019* *хил. лв.*	*2018* *хил. лв.*
Нетни парични потоци от оперативната дейност	2 846	2 192
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(6 232)	(8 494)
Нетни парични потоци от финансова дейност	3 319	6 357
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	**(67)**	**55**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	**123**	**68**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември 2019 г.	56	123

Парични потоци от оперативна дейност - През 2019 г. нетните парични потоци от оперативна дейност се увеличават с Дружеството е получило 4 367 хил. лв. постъпления от контрагенти като е извършило плащания към контрагенти в размер на (1 278) хил. лв., за данъци (65) хил. лв., заплати и осигуровки (144) хил. лв. и други нетни плащания (34) хил. лв. Нетните парични потоци от оперативната дейност в края на 2019 г. са ва размер на 2 846 хил. лв.

За сравнение през 2018 г. получените постъпления от контрагенти са 3 741 хил. лв., а извършените плащания към контрагенти в размер на (1 316) хил. лв., за данъци (126) хил. лв., заплати и осигуровки (113) хил. лв. и други нетни постъпления 6 хил. лв. Нетните парични потоци от оперативната дейност в края на 2018 г. са ва размер на 2 192 хил. лв.

Парични потоци от инвестиционна дейност - Във връзка с довършване на сграда „Б“ от инвестиционния проект през 2019 г. са извършени плащания за изграждане (строителство и довършителни работи) и обзавеждане в размер на (6 992) хил. лв., докато през 2018 г. изходящите парични потоци за същата дейност са (10 458) хил. лв. Останалите парични потоци от инвестиционна дейност възлизат на 760 хил. лв. за 2019 г. спрямо 1 964 хил. лв. за 2018 г. Нетни парични потоци от инвестиционна дейност за текущия отчетен период възлизат на (6 232) хил. лв., а към сравнителния период на (8 494) хил. лв.

Парични потоци от финансова дейност – През 2019 г., Дружеството е получило заеми от свързани лица в размер на 9 477 хил. лв. с цел дофинансиране строителството и обзавеждането на сграда „Б“. Също така през отчетния период са изплатени (5 374) хил. лв. главници по

получени заеми и (784) хил. лв. за лихви и други разходи по заеми и банкови такси. Нетният паричен поток от финансова дейност за 2019 г. възлиза на 3 319 хил. лв.

За сравнение през 2018 г., Дружеството е получило заеми от свързани лица в размер на 9 555 хил. лв. с цел дофинансиране строителството и обзавеждането на сграда „Б“, както и други плащания по договори по цесии в размер на 6 хил. лв. Също така през сравнителния период са изплатени (2 504) хил. лв. главници по получени заеми и (700) хил. лв. за лихви и други разходи по заеми и банкови такси. Нетният паричен поток от финансова дейност за 2018 г. възлиза на 6 357 хил. лв.

Паричните средства и паричните еквиваленти на 31 декември 2019 имат размер от 56 хил. лв., спрямо 123 хил. лв. към 31 декември 2018 г.

3.3. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Финансови показатели на "ОСК Лозенец" ЕАД за 2019г.

(хил лв.)

№:	Показатели:	2019 година	2018 година	2019/2018 стойност	2019/2018 процент
1	Финансов резултат	1125	4	1121	28025,0%
2	Нетен размер на приходите от продажби	2394	1535	859	56,0%
3	Собствен капитал	9131	8006	1125	14,1%
4	Пасиви (нетекущи и текущи)	41226	36958	4268	11,5%
5	Обща сума на активите	50357	44964	5393	12,0%
6	Приходи	3782	1939	1843	95,0%
7	Разходи	2406	1818	588	32,3%
8	Текущи активи	633	1411	-778	-55,1%
9	Предплатени разходи	88	89	-1	-1,1%
10	Налични текущи активи (8-9)	545	1322	-777	-58,8%
11	Текущи задължения	7058	2939	4119	140,1%
12	Текущи вземания	576	1288	-712	-55,3%
13	Текущи финансови активи	0	0	0	0,0%
14	Парични средства	56	123	-67	-54,5%
	Рентабилност:				
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0,12	0,00	0,12	24559,8%
16	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0,03	0,00	0,03	25113,3%
17	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0,02	0,00	0,02	25012,9%
	Ефективност:				
18	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	1,57	1,07	0,51	47,4%
19	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0,64	0,94	-0,30	-32,1%
	Ликвидност:				
20	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0,08	0,45	-0,37	-82,8%
21	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0,09	0,48	-0,39	-81,3%
22	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0,01	0,02	-0,01	-58,4%
23	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0,01	0,02	-0,01	-58,4%
	Финансова автономност:				
24	Коеф. на финансова автономност (3/4)	0,22	0,22	0,00	2,2%
25	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	4,51	4,62	-0,10	-2,2%
26	Коеф. на финансова независимост (3/5)	0,18	0,18	0,00	1,8%
27	Коеф. на финансова задлъжнялост (4/5)	0,82	0,82	0,00	-0,4%

- **Капиталови ресурси**

Коефициентите, свързани със финансова автономност и задлъжнялост, помагат за оценка на способността на Дружеството да балансира собствените и привлечените средства и дават количествена характеристика на степента на финансовата независимост на фирмата. В зависимост от характера и размера на финансирането на Дружеството, капиталовата му структура се променя.

Към 31.12.2019 г. и към края на 2018 г. и коефициентите за финансова автономност и задлъжнялост остават непроменени, което показва стабилност в пасивите и капиталовата структура на дружеството.

Към края на 2019 г. коефициентите на покритие на дълговете със собствен капитал и за финансов ливъридж показват подобряване с 2% и имат стойности от 0.22 и 4.51. Докато коефициентите на финансова независимост и на финансова задлъжнялост остават непроменени съответно със стойности от 0.18 и 0.82.

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОЙТО Е ИЗПРАВЕНО ОБРАЗОВАТЕЛНО - СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ ЕАД

В този раздел са описани специфичните рискови фактори, влияещи върху дейността на "Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД. При настъпването на някой от рисковете дори и частично или в комбинация с други рискови фактори или обстоятелства, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговите операции или финансовото му състояние. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени към датата на Даклада за дейността, също могат да окажат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на "Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД, резултатите от операциите или финансовото му състояние.
Бъдещите резултати от дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД могат съществено да се различават от минали резултати като следствие настъпване на описаните по-долу рискове, или възникнали други рискови фактори, или настъпване на комбинация от рискове.

*****

Рискът може да бъде, както заплаха за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания.

Рисковете се делят на две основни групи:
*– **систематичени** (недиверсифицируеми). Систематичните рискове са тези, които действат извън дружеството и/или отрасъла и които могат да окажат влияние върху дейността и състоянието на Дружеството. Тези рискове са свързани със състоянието на макроикономическа среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Влиянието на систематичните рискове може да бъде ограничено чрез събирането и анализирането на текущата информация за макро-средата, както и чрез използването на прогнози от независими източници за състоянието на системата като цяло.*
*– **несистематичен** (диверсифицируем). Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самата фирма и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: **секторен (отраслов) риск**, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и **общофирмен риск**, произтичащ от спецификите на дейността на конкретното дружество.*

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.

1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск, произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическият риск е рискът от сътресения, които могат да се отразяват на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, реализирането на печалби и др. Тези сътресения включват глобалните икономически и бизнес условия, колебанията в националните валути, политическите събития, промяна на законодателства и регулаторни изисквания, приоритетите на националните правителства и др. Пример за такъв риск е появата на разразилата се финансова криза в САЩ, заради агресивното финансиране на банките с ипотечни кредити през 2008 г. и в последствие прераснала в световна икономическа криза.

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на дружеството, като в това число влизат и държаните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

България има икономика от отворен тип, следователно развитието на икономиката на страната е изправено пред риска от външни влияния и зависи пряко от международните пазарни условия и от международните финансови пари.

Изброените външни фактори, както и други неблагоприятни политически, военни или дипломатически фактори, водещи до социална нестабилност може да доведат до ограничаване на потребителските разходи. Също така, промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведат до увеличаване на оперативните разходи на дружеството и на капиталовите изисквания.

Всяко едно влошаване на един или повече макроикономически фактори могат да окажат отрицателно влияние върху Дружеството, включително оперативното и финансовото му състояние и да доведат до негативни последствия за перспективите на дружеството спрямо първоначално планираните.

В настоящия момент основният външен риск е свързан с глобалната икономическа криза породена от форсмажорно обстоятелство и предизвикала загубата на ликвидност на финансовите пазари и свиването на потреблението от основните вносители на българска продукция. Всичко това води до забавяне на растежа на БВП на България, както и до съответни намалени данъчни постъпления, а от там и до бюджетен дефицит.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият; кредитният риск на държавата; инфлационният, валутният и лихвеният риск, както и риск от безработица и рисковете свързани с форсмажорни обстоятелства.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да имат пряко и непосредствено влияние върху всички дейности свързани с извършваните от дружеството дейности като нарушат обичайната му дейност и окажат непосредствен ефект върху финансовото му състояние.

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е обявената от световната здравна организация „Пандемия" от развилият се в края на 2019 г., нов коронавирус COVID-2019 (Ковид-19), който бързо се пренесе в целия свят като Европа е силно засегната.

Към настоящия момент пандемията от COVID-19 е в своя разгар. Редица държави предприеха драстични мерки за овладяване на заразата с коронавиуса, включително и България.

Република България обяви извънредно положение на територията на страната, като такова е обявено и в редица държави в Европа и в целия свят. В страната са въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса.

Пандемията оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност в страната и света, фондовите пазари, туризма, транспорта и много други отрасли.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на Covid-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на дружеството в частност върху приходите, генерирани при отдаване под наем и управлението на инвестиционния имот. Ръководството на Дружеството предприе навременни и гъвкави мерки с оглед справяне с настъпилото в глобален мащаб форсмажорно обстоятелство, като в краткосрочен план не се очакват съществени въздействия върху дейността на Дружеството.
Във връзка с динамичната обстановка и вземаните от правителствата на засегнатите държави нови мерки за справяне с епидемията, към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството, не е в състояние да направи дългосрочни оценки на въздействието на пандемията, върху развитието на дейността му и финансовото му състояние. Като цяло настоящата криза поражда значителна неизвестност за бъдещите процеси в световната икономика през 2020 година и след това.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.
Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователната им външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще. Поетия курс на страна ни към Еврозоната благодарение на строгата фискална правителствена дисциплина изразяваща се в умерен държавен дълг спрямо брутния вътрешен продукт в страната, също спомагат за намаляването на политическия риск, както и за сравнително евтиния финансов ресурс, с които страната ни може да финансира държавните си проекти.
В дългосрочен план не се очаква рязко влошаване на политическата обстановка, тъй като е налице политически и обществен консенсус по отношение на факторите, поддържащи дългосрочната стабилност в икономиката и стабилна макроикономическа рамка.
Не се очакват промени и по отношение на водената досега данъчна политика относно облагане на доходите на физическите и юридическите лица, включително и във връзка с осъществяваните от тях сделки на капиталовия пазар, тъй като тя е от съществено значение за привличането на чуждестранни инвестиции.
Въпреки това, една потенциална нестабилност на институциите в страната може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние. Дружеството е уязвимо и за външнополитически рискове и техните ефекти върху икономиката на страната.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД.

На 24.04.2020г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като стабилна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB" в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB", както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2". Потвърждаването на перспективата като положителна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за потвърждаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB".
Източник: **www.minfin.bg**

На 29.05.2020 г. Международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2' и ревизира перспективата от положителна на стабилна.
Ревизията отразява очакванията за значителното влошаване на растежа в България, както и в други държави, през 2020 г., в резултат от въвеждането на мерки за овладяване на пандемията с Covid-19. От рейтинговата агенция отчитат нарастване на макроикономическите и фискални рискове, но имайки предвид, че през последните години макроикономическите дисбаланси на страната са се свили значително, очакванията на анализаторите са, че българската икономика ще се възстанови през 2021 година.

Според оценката на S&P Global Ratings България влиза в настоящата рецесия със силна външна позиция, след години на излишък по текущата сметка. Държавният дълг е нисък и страната отчита бюджетни излишъци през последните четири години. Според рейтинговата агенция отговорът на политиката за преодоляване на последствията от пандемията няма да застраши стабилността на публичните финанси, като се посочва, че режимът на валутен борд в страната насърчава разумната фискална политика. Анализаторите от S&P Global Ratings отбелязват още, че България постига стабилен напредък към присъединяването си към ВМ II и банковия съюз. Ограничения пред рейтинга се явяват институционалната среда и ниският БВП на глава от населението, в сравнение с останалите европейски страни.

Сред основните фактори, които биха могли да доведат до повишение на рейтинга, са връщането към предишната траектория на растеж, без натрупване на големи макроикономически дисбаланси, както и подобрение във външните баланси, надхвърлящо очакванията на агенцията. Съответно сред факторите, които биха довели до понижение на рейтинга, са изведени появата на външни, макроикономически или фискални дисбаланси.

Източник: **www.minfin.bg**

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на стопанските субекти, в случай, че част от пасивите им са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната.

С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. През последните три години темпът на инфлация, измерен чрез индекса на потребителските цени расте на годишна база от 2.1%, до 2.8% за 2018 спрямо 2017, а за 2019 г. се увеличи до 3.8%. Според прогнозата на Министерство на финансите се очаква темпът на нарастване на икономиката в страната малко да се забави до 3.3% за периода 2020–2022 г.

Доколкото Българското правителство поддържа курс към присъединяването на страната ни към Еврозоната, в обозримото бъдеще нивото на инфлация не се очаква да надхвърля 2-3% годишно. Така, че към настоящият момент механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Фиксираният курс на лева към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN, след въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 Юли 1997г., ограничи колебанията на лева към основите международни валути, посредством налагането на валутен борд в България. В резултат, бе премахнат до голяма степен наличието на валутен риск. Предвид приетата политика от страна на правителството и БНБ, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Валутен Риск, съществува и тогава, когато приходите и разходите на дадено Дружество се формират от различни валути. Понастоящем Дружеството не формира приходите и разходите си във валути различни от български лев и евро, следователно този риск е минимизиран.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за неблагоприятна промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло.

Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов

ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод пазара на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обезщетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от дружеството и неговите дъщерни компании.

През 2019 г. коефициентът на безработица е 4.2% и намалява с 1.0 процентен пункт в сравнение с 2018 година. Коефициентът на заетост за населението на възраст 20 - 64 навършени години е 75.0% и е с 2.6 процентни пункта по-висок в сравнение с 2018 година.

През първото тримесечие на 2020 нивото на безработица в България се е понижило спрямо предходното тримесечие. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за първото тримесечие на 2020г. е 4.6% или с 0.4% процентни пункта по-нисък в сравнение с първото тримесечие на 2019 година. Броят на хората през 2020 година, без работа се равнява на 148,9 хиляди човека. През същия период коефициентът на безработица е 4,9 процентни пункта при мъжете и с 4,6 процентни пункта при жените. От всички безработни лица 11,2% са с висше образование, 49,7% - със средно, и 39,1% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.7% за висше образование, 4% за средно образование и 14,1% за основно и по-ниско образование.

Източник: www.nsi.bg

Към датата на изготвяне на този доклад няма официални данни за нивото на безработица в страната за периода след края на първо тримесечие на 2020 г. до датата на този Доклад за дейността. Очакванията са, във връзка с разразилата се в световен мащаб пандемията с COVID-19, и настъпилите редица промени в стопанската активност, организацията на работа, заетостта, както и преустановената дейност на редица бизнеси след обявеното от парламента извънредно положение в страната, да се наблюдава ръст в нивото на безработицата към настоящия момент. В тази връзка, редица правителства, вкл. и българското въведоха планове и предприеха мерки за подпомагане на бизнеса и гражданите за преодоляване на последствията от икономическата и социална криза, произтичащи от пандемията. Същевременно към момента липсва цялостна картина какво се случва на микро и макро равнище, какъв е обхватът и мащабът на ефектите от кризата и респективно, на предприетите антикризисни мерки.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на „ОСК Лозенец" ЕАД могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

2. Несистематични рискове

А. Секторни рискове

Риск свързан с инвестирането в недвижими имоти

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите генерирани от притежаваните инвестиционни имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление). Доходите от наеми влияещи на стойността на недвижимите имоти на Дружеството могат да бъдат засегнати от: цялостното състояние на икономическата среда в България; общото предлагане на недвижими имоти; както и на имоти със съответно предназначение (учебни центрове, офиси, търговски площи и т.н.) и/или местоположение; или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики; понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството площи; конкуренцията от страна на други инвеститори и

предприемачи; увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси и др.). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестиции. Определени фиксирани разходи като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденти към акционерите си.
В допълнение, забавяне в икономическия растеж в страната и Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или обществено очакване за настъпване на някое от тези събития могат да доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

Цените на пазара на недвижими имоти може да се променят в негативна за Дружеството посока

Основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на строителството, наемите и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и комунални разходи, местни данъци и такси и др.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.
Пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Увеличение на цените на строителството може да доведе до увеличаване разходите на дружеството по ремонти и подръжка на отдаваните под наем недвижими имоти.

Риск от недостатъчно покритие на застрахователните полици и/или нарастване цената на застраховките

Дружеството застрахова управляваните от него недвижими имоти срещу обичайните рискове, в размер съответстващ на практиката в застрахователната дейност. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.
Разходите за застраховки са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването на застрахователните премии, финансовия му резултат би намалял.

Зависимост от темповете на икономическси растеж

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти под наем, а от там и печалбите на Дружеството. Ограничението на банковото кредитиране от своя страна може да редуцира броя на потенциалните купувачи и наематели на недвижими имоти. Макроикономическата ситуация в страната е стабилна и не се очакват сътресения в икономиката, които биха повлияли негативно върху доходите на населението.

Нарастването на разходи за строителство и ремонт на недвижими имоти.

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и привлечен капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя, обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, може да се стигне до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития, като описаните по-горе, биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството. За минимизирането на този риск, Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че същите са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

Риск, свързан с възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционния комплекс

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите в инвестиционния комплекс над определената такса заплащана от наемателите на имота, ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. „ОСК Лозенец" ЕАД управлява и минимизира този риск като стриктно следи и анализира икономическата обстановка в страната, както и възможността от ръст на консумативните разходи и пазара на труда в туристическия сектор, имащи отношение към фомирането на стойността на заплащаната от наемателите на имота такса управление за поддръжка на комплекса.

Б. ОБЩОФИРМЕНИ РИСКОВЕ

Рискове, свързани със стратегията за развитие

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби. „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята инвестиционна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Рискове, свързани с управлението на Дружеството

Рисковете, свързани с управлението на Дружеството, са следните:

- ✓ вземане на грешни решения за текущото управление на дейността, а от там и влошаване на ликвидността на фирмата, както от висшия мениджърски състав така и оперативните служители на Компанията;
- ✓ невъзможността на мениджмънта да сключи изгодни договори за наем на инвестиционния имот;
- ✓ напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- ✓ риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

Този риск за Емитента е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така наречения „проектен риск", който възниква при недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки, възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема, могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Дружеството да обслужва облигационната емисия.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал от 9 служителя на трудов договор. Успехът на компанията ще е относим и към способността й да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД. Пускането в експлоатация на „сграда Б" от инвестиционния проект „образователно-спортен комплекс" и разрастването на дейността на Емитента ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

Риск свързан с основния клиент (наемател) на Дружеството – „Уандър Груп" АД

Основен клиент (наемател) на „Образователно– спортен комплекс Лозенец" ЕАД, е „Уандър Груп" АД. В тази връзка финансовото състояние на Дружеството зависи до голяма степен от дейността на наемателя и навременното изпълнение на задълженията му по сключения договор за наем. Евентуално забавяне в плащанията по договора за наем, може да доведе до затруднение на Дружеството да обслужва задълженията си по получен кредит и/или емитираната облигационна емисия. За да минимизира този риск, Емитентът поддържа постоянна връзка с „Уандър Груп" АД, с цел да се идентифицират евентуални затруднения в плащането на дължимия наем или забавяне на плащането по сключения договор за наем. Всички вземания, дължими от наемателя по силата на договора за наем, са обект на особен залог по смисъла на Закона за особените залози, като са заложени от наемодателя в полза на „Фонда за устойчиво градско развитие" ЕАД, като обезпечение по финансирането на инвестиционния проект.

Риск, във връзка с учредения залог на търговско предприятие на „Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД

Този риск би се проявил в случай на влошаване финансовото състояние на Емитента и невъзможността да обслужва задълженията си по сключения договор за проектно финансиране, чрез предоставяне на заем с „Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД (предишно наименование „Фонд за устойчиво градско развитие на София" ЕАД) по инициатива JESSICA. В този случай рискът се изразява във възможността кредиторът да насочи изпълнение към цялото търговско предприятие или към определени негови активи, което ще доведе до намаляване на общите активи на Дружеството и би затруднило изпълнението на основната му дейност.

Риск, от сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните

Рискът, от възможно осъществяване на сделки между дружествата в икономическата група от която е част

Дружеството, при условия, които се различават от пазарните се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно-групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания.
Всички сделки със свързани лица се осъществяват при условия, които не се различават от обичайните пазарни цени.

Риск, свързан със структура на икономическата група, част от която е „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД

За Дружеството съществува риск свързан със структурата на икономическата група, от която е част. Едноличният собственик на капитала на „ОСК Лозенец" ЕАД, може да не успее да осигури необходимото финансиране, при евентуална нужда, както за Дружеството, така и за другите дружества в групата. Липсата на достатъчно финансиране може да повлияе негативно върху дейността на „ОСК Лозенец" ЕАД, а в последствие да окаже и влияние върху способността му да обслужва задълженията си по емитирания облигационен заем. За Дружеството този риск е минимален, тъй като дейността му е планирана да осигурява достатъчно средства без да има нужда от допълнително финансиране за оборотни средства.

Съществува риск от забава или неплащане на договорените наеми

Основният източник на доходите за Дружеството са приходите от наеми. Ако наемателите му изпитват финансови затруднения, те могат да не са в състояние да извършват своите периодични наемни плащания, което да доведе до намаление на планираните от Дружеството парични потоци. За да минимизира този риск, Дружеството подбира внимателно своите наематели и следи непрекъснато за възможността им да плащат наемите си. При забава в дължимите наеми се начисляват лихви за забава, договорени в съответния договор за наем.

Риск от нарастваща конкуренция

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови инвеститори, в т. ч. и много чуждестранни компании. Вследствие на това конкуренцията се увеличи значително, както от страна на търсенето, така и на предлагането на недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти в България започна да се отваря към инвеститори от цял свят. За минимизиране на този риск „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД се е ориентирал към инвестиране в проект, изцяло предназначен и оборудван за целите и по изискванията на международно училище и детска градина. Дружеството е подписало дългосрочен 20 годишен договор за наем на целия комплекс и в тази връзка риска да реализира загуби от нарастващата конкуренция е много малък.

Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емитираната облигационна емисия

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Дружеството поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност за него да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви, независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Дружеството да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива. Всеки инвеститор е длъжен да анализира ефекта на фиксираната лихва и да прецени положителните и отрицателните страни в зависимост от поставените инвестиционни цели.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент/ заемополучател да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск основно във връзка с възникване на вземания от клиенти/ наематели, от свързани лица и от депозирането на парични средства в банки. Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Валутен риск

В България от 1999 местната валута е фиксирана към еврото. Рязка промяна в макрорамката на коя да е от страните в Региона могат да имат негативен ефект върху резултатите в България. Дружеството осъществява търговските си сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по

управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.
Текущо финансово-счетоводния отдел следи матуритета и своевременното осъществяване на плащанията, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на известен лихвен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по договора за проектно финансиране с „Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД, чийто лихвен процент е обвързан с базовия лихвен процент, който от своя страна е базиран на шестмесечен EURIBOR + надбавка. Всички други финансови пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

3. МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Извършване на маркетингови проучвания, ценова политика, анализи, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД. Те включват текущ анализ в следните направления:

- ✓ изследвания и анализ на развитието на пазара на недвижими имоти в страната;
- ✓ политика по управление на отдаваните от Дружеството наемни площи с цел увеличаване приходите от наем и правилно управление на инвестиционния имот;
- ✓ непрекъснат анализ на състоянието на материалната база и необходимостта от ремонтни дейности;
- ✓ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на Дружеството с цел оптимизиране на задлъжнялостта, качеството и възвръщаемостта на активите;
- ✓ оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на Дружеството;
- ✓ ефективно управление на паричните потоци;
- ✓ оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги.

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на Дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара на управление на недвижими имоти.

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати на Дружеството. Извършва се постоянно наблюдение и анализиране на пазарните цени на наемите на учебни центрове, зали за събития, както и спортни зали, съоръжения и басейни. Този текущ анализ се прави с цел да се минимизира риска от сключването на потенциално неизгодни договори за наем и/или да не се пропусне момента за анексиране на договорените наеми спрямо пазарните условия. От друга страна аналализирането на пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Дружеството да извършва инвестиция в съществуващ или нов инвестиционен проект.

VI. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

По-долу е представена информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху дейността на дружеството най-малко за текущата финансова година.

Дейността и развитието на Дружеството е пряко свързана с развитието на пазара на недвижими имоти и в частност на движението на наемните цени и способността му да управлява инвестициите си в имоти.

Чрез изграждането на „образователно - спортния комплекс", представляващ съвременен образователен център, с добре оборудвана и обзаведена спортно-техническа база, Дружеството е обвързано и с развитието на образователната система в страната и по-точно с развитието на частните образователни институции.

Предвид сключеният дългосрочен договор за наем (за срок от 20 години) с „Уандър Груп" АД, дейността на „Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД е основно зависима и от развитието, финансовото състояние и перспективите на ползвателите на „образователно - спортния комплекс" – „Уандър Груп" АД, ЧСУ „Свети Георги" ЕООД и ЧДГ „Свети Георги" ЕООД.

В този смисъл тенденциите в развитието на „ОСК Лозенец" ЕАД би следвало да разглеждат едновременно: тенденциите на пазара на недвижими имоти; тенденциите в развитието на образованието в България; както и развитието и стабилното финансово състояние на ползвателите на изградения „образователно - спортен комплекс".

Тенденции в развитие на дружеството

Изграденият от „ОСК Лозенец" ЕАД „образователно - спортен комплекс" е разработен и съгласуван съобразно нуждите и изискванията на възложителя и наемател „Уандър Груп" АД и неговите дъщерни дружества ЧСУ "Свети Георги" ЕООД и ЧДГ „Свети Георги" ЕООД, чиято дейност е основен източник на приходи за покриване на разходите свързани с оперативната дейност на Дружеството и безпроблемно обслужване на привлечените средства.

Ръководството на „ОСК Лозенец" ЕАД е взело решение от месец януари 2020 г. да използва част от инвестиционния имот, а именно родителски клуб и подземен паркинг (с почасово паркиране) за самостоятелна търговска дейност с цел генериране на приходи. Развитието на този тип дейност ще бъде зависима от уменията на мениджмънта за привличане на клиенти, в т.ч. родители и посетители на Комплекса.

Тенденции в развитие на пазара на недвижими имоти

„Образователно - спортен комплекс Лозенец" ЕАД развива своята дейност единствено в Република България. От началото на 2017 г. пазарът на имоти в България е във възходящ период, търсенето е силно, а предлагането слабо. Към настоящият момент на пазара на офис площи в София се наблюдава стабилна активност. Лихвите по кредитите продължават да намаляват, остават рекордно ниски и лихвите по депозитите, поради което е икономически нерентабилно да се държат парите в банки и други финансови институции. Това от своя страна води до покачване цените на имотите, вследствие на което се вдигат и цените на наемите.

Основната причина за повишения инвеститорски интерес в България в сектора на недвижимите имоти са ръстът на икономиката и потреблението, които водят до по-високи обороти на търговците и съответно на наемите. Това помага на работещите проекти да затвърдят позициите си на пазара и увеличават привлекателността им за инвеститорите.

Интерес за придобивания на бизнес имоти има основно от фондове и компании, които изграждат портфолио от активи в региона като България е сред целевите им пазари.

Наемните нива на офис площите у нас остават стабилни и не се очакват значителни промени в близко бъдеще.

Голямото предлагане на офис площи промени пазара, тъй като през последните години компаниите със специфични изисквания или търсещи по-значителна офис сграда трябваше да изберат имот още на етап строеж, в момента обаче предлагането им позволява да обмислят по-дълго възможностите на пазара и да направят своя избор на база готови сгради и проекти в строеж. Това несъмнено увеличава конкуренцията в сектора и води до повишаване на качеството на продукта.

Тенденции в развитие на образователната система в България

Образованието е ключов фактор за развитието на съвременното общество. Обществените процеси едновременно предпоставят и следват съвременните тенденции в образователната сфера. Това обуславя тенденция на нарастващо търсене на качествено образование и е предпоставка за успех на една добре разработена училищна стратегия и план за развитие.

Днес образованието се променя с изключително бързи темпове под влиянието на новите технологии и въвеждането на нови педагогически методи. Онлайн обучението отдавна не е новост и се е превърнало в стандарт в тази сфера. Промените обаче, които се наблюдават в последно време, не са само технологични. Посоката е към цялостно преосмисляне на ролята на образованието в обществото ни и изграждането на успешни личности, конкурентни на пазара на труда.

Ключовите тенденции, които се очаква да окажат най-голямо влияние на образователната система през следващите години и да променят изцяло представата ни за учене са следните:

- ✓ Нови технологии - Новите дигитални услуги променят живота ни с бързи темпове и образованието безспорно е сред най-засегнатите сфери от този процес. С навлизането на мобилните образователни приложения, както и на нови технологии като виртуалната реалност и „разширената реалност", това влияние ще се засили осезаемо.
- ✓ Фокус върху реализацията след дипломирането - Фокусът ще се измести върху променящите се изисквания на пазара на труда, придобиването на широк спектър от качества, необходими за бъдещата реализация на учениците/студентите.
- ✓ Развитие на „меки" умения - като комуникативност, отговорност, работа в екип, организираност, способност да работим под напрежение и много други. Този тип умения имат ключово значение за успешната бъдеща кариера на всеки млад човек, а някои от тях като увереност, надеждност и лидерски качества, могат да бъдат определящи и за перспективата той след време да заема ръководен пост или да създаде собствен бизнес.
- ✓ Игровизация - Учебните игри, въвеждането на роли, както и на различни статуси и награди, създаването на симулации и на учебни фирми, вече са се доказали като много по- успешни методи за обучение от редица традиционни подходи. Предимствата на игровизацията са, че тя позволява на учещите да усвояват нов материал по един неангажиращ и забавен начин, да се освободят от задължителния характер на обучението, да изпитват удоволствие, което улеснява процеса на запомняне, както и да поставят себе си в ситуации, близки до реалния живот.
- ✓ Връзка с бизнеса - Още по-голямо влияние върху образователния процес в бъдеще се очаква да оказва комуникацията между училищата, университетите и бизнес организациите.

КОНКУРЕНТНА СРЕДА

В периода след отшумяването на глобалната финансова криза пазарът на недвижими имоти в България се характеризира като изпълнен с множество нововъзникващи дружества, предлагащи услуги свързани с отдаване на имоти под наем и управлението им, което допринася за динамичната и високо конкурентна среда. Развитието на пазара на недвижими имоти и повишаването на цените в сектора спомагат за възможността всяка компания да изиграе съществена роля и да измести своите конкуренти.

Конкурентна позиция на дружеството

„Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД е насочил дейността си в специфичена област на сектор недвижими имоти, а именно предоставяне под наем и управление на матариална база изцяло пригодена за образователни цели. „Образователно - спортния комплекс" е напълно съобразен с изискванията за изграждане на модерено и конкурентноспособно училище,

отговарящ на съвременните методи на обучение и отговарящо на актуалните образователни потребности на децата.

Конкуренцията на Дружеството в тази пазарна ниша е малка и може да се каже, че „ОСК Лозенец" ЕАД е единствената компания в страната, предлагаща материална база от такъв клас, оборудвана и обзаведена по стандартите на българската система и по стандартите за международно училище и позволяваща в нея да се възпитават и обучават деца и ученици, преминавайки през всички етапи на образование (от 2 годишна възраст до завършване на гимназиален етап) без да е необходимо да се местят от едно в друго учебно заведение.

Локацията на „образователно- спортния комплекс" е силно конкурентна. Той е ситуиран в един от най–бързо развиващите се райони на гр. София, а именно район „Лозенец". Основното предимство е добре изградената и подобряваща се инфраструктура на района, както и наличието на офиси, банки, болница, търговски обекти, бизнес центрове, метро, тенис комплекс, хотел, близостта до Витоша и до Южния парк. Районът от години се е превърнал в много привлекателно място, освен за живущите и за офис ползвателите, за което допринася локацията и близостта до центъра, така и завършеното вече разширяване на бул. „Черни връх", изграждането на връзката на ул. „Сребърна" с бул. „Никола Й. Вапцаров", построяването на метростанция „Витоша" и др. Районът е търсен заради близостта до паркова среда и е предпочитан от клиенти с високи доходи. Населението на район „Лозенец" непрекъснато се увеличава, като тенденцията е да продължи да нараства с бързи темпове през следващите години, предвид строящите се нови жилищни комплекси. Тенденцията на увеличаващия се брой на работещите в бизнес сградите също е възходяща във връзка с изграждането на нови офис сгради. През последните две години в непосредствена близост до „образователно- спортния комплекс" започна строителството на затворен жилищен комплекс, състоящ се от 8 блока, както и нова голяма бизнес сграда ситуирана в обособения представителен бизнес парк на бул. „Н. Й. Вапцаров", състоящ се от сгради с административни и търговски функции.

Увеличаващият се брой на живущите и работещите в район „Лозенец", както и фактори като постоянния недостиг на свободни места в детските заведения в гр. София, предпочитанието на все повече родители да търсят качествено образование в България вместо да изпращат децата си в чужбина, допринасят за все по-голямото търсене от страна на образователни и спортни институции към наемане на площи от изградения от дружеството „образователно- спортен комплекс".

VII. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„ОСК Лозенец" ЕАД не извършва научно изследователска и развойна дейност.

VIII. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

„ОСК Лозенец" ЕАД при извършване на дейността си е взел всички необходими мерки за защита и опазване на околната среда.

При планирането и изграждането на „образователно – спортния комплекс" са предвидени алтернативни източници на енергия, съобразно политиката на ОСК Лозенец ЕАД за защита на околната среда.

Разполагането на училищните сгради и съоръжения е съобразено с максимално запазване на съществуващите растителни видове, като теренът е допълнително озеленен.

ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето.

През 2019 година Дружеството не е изкупувало и не са прехвърляни собствени акции, съответно не притежава собствени акции.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

3. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД акции и облигации на дружеството. Права на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството, през отчетния период не са прехвърляли и/или придобивали акции на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не притежават емитирани от Дружетството корпоративни облигации.

В полза на Съвета на директорите, служителите или трети лица, не са издавани опции за придобиване на акции от Дружеството.

Членовете на СД нямат ограничение да придобиват акции и/или облигации на Дружеството.

4. Сключени през 2019 г. договори с членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

Не са сключвани договори с Дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съветите

Име	Брутен доход за 2019 г.
Кремена Йорданова Пенева	38 408,00 лв.

Единствено изпълнителния член на СД на „ОСК Лозенец" ЕАД е получил възнаграждение за 2019 г. по договор за управление. Останалите двама членове не са получавали възнаграждение като членове на СД на Дружеството за отчетния период.

На членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения и/или обезщетения в натура през посочения период.

„ОСК Лозенец" не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете Съвета на директорите.

6. Участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Съвет на директорите 2019 г.

Име	**Кремена Йорданова Пенева**
Длъжност	Изпълнителен директор
Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров" № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Настоящи: ➢ „Уандър Груп" АД – Изпълнителен директор ➢ „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД – изпълнителен директор ➢ „ЧСУ Свети Георги" ЕООД – управител ➢ „ЧДГ Свети Георги" ЕООД – управител ➢ „Рацио Инвестмънт" ЕООД – управител и едноличен собственик на капитала ➢ Фондация „Българчета" – председател на Управителния съвет
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.

Относим професионален опит	Кремена Пенева притежава магистърска степен по специалността „Счетоводство и контрол" от Икономически Университет, гр. Варна, както и диплома по специалността „Мениджмънт" от *Open University, London*. Започва кариерата си през 1995 г., като в продължение на 15 години работи в областта на застраховането. От 2003 г. до 2007 г., Кремена Пенева е член на Общинския съвет на гр. Варна и председател на Комисията по международни отношения и интеграция в ЕС. От 2010 до 2014 г. заема длъжността мениджър „Маркетинг и комуникации" в холдинговото дружество „Синтетика" АД. От 2014 г. и понастоящем е изпълнителен директор на „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

Име	**Ива Христова Гарванска – Софиянска**
Длъжност	**Председател на Съвета на директорите**
Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров" № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Настоящи: ➢ "Грийнхаус Пропъртис" АД (с предишно наименование "Еврохолд Имоти" АД) – Изпълнителен директор; ➢ "Еврохотелс" ЕАД – Председател на Съвета на директорите; ➢ "Медикъл Асистънс Марцианопол" ЕАД – член на Съвета на директорите; ➢ "Формопласт 98" АД – член на Съвета на директорите. ➢ „Вапцаров Бизнес Център" ЕООД – Управител ➢ „Синтетика" АД – Изпълнителен директор **Прекратени:** ➢ "Профоника" ЕООД – Управител до 05.03.2014 г., като към датата на доклада лицето не е управител; ➢ "Формопласт 98" АД – Изпълнителен директор до 06.06.2019г. ➢ "Уандър Груп" АД – Заместник – председател на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на доклада лицето не е Заместник – председател.
Данни за	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за несъстоятелност,

несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Ива Гарванска – Софиянска притежава магистърска степен, специалност "Икономика и управление на индустрията" от Университета за национално и световно стопанство, гр. София. От 1998 г. до 2011 г. Ива Гарванска – Софиянска е била Председател на Съвета на директорите и прокурист на "Формопласт" АД – дружество, специализирано в производството на голямогабаритни инструменти за твърди пластмасови опаковки - каси и касети за промишлеността, транспорта и селското стопанство, пластмасови изделия за бита, технически части и т.н., както и в производството на собствени пластмасови изделия.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

Име	**Невена Стефанова Маринова - Богоева**
Длъжност	Заместник – председател на съвета на директорите
Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров" № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Към датата на доклада за дейността не са налице други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през	Към датата на доклада за дейността не са налице данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.

последните 5 години	
Относим професионален опит	Невена Маринова – Богоева е завършила Американски Университет в България, специалност „Бизнес адинистрация" и специалност „Политология и международни отношения". Притежава магистърска степен по „Инвестиции и финансии на недвижимостите" от *Heriot-Watt University,* Шотландия. Невена Маринова – Богоева започва кариерата си като счетоводител „Грантове и дарения" в Американски Университет в България, гр. Благоевград, а от юли 2004 до февруари 2005 г. е старши оперативен счетоводител в Американски Университет в България (филиал София). От 2005 г. до 2012 г. е заемала различни позиции в Колиърс Интернешънъл. Член е на Кралския институт на сертифицираните консултанти по Недвижмости.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

Между членовете на Съвета на директорите няма установени фамилни връзки.

Дейността на Дружеството не е зависима от индивидуалния професионален опит или квалификация на други служители.

7. Брой заети лица. Развитие на персонала.

През отчетния период в ОСК Лозенец ЕАД не са назначавани нови служители и не са наемани служители на временни договори. Към 31 декември 2019 г. в Дружеството работят 9 служители на трудов договор.

Към 31 декември 2018 г. в дружеството са работили 6 служители на трудов договор.

8. Наличие на клонове на компанията

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ,
съгласно изискванията на Приложение №10 на Наредба №2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основната дейност на „ОСК Лозенец" ЕАД е насочена към строителство на инвестиционни имоти, както и тяхното последващо управление и отдаване под наем.

Дружеството реализира основните си приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти. Приходите реализирани от оперативната дейност на „Образователно– спортен комплекс Лозенец" ЕАД са реализирани във връзка с подписан договор за наем на инвестиционен имот като към края на 2019 г. те са на стойност от 2 394 хил. лв.

През отчетния период Дружеството е реализирало и нетен приход (печалба) от продажба и отписване на нетекущи активи в размер на 91 хил. лв.

Във връзка с извършена оценка на справедливата стойност на „образователно – спортния комплекс" като цяло - сграда „А", сграда „Б" и прилежащата към тях земя, както и на училищното и спортното обзавеждане и лабораторно оборудване, към 31.12.2019 г. е отчетена нетна положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 1 231 хил. лв.

Дружеството е получило дивидент от участие в капитала на акционерно дружество в размер на 41 хил. лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с Емитента.

Приходите на Дружеството за 2019 г. са формирани от основната му дейност, а именно:

- ✓ приходи от наем на инвестиционни имоти;
- ✓ приходи от услуги - управление на инвестиционни имоти, под формата на такса управление;
- ✓ финансови приходи – получен дивидент;
- ✓ отчетена положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти
- ✓ от продажба и отписване на нетекущи активи.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД е сключил договор за наем и управление на инвестиционен имот със свързаното лице „Уандър Груп" АД. Реализираните приходи от наем и услуги през периода са изцяло по договора за наем със свързаното лице „Уандър Груп" АД, което се явява и основен клиент на Дружеството. В този смисъл дейността на „ОСК Лозенец" ЕАД е зависима от дейността на наемателя „Уандър Груп" АД.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2019 г. „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД не е сключвал съществени сделки, които да оказват съществено влияние върху финансовите резултати на Дружеството.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна, с посочване на стойността на сделката,

характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През отчетния период и към датата на изготвяне на Доклада за дейността не са налице сключени сделки или предложения за сделки със свързани лица, които да са необичайни по вид и условия или съществено се отклоняват от пазарните условия.

„ОСК Лозенец" ЕАД има сключен през декември 2014 г. съществен дългосрочен (за 20 години) договор за наем със свързаното лице „Уандър Груп" АД, от които договор Дружеството генерира почти изцяло оперативните си приходи.

Дружеството сключва всички сделки със свързани лица на принципа на справедливата стойност. Характерни са сделките между свързни лица в групата на дружеството-майка, от която е част „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД под формата на вътрешногрупови заеми. Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции.

През 2019 г. „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД е сключил следните сделки със свързани лица:

Сделки със свързани лица през периода, по които предприятието е доставчик/заемодател – обем сделки:	***2019г. Хил.лв.***	***2018г. Хил.лв.***
Уандър Груп АД - Наем и такса услуги	2 392	1 443
ЧДГ Свети Георги ЕООД	158	-
Общ обем за периода	**2 550**	**1 443**

Сделки със свързани лица през периода - обем сделки	***2019г. хил. лв.***	***2018г. хил. лв***
Получени заеми – главници - Камалия	3 599	8 880
Получени заеми – лихви - Камалия	450	262
Получени заеми – главници - Хай Рейт	2 375	-
Получени заеми – лихви - Хай Рейт	22	-
Получени заеми – главници - Синтетика	710	-
Получени заеми – лихви - Синтетика	4	-
Получени заеми – главници - Уандър Груп АД	2 693	-
Получени заеми – лихви - Уандър Груп АД	57	-
Получени заеми – главници - ЧСУ Свети Георги		550
Получени заеми – лихви - ЧСУ Свети Георги	4	8
Получени заеми – главници - Грийнхаус Пропъртис АД	10	-
Всичко:	**9 924**	**9 700**

Вземания от свързани лица по търговски сделки	***2019г. хил.лв.***	***2018г. хил.лв.***
Уандър Груп АД	**42**	**47**
-търговски сделки	*42*	*47*

ЧДГ Свети Георги ЕООД	**26**	-
-търговски сделки	*26*	-
ЧСУ Свети Георги ЕООД	**5**	-
-търговски сделки	*5*	-
Всичко:	**73**	**47**
в т.ч. нетекущи	-	-
в т.ч. текущи	*73*	*47*

Условия на сделките със свързани лица
Получените и предоставените заеми се олихвяват при фиксиран годишен лихвен процент – 3.5% - 5.5 %. Заемите са необезпечени. Справедливата им стойност не е определяна поотделно, защото Ръководството счита, че балансовата им стойност дава реална представа за тяхната справедлива стойност.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за Емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпвали събития с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността и реализираните от компанията приходи и извършени разходи.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за Емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на Емитента.

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на Емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Към 31 декември 2019 г. „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД няма участия в дъщерни предприятия и други инвестиции както в страната така и в чужбина. Дружеството няма инвестиции в дялови ценни книжа.

Недвижимите имоти, собственост на Дружеството, оповестени и представени във финансовия отчет като „инвестиционни имоти" и „имоти, машини и оборудване" са ситуирани в гр. София, кв.Лозенец.

Основните източници на финансиране на дружеството са облигационен заем и заеми предоставени от Фонд за устойчиво градско развитие ЕАД и от свързани лица (виж следваща т. 8).

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на

условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Сключени от „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД заеми в качеството му на заемополучател:

- **Договор с „Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД**

На 15.12.2014 г. Дружеството сключва договор за проектно финансиране чрез предоставяне на заем с „Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД с общ размер 17 602 хил.лв. за изграждане на „Образователно – спортен комплекс в гр.София, район Лозенец чрез два под заема:
- подзаем „Заем ЕИБ" в размер на 8 801 хил.лв. с годишен лихвен % при редовен дълг – 0,25%
- подзаем „Съфинансиране" в размер на 8 801 хил.лв. с годишен лихвен % при редовен дълг – базов лихвен % на ФУГРС (EURIBOR) + надбавка 3%, като за първоначалния период на олихвяване размерът на годишния лихвен % е 6,806%, а към 31.12.2019 г. е 5,163%.
С решение на УС на ФУГР ЕАД е намален базовия лихвен % на подзаем „Съфинансиране" от 3,5% на 2,5%, считано от 25.02.2018г.
Валута на заема - лева.
Лихвата се изчислява при база 365 дни за реалния брой дни на ползване на сумата по заема.
Лихвата за просрочие се определя на база лихвата за редовен дълг + надбавка 4%.
Краен срок за погасяване: 25 октомври 2033г.

Обезпечения по заема:
1) Ипотека на инвестиционни имоти в т.ч. - УПИ III с площ 9900 кв.м. в гр. София с адрес бул. „Н.Й.Вапцаров" № 47;
2) Първи по ред особен залог върху цялото предприятие на „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД и на солидарния длъжник – свързано лице „Уандър Груп" АД;
3) Особен залог върху вземанията по договор за наем от 12.11.2014 г. между „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД и свързано лице „Уандър Груп" АД;
4) Първа по ред договорна ипотека на сградите изградени със средства на заема, учредена след завършването им на фаза „груб строеж" по реда на чл.181, ал.2 от ЗУТ.

Съдлъжници по заема са свързаните лица „Уандър Груп" АД, ЧСУ „Свети Георги", ЧДГ „Свети Георги", изпълнителния директор и едно физическо лице.

- **Облигационен заем**

Дружеството е емитирало облигационен заем с размер на емисията 7 000 хил.лв., разпределени в 7000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми облигации с единична номинална и емисионна стойност 1000лв. всяка, издадени на 14.06.2017г. и с падеж 14.06.2032г. с фиксиран лихвен % - 3,85% и с периодичност на лихвените плащания на 6-месечен срок, считано от датата на издаване на емисията.
Погасителния план по години е следния: 2020 г. – 100 хил. лв.; 2021 г. – 200 хил. лв.; 2022 г. – 300 хил. лв.; 2023 г. - 400 хил. лв.; 2024 г. – 500 хил. лв. ; 2025 г. - 600 хил. лв.; 2026 хил. лв. – 600 хил. лв.; 2027 г. – 650 хил. лв.; 2028 г. – 700 хил. лв.; 2029 г. – 700 хил. лв.; 2030 г. – 800 хил. лв.; 2031 г. – 950 хил. лв.; 2032 г. – 500хил. лв.
Емитираната облигационна емисия е обезпечена със сключен застрахователен договор „Облигационен заем".

- **Сключени договори за заем между „ОСК Лозенец" ЕАД и свързани лица:**

Задължения към свързани лица по договори за заем	***2019г.***	***2018г.***
	хил.лв.	***хил.лв.***
Камалия Лимитед - предприятие – майка в т.ч.	**11 552**	**10 896**

- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 4 % и срок на връщане на главници и лихви 31.12.2023г.)	*10 539*	*10 333*
- лихви	*1 013*	*563*
ЧСУ Свети Георги	**12**	**508**
- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 3.5 % и срок на връщане на главници и лихви - 31.12.2019г.)	-	*500*
- лихви	*12*	*8*
„Уандър груп" АД	**1 114**	**208**
- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 4,5 % и срок на връщане на главници и лихви – 07.06.2020г.)	*1 045*	
- лихви	*57*	-
-търговски сделки	*12*	-
-аванс по договор за наем		*208*
„Хай Рейт" ЕООД – крайно предприятие - майка	**2 396**	-
- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 5,5 % и срока на връщане на главници и лихви – 15.10.2020г.)	*2 375*	-
- лихви	*21*	-
„Синтетика" АД	**410**	-
-главница заем (при фиксиран лихвен процент – 5,5% и срок на връщане на главници и лихви – 25.11.2020г.)	*406*	-
-лихви	*4*	-
„Грийнхаус Пропъртис" АД	**4**	-
-търговски сделки	*4*	-
Всичко:	***15 488***	***11 612***
в т.ч. нетекущи	*11 552*	*10 896*
в т.ч. текущи	*3 936*	*716*

Предоставени гаранции и поемане на задължения:

„Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД не е предоставял гаранции и не е поемал задължения на свързани лица.

Свързаните лица „Уандър Груп" АД, ЧСУ „Свети Георги", ЧДГ „Свети Георги" са съдлъжници по заема сключен между Дружеството и „Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

„ОСК Лозенец" ЕАД не е предоставял заеми на свързани и/или на трети лица, не е предоставял гаранции и не е поемал задължения.

Информация за отпуснатите заеми от свързани лица и предоставените от тях гаранции е налична в предходната т.8.

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

През отчетния период Дружеството не е емитирало нова емисия дългови ценни книжа под формата на облигационен заем.

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

Дружеството не е изготвяло и не е оповестявало прогнозни финансови резултати.

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

Дружеството генерира и поддържа парични средства от дейността си, достатъчни да посреща текущите плащания по облигационния заем и предоставения на заем от „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е част от структурата на Камалия Трейдинг Лимитид. Дружеството майка управлява ефективно паричните ресурси акумулирани в цялата структура и съответно ги разпределя в зависимост от нуждите на отделните дъщерни компании. Управлението на свободните финансови ресурси на дъщерните компании се извършва съобразно регулаторните изисквания и с цел постигане на добра доходност при разумно поемане на риск.

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

В края на 2019 г., Дружеството е приключило цялостното изграждане на инвестиционен проект, за изпълнението на който е привлечено финансиране ,описано по-горе.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад за дейността, Дружеството не е в процес на осъществяване на инвестиционен проект, за нуждите на който да е необходимо допълнително финансиране.

14.Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството, както и не са настъпвали промени в икономическата му група.

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

В Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД има изградена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност и за разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Предстои

да бъдат в изведени в писмен вид всички правила и процедури, касаещи системата за вътрешен контрол и управление на риска.
Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

- **Контролна среда:**
  - ✓ изградена на базата на почтеност и етично поведение;
  - ✓ наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
  - ✓ организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
  - ✓ нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
  - ✓ йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
  - ✓ политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
  - ✓ политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.
- **Управление на риска** – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Ръководството в дейността.
- **Контролни дейности** – преобладващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:
  - ✓ одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
  - ✓ предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
  - ✓ пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
  - ✓ оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата;
  - ✓ разделение на задълженията.
- **Информация и комуникация** – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.
- **Мониторинг** – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Ръководството.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова година не са настъпвали промени в Съвета на директорите на дружеството.

На 10 Януари 2018 г. едноличният собственик на капитала на „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД – „Камалия Трейдинг Лимитид" избира одитен комитет, който да осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и да следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството, в състав: Ива Христова Гарванска-Софиянска, Надежда Пламенова Шемширова и Цветелина Христова Станчева-Москова. За председател на одитния комитет е избрана Надежда Пламенова Шемширова.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били

включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Име	Брутен доход за 2019 г.
Кремена Пенева	38 408,00 лв.

Единствено изпълнителния член на СД на ОСК Лозенец ЕАД е получил възнаграждение за 2019 г. по договор за управление. Останалите двама членове не са получавали възнаграждение като членове на СД на Дружеството за отчетния период.

На членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения и/или обезщетения в натура през посочения период.

„ОСК Лозенец" ЕАД, не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете Съвета на директорите.

18.Информация за притежаваните от членове от управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на Емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от Емитента опции върху върху ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите, контролни органи и служители не притежават акции от капитала на дружеството, също така не притежават и облигации от емитираната през месец юни 2017 г. емисия облигации. През отчетния период членовете на Съвета на директорите, контролни органи и служители не са прехвърляли и/или придобивали акции и/или облигации на Дружеството.

В полза на Съвета на директорите, контролни органи, служители или трети лица, не са издавани опции за придобиване на акции от Дружеството.

Членовете на СД нямат ограничение да придобиват акции и/или облигации на Дружеството.

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

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20.Информация за висящи съдебни дела, административни или арбитряжни производства, касаещи задължения или вземания на Емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, които имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото му състояние или неговата рентабилност. Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация.

21.Промени в цената на акциите на дружеството.

Акциите на дружеството не се търгуват на регулиран пазар.

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА СЪГЛАСНО ЧЛ.41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, В СИЛА ОТ 01.01.2017г.

Във връзка с чл.41 от Закона за счетоводството, в сила от 01.01.2017г., ръковдството на „Образователно– спортен комплекс Лозенец" ЕАД е извършило анализ на критериите за изготвяне на Нефинансова декларация от ПОИ. Във връзка с анализа е констатирано, че „Образователно– спортен комплекс Лозенец" ЕАД не попада в задължителните критерии отнасящи се за ПОИ, за които е възниква задължение да изготвят нефинансова декларация, съгласно изискванията на закона, поради което такава нефинансова декларация не е изготвена и представена.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. **Информация за заведени искови или арбитражни производства**

След изтичане на отчетния период 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. е образувано едно исково производство, а именно гр.д. №1044/2020г. по описа на Софийски районен съд, 118 състав. Искът е с правна квалификация чл. 108 ЗС и с материален интерес 30 032,64 лева. Ищец е „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД. Ответници са Министерство на отбраната /МО/ и Национална служба за охрана /НСО/ при Призидента на Република България. Искът е заведен, поради обстоятелството, че собствен на „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД поземлен имот с идентификатор №68134.903.2569 граничи с поземлен имот с идентификатор №68134.903.2551, с адмитистративен адрес в гр. София, бул. „Н.Й.Вапцаров" №43, собственост на ответниците – МО и НСО при Призидента на РБ. Ответниците неправомерно са завладели част от имота на „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД, като са поставили ограда, навлизаща с около 600 кв.м. навътре в имота на ищеца, като с действията си пречат на ищеца да упражнява правото си на собственост. В тази връзка е и заявеният иск за предаване на владеенето върху частта от процесния поземлен имот с идентификатор №68134.903.2569 на собственика „Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД.

2. **Промяна в размера на заемните средства**

През периода от 1 януари до датата на настоящия момент са извършени следните дейности:

- Погасена е част от краткосрочните задължения към свързани лица в размер на 1 511 хил. лв.;
- Предоговорен краткосрочен заем към крайната компания майка в размер на 2 397 хил. лв. от краткосрочен в дългосрочен заем със срок на погасяване 15.10.2023 г.;
- Усвоен дългосрочен заем от несвързано лице в размер на 3 441 хил. лв. с цел рефинансиране на краткосрочни задължения и изплащане на задължения към доставчици във връзка със завършения в края на 2019 г. последен етап от строителен процес на инвестиционния проект и неговото оборудване и обзавеждане.

3. Влияние на пандемия от коронавирус (COVID – 19) върху дейността на дружеството

В началото на 2020 година се появи зараза от нов коронавирус (COVID – 19), които се разпространи в световен мащаб.

На 11 март 2020 г., след като са били регистрирани случаи на заразени с новия щам на коронавируса в 114 държави, Световната здравна организация (СЗО) обяви епидемията от COVID-19 за „Пандемия". На 13 март 2020 г. по искане на правителството Народното събрание въведе извънредно положение в Р. България във връзка с разпространението на коронавируса.

През първите няколко месеца на 2020 г. вирусът се разпространи на глобално ниво и отрицателното му въздействие набра скорост. Появиха се затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството на „ОСК Лозенец" ЕАД към настоящия момент не е в състояние да направи по-дългосрочна количествана и качествена оценка на потенциалното влияние на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Предприети мерки:

За смекчаване на ефектите от възникналата ситуация, Дружеството предприе всички необходими мерки при стриктно спазване на изискванията за безопасни и здравословни условия на труд, като някой от тях са следните:

- незабавни мерки, за запазване здравето на служителите, с цел да минимизира влиянието на разпространението на коронавируса;
- въведено беше гъвкаво работно време и работа от разстояние;
- в инвестиционния имот – „образователно - спортен комплекс Лозенец" се извършва редовна дезинфекция и спазване на всички противоепидемични мерки имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса;
- ежедневно се следи и анализира извънредната обстановка, както в Р. България, така и в световен мащаб и се прилагат незабавни гъвкави мерки с цел защита на активите на Дружеството и служителите;
- редовно се следи за наличие на кредитен риск, в т.ч. разговори с наемателя на комплекса за влиянието върху неговата дейност, както и с кредиторите по заемните средства, в резултат на което за времето от обявяването на пандемията до сега Дружеството:
  - е извършило ревизиране на изходящите паричните потоци и намаляване на оперативните разходи, където е възможно;
  - стриктно следи входящите паричните потоци с цел недопускане на просрочия по привлечените средства;
  - не е допуснало просрочия по заемни средства;
  - няма промяна на параметрите по сключените договори за заем и редовно погасява своите задължения;
  - не отчита наличие на предпоставки за негативна промяна в следващите отчетни периоди относно кредитния риск.

Въздействие върху Дружеството:

Възникналата извънредна ситуация не се отрази на активността на оперативната дейност на „ОСК Лозенец" ЕАД, изразяваща се в управление на изцяло завършения в края на 2019 г. инвестиционен имот. От гледна точка на генерираните приходи към датата на изготвяне на настоящия годишен финансов отчет за 2019 г., не се забелязва съществено негативно влияние върху оперативната дейност на „Образователно- спортен комплекс Лозенец" ЕАД относно

намаляване на отдаваните наемни площи от инвестиционния имот или други затруднения и фактори, влияещи върху оценката на активите на Дружеството и кредитния риск. В подкрепа на това е наблюдаваният ръст на приходите от дейността за периода от началото на месец януари 2020 г. до настоящия момент. Ръстът на приходите е следствие на договорената по-висока наемна цена, считано от 1 януари 2020 г. след въвеждане в експлоатация на целия корпус от сграда "Б" и въпреки извършеното частично предоговаряне на наема в посока намаление за срока на месеците март и април 2020 г. с цел подпомагане на наемателя по време на извънредното положение с отстъпка от наема на обща стойност - 142 хил. лв.

За времето на извънредното положение се наблюдава негативно въздействие единствено върху очакваните приходи от обектите – родителски клуб и подземен паркинг, за които от началото на 2020 г. ръководството прецени, че ще развива допълнителна дейност, а именно директна търговска дейност без да се отдават на дългосрочен наем на трета страна. Обстоятелството, че тази допълнителна дейност е нова за Дружеството (от януари 2020 г. и в процес на разработване) и не съществува налична историческа сравнителна информация, не може да бъде дадена надежна количествена оценка на отрицателното въздействие относно напрактика спрялата работата на тези два обекта. Независимо от този фактор описаната допълнителна дейност би генерирала относително малък и незначителен процент приходи спрямо приходите генерирани от основната дейност (отдаване на инвестиционния имот на дългосрочен наем и неговото управление), във връзка с което ръководството не отчита това като съществено и значимо за цялостната дейност на Дружеството.

Очаквани въздействия за бъдещи периоди:

Ръководството на Дружеството счита, че въздействието на пандемията ще има негативен ефект върху икономиката на страната, в т.ч. и на пазара на който оперира, а именно в намаляване цените на недвижимите имоти и нивата на наемите, което от своя страна би могло да окаже влияние върху дейността на Дружеството и неговите приходи в близко бъдеще, както и върху справедливата стойност на инвестиционните имоти. Това обаче в голяма степен ще зависи както от настъпването на бъдещи непредвидими събития, така и от по-нататъшните мерки, които ще предприеме правителството за възстановяване на българската икономика от пандемията – мерки, които ръководството не може да оцени към настоящия момент.

В тази връзка мениджмънта на „ОСК Лозенец" ЕАД продължава внимателно да следи ситуацията и да търси начини за намаляване на отражението ѝ върху Дружеството, като в бъдеще ще продължи да анализира потенциалното въздействие с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможните евентуални ефекти върху дейността на Дружеството. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19 и на практика неизвестността от бъдещото развитие на епидемията, е практически невъзможно да бъдат направени количествени и качествени оценки за обхвата и ефектите върху бизнеса на Дружеството за по-дълъг период от време.

Ръководството счита възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 за некоригиращо събитие след датата на отчетния период, защото смята, че то няма да окаже влияние върху активите и кредитния риск на Дружеството и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. В подкрепа на това е и извършената от ръководството детайлна и обективна преценка на евентуалното влияние, което би оказала пандемията върху бъдещата дейност на Дружеството. Включително е изследвано и отражението на извънредната ситуация върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на Дружеството за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи, отчетени към 31.12.2019г. и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби.

В тази връзка дружеството анализира събираемостта на вземанията след отчетната дата и оценява отчетените обезценки към края на отчетния период като адекватни в исторически аспект. Анализирайки текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и подържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци, Ръководството на Дружеството счита, че към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, всички нововъзникнали финансови активи се категоризират във Фаза 1 като финансови активи с нисък кредитен риск и тяхното кредитно качество не се е влошило значително, независимо от извънредните събития, свързани с COVID – 19. Евентуални корекции в очакваните кредитни загуби биха възникнали при забавяне в разплащанията на основния наемател на комплекса – свързаното лице Уандър Груп АД, което ще бъде оповестено в междинните финансови отчети. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

На Съвета на директорите на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не са известни важни или съществени други събития, настъпили след датата на приключване на отчетния период.

Контакт за връзка на облигационерите с дружеството:

Галя Георгиева
гр. София 1407, гр. София, бул. “Никола Вапцаров” 47.
Тел.: (+359 2) 965 15 63; +359 89 999 2394.
e-mail: office@escl.bg

.....
Кремена Пенева
Изпълнителен директор

Образователно - спортен комплекс Лозенец ЕАД София

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

2019

Настоящата декларация за корпоративно управление е изготвена на основание чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК като следва да се има предвид, че изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 1, 2, 5 и 6 от ЗППЦК не се прилагат за Дружеството (арг. чл. 100н, ал. 11 и 12 от ЗППЦК).

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- Подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- Постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на дружеството;
- Осигуряване на механизъм за добро управление на дружеството от страна на управителните органи и
- Възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД във връзка с процеса на финансово отчитане;
2. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

В "Образователно-спортен комплекс „Лозенец" ЕАД има изградена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност и за разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Предстои да бъдат в изведени в писмен вид всички правила и процедури, касаещи системата за вътрешен контрол и управление на риска.

Вътрешният контрол и управлението на риска имат за цел да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на стратегическите цели на дружеството в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите, надежност на финансовите отчети, спазване и прилагане на съществуващите

законови и регулаторни рамки. Вътрешният контрол и управлението на риска се осъществява от управителните и надзорните органи, както и от ръководителите на структурните подразделения на дружеството. Служители в Дружеството също участват в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентности като докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на дружеството.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

- **Контролна среда:**
  - Изградена на базата на почтеност и етично поведение;
  - Наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
  - Организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
  - Нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
  - Йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
  - Политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
  - Политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.

- **Управление на риска** – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Ръководството в дейността.

- **Контролни дейности** – преобладващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:
  - Одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
  - Предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
  - Пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
  - Оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата.
  - Разделение на задълженията;

- **Информация и комуникация** – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.

- **Мониторинг** – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Ръководството.

Една от основните цели на въведената система за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка надежността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на "Образователно-спортен комплекс „Лозенец" ЕАД подлежи на независим финансов одит, чрез който се постига обективно външно мнение за начина, по който той е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Съветът на директорите на „Образователно-спортен комплекс „Лозенец" ЕАД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор/одиторско предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на регистрирания одитор на „Образователно-спортен комплекс „Лозенец" ЕАД, Съветът на директорите разработи и прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансовият одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- За спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- Доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- За последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- За ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- За процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- За достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- За съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансовия одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

На 10 Януари 2018 г. едноличният собственик на капитала на „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД – „Камалия Трейдинг Лимитид" избира одитен комитет, който да осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и да следи за

цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството, в състав: Ива Христова Гарванска-Софиянска, Надежда Пламенова Шемширова и Цветелина Христова Станчева-Москова. За председател на одитния комитет е избрана Надежда Пламенова Шемширова.

Одитният комитет има следните задължения:

1. Да наблюдава процеса на финансово отчитане;
2. Да наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
3. Да наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагане на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
4. Да проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на закона;
5. Да проведе процедура за подбор на регистриран одитор и да препоръча назначаването му, освен ако в Дружеството не бъде създадена комисия за подбор. При избора Одитният комитет се ръководи от критериите за избор на одитор, съставляващи приложение № 1 към настоящите правила за дейността на Одитния Комитет;
6. Да уведоми Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФО и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
7. Да отчита дейността си пред органа по назначаване веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет;
8. Да изготви и да предостави на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си;
9. Да отчете дейността си пред едноличния собственик на капитала заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Членовете на Одитния комитет имат задължение да:

1. Уведомят незабавно Одитния комитет и Съвета на директорите на Дружеството за всички обстоятелства, които са от съществено значение за Дружеството и биха допринесли за предотвратяване на грешки, злоупотреби или измами, и които са им станали известни при осъществяване на техните задължения;
2. Пазят фирмената и търговската тайна на Дружеството и да не разпространяват сведенията и фактите, които са им станали известни при изпълнение на функциите, както и да не ги използват за свое или чуждо облагодетелстване. Това задължение те са длъжни да изпълняват и след като престанат да бъдат членове на Одитния комитет;
3. Не разгласяват данни за финансовото състояние на Дружеството, на свързаните му лица, както и на неговите контрагенти преди тяхното оповестяване по реда на закона;
4. Да наблюдават процесите по финансово отчитане;

5. Да наблюдават ефективността на системите за вътрешен контрол и на системите за управление на рисковете;
6. Да наблюдават независимия финансов одит в предприятието;
7. Да присъстват на заседанията на комитета.

Политиката по управлението на рисковете се прилага интегрирано и съобразно с всички останали политики и принципи, регламентирани във вътрешните актове на Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на "Образователно-спортен комплекс „Лозенец" ЕАД е представено в т. IV „Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД" от годишният доклад за дейността на Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД.

II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Съветът на директорите на "Образователно-спортен комплекс „Лозенец" ЕАД предоставя информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	"Образователно-спортен комплекс „Лозенец" ЕАД не притежава значими преки или косвени акционерни участия в България и в чужбина.
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Няма акции, които да дават специални права на контрол.
Пар.1, б"е"	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права,	Не са налични ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

	предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	
Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава са определени в устройствените актове на Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД.
Пар.1, б"и"	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от протоколчик и всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвя годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Едноличния собственик на капитала.

През отчетната 2019 г. не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите на Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД.

Настоящата декларация за корпоративно управление на "Образователно-спортен комплекс „Лозенец" ЕАД е съставена и подписана на 29.05.2020г.

от името на Съвета на директорите:

Образователно - спортен комплекс Лозенец ЕАД София

.....

/Кремена Йорданова Пенева - Изпълнителен директор/