

# ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

## КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД

към 30.09.2024 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 30.09.2024 г.

### 1. Информация за Групата „Екип-98 Холдинг“ АД

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество-майка, две еднолични дружества с ограничена отговорност и еднолично акционерно дружество, в които притежава 100% от дяловете, както следва:

#### Дружество-майка

„Екип-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело № 12895/1996 г. като акционерно дружество. До 10.06.2015 г. Дружеството е с двустепенна система на управление. На 10.06.2015 г. ОСА взема решение да се промени начина на управление на Дружеството от двустепенна на едностепенна система на управление. Решението е вписано в Търговския регистър на 16.07.2015 г.

Седалище и адрес на управление на „Екип-98 Холдинг“ АД е гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Предметът на дейност на Дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

#### Дъщерни дружества

На 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 100% от собствения капитал, включително правата на глас, на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД осъществява следната дейност: строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон.

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

През м. април 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира за увеличение на капитала 950 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20220630082446.

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл

Парк Средец" ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска" № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ритейл Парк Средец" ЕАД, „Екип-98 Холдинг" АД инвестира 2 676 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20220613143415.

Съгласно договор от 11.04.2023 г. „Екип-98 Холдинг" АД закупува 1 000 броя дружествени дяла с номинална стойност 1.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл парк Скаптопара" ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 207160010, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Малинов" № 75. Цена на сделката –4 100 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 20.04.2023 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е строителство, обзавеждане и дизайн на недвижими имоти, проучване, проектиране и инженеринг в областта на строителството, управление и експлоатация на недвижими имоти, проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за управление, поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

## **2.Счетоводна политика**

### **2.1. Общи положения**

Междинния консолидиран финансов отчет за периода към 30.09.2024 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане". Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Всички данни за 2024 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2023 г., освен ако не е посочено друго.

Групата води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

## **2.2. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс**

### **2.2.1. Финансовите активи на Групата са класифицирани както следва:**

- финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход
- финансови активи по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата,

### **2.2.2 Парични средства в лева са оценени по номиналната им стойност**

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

### **2.2.3. Основен капитал на дружеството-майка**

Към 30.09.2024 г. внесеният напълно основен капитал е 796 213 лв. и е разпределен в 796 213 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. (2023 г. - 780 004 бр. x 1 лв. номинал). През първото тримесечие на 2024 г. се разпредели скрип-дивидент, с който се увеличи основния капитал в размер на 16 209 лв. (16 209 бр. x 1 лев номинал).

Основни акционери в дружеството са:

- „АДАРА“ АД – 236 015 бр. акции или 29.64% от капитала;
- „СТИКС 2000“ ЕООД – 68 029 бр. акции или 8.54% от капитала;
- УПФ „ЦКБ-СИЛА“ – 55 000 бр. акции или 6.91% от капитала;
- УПФ „Съгласие“ – 55 007 бр. акции или 6.91% от капитала;

## **2.3 Признаване на приходите и разходите**

Разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

## **2.4 Данъчно облагане**

Съгласно българското законодателство дружеството не дължи корпоративен данък за приходите си от дялови участия.

## **3. Нетекущи активи:**

### **3.1. Имоти, машини и съоръжения**

Имоти, машини и съоръженията на Групата включват подобрения в магазините, оборудване за търговския парк.

	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Машини, съоръжения и др.	<b>384</b>	<b>464</b>

### **3.2. Инвестиционни имоти**

	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Земя и сгради	<b>36 646</b>	<b>36 646</b>

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

### 3.3. Нетекущи финансови активи:

#### Дългосрочни инвестиции

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив сървисис“ АД	10	10

Горепосочените финансови активи на Групата са класифицирани в категорията финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

### 3.4. Отсрочен данъчен актив:

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Активи по отсрочени данъци	230	230

Отсрочените данъчни активи са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

### 4. Текущи активи:

#### 4.1. Търговски и други вземания - Групата има следните вземания:

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	916	2 848
Други търговски вземания	430	211
Вземания по предоставени търг.заеми и цесии	8 903	10 028

Към 30.09.2024 г. Групата има следните съществени финансови вземания:

- по предварителни договори за покупка на ценни книжа – 916 хил. лв.
- по договори за търговски заеми и цесии – 8 903 хил. лв.

#### 4.2. Финансови активи

- По справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата:

30.09.2024	31.12.2023
хил. лв.	хил. лв.
20 738	19 107

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.09.2024 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 20 738 хил. лв. Преценката им към 30.09.2024 г. е отразена във финансовия резултат.

#### 4.3 Парични средства

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	507	216

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

#### 5. Резерв от емисия

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380
Резерв от скрип-дивидент 2024 г.	288	-
	-----	-----
	8 668	8 380

#### 6. Общи резерви

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка и дъщерно дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	2 384	2 384

#### 7. Нетекущи пасиви:

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Задължение по облигационен заем	15 000	15 000

През м. ноември 2022 г. Екип-98 Холдинг АД издава емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации при условията на непублично /частно/ предлагане. Общата номинална стойност на облигационния заем е в размер на 15 000 хил. лв., брой облигации - 15 000 бр., срок на облигационния заем - 8 години, лихва по облигационния заем – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не по-малко от 3.25% и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три)

работни дни преди емитирането на облигационния заем; Цел на облигационния заем-погасяване на неамортизираната част от облигационен заем на дружеството с ISIN код на финансовите инструменти BG2100002174;

- разширяване на икономическата група на холдинговото дружество, чрез придобиване на мажоритарни пакети в местни компании;
- придобиване на финансови инструменти и други активи, за постигане на оперативна доходност, с цел обслужване на текущите плащания по облигационната емисия;
- придобиване на недвижими имоти;
- финансиране на дъщерни компании;
- погасяване на други текущи и нетекущи задължения на дружества от групата;
- покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар. пазар.

	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	<b>13 998</b>	<b>13 998</b>

През месец април 2018 г. дружеството-майка сключи договор за банков кредит на стойност 9 600 хил. евро, лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 02.10.2029 г. Цел на заема е за закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

През месец септември 2022 г. дружеството-майка сключи договор за банков кредит на стойност 3 500 хил. лева, променлив лихвен процент определен като сбор от стойността на РЛПККК плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 28.09.2034 г. Цел на заема-за инвестиции.

	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Пасиви по отсрочени данъци	<b>1 300</b>	<b>1 300</b>

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност.

#### **8. Текущи задължения - Групата има следните текущи задължения:**

	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	<b>332</b>	<b>107</b>
Задължения по краткосрочни заеми	<b>5 191</b>	<b>6 681</b>
Получени аванси	<b>3 256</b>	<b>3 256</b>

Други търговски задължения	5 610	5 340
Задължения към персонала	6	-
Задължения към осигур. организации	3	3

Съществените задължения по получени търговски заеми на Дружеството-майка се състоят от:

- банков кредит-овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка, срок на заема - до 20.01.2024 г., размер към 30.09.2024 г. – уреден.; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- На 08.12.2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД сключи договор за банков кредит-овърдрафт на стойност - 5 000 хил. лв., лихва - променлив лихвен процент определен като сбор от стойността на РЛПККК плюс фиксирана надбавка, но не по-малко от 2.2%, срока на заема - до 08.12.2024 г., размер към 30.09.2024 г. – 4 711 хил. лв. Цел на заема – за допълване на оборотния капитал на дружеството.

През 2018 г. Групата сключи предварителни договори за продажба на дялове и акции, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 3 256 хил. лв.

#### 9. Приходи от дейността

	30.09.2024	30.09.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги и други приходи	1 811	1 492

Приходите от услуги в размер на 1 785 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот и други приходи в размер на 26 хил. лв. - обезщетение от застраховател.

#### 10. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.09.2024	30.09.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	93	1 437
От покупка на вземания	29	-
<b>Общо</b>	<b>122</b>	<b>1 437</b>

#### 11. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.09.2024	30.09.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	-	-
От продажба на вземания	58	-
<b>Общо</b>	<b>58</b>	

## 12. Финансови приходи

	30.09.2024	30.09.2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и др.	436	438
<b>Общо</b>	<b>436</b>	<b>438</b>

## 13. Разходи за лихви и други финансови разходи

	30.09.2024	30.09.2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви	1 371	1 342
Други финансови разходи	50	57
Възстановяване загуба от обезценка	(389)	-
Загуба от бизнескомбинация	-	80
<b>Общо</b>	<b>1 032</b>	<b>1 479</b>

Разходите за лихви се дължат на лихвите по облигационния заем, който дружеството-майка емитира през 2022 г. и на банков кредит сключен през месец април 2018 г.

## 14. Административни разходи

### 14.1. Разходи за материали

Разходи за материали	30.09.2024	30.09.2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	6	10
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>10</b>

### 14.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	30.09.2024	30.09.2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	841	781
<b>Общо</b>	<b>841</b>	<b>781</b>



#### 14.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	30.09.2024	30.09.2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Амортизации	131	149
<b>Общо</b>	<b>131</b>	<b>149</b>

#### 14.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.09.2024	30.09.2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<i><b>Възнаграждение</b></i>		
Договор за управление и контрол	60	60
Трудови договори	38	31
Граждански договори	2	2
	<b>100</b>	<b>93</b>
<i><b>Осигуровки</b></i>		
Договор управление и контрол	7	7
Трудови договори	7	6
	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>Общо</b>	<b>114</b>	<b>106</b>

#### 14.5 Други разходи

Други разходи	30.09.2024	30.09.2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	108	99
<b>Общо</b>	<b>108</b>	<b>99</b>

#### 15. Сделки със свързани лица:

##### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

## Краткосрочни възнаграждения

	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	60	60
Осигуровки	7	7
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>67</b>	<b>67</b>
Сделки с трудов договор	28	22

## Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

## 16. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.09.2024 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/загуба за периода	<b>79</b>	<b>743</b>
Среднопретеглен брой акции	<b>796</b>	<b>780</b>
Доход/загуба на акция	<b>0.10</b>	<b>0.95</b>

28.11.2024 г.

гр. София

Съставител: \_\_\_\_\_  
**Валентина Жисова**

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
**Веселин Жисов**