

## **ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ**

### **КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД

към 31.03.2025 г.

### **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

към 31.03.2025 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 31.03.2025 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 2025 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2024 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 31.03.2025 г. внесеният напълно основен капитал е 796 213 лв. и е разпределен в 796 213 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. (2024 г. – 796 213 бр. x 1 лв. 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>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Машини, съоръжения и др.	<b>374</b>	<b>336</b>

### **3.2. Инвестиционни имоти**

	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Земя и сгради	<b>41 456</b>	<b>41 456</b>

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

### 3.3. Нетекущи финансови активи:

#### Дългосрочни инвестиции

-финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

31.03.2025	31.12.2024
хил. лв.	хил. лв.
11	11

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

### 3.4. Отсрочен данъчен актив:

	31.03.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Активи по отсрочени данъци	409	409

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:

	31.03.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	288	341
Други търговски вземания	452	375
Вземания по предоставени търг.заеми и цесии	4 792	6 555

Към 31.03.2025 г. Групата има следните съществени финансови вземания:

- по предварителни договори за покупка на ценни книжа – 288 хил. лв.
- по договори за търговски заеми и цесии – 4 792 хил. лв.

#### 4.2. Финансови активи

- По справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата:

31.03.2025	31.12.2024
хил. лв.	хил. лв.
21 308	21 308

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.03.2025 г. справедливата стойност на тези

финансови активи е в размер на 21 308 хил. лв. Преоценката им към 31.03.2025 г. е отразена във финансовия резултат.

#### 4.3 Парични средства

	31.03.2025	31.03.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	733	604

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

#### 5. Резерв от емисия

	31.03.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380
Резерв от скрип-дивидент 2024 г.	288	288
	-----	-----
	8 668	8 668

#### 6. Общи резерви

	31.03.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка и дъщерно дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	2 384	2 384

#### 7. Нетекущи пасиви:

	31.03.2025	31.12.2024
	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/главично 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.

	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	<b>12 081</b>	<b>12 081</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>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Пасиви по отсрочени данъци	<b>1 843</b>	<b>1 843</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>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	<b>316</b>	<b>102</b>
Задължения по краткосрочни заеми	<b>6 146</b>	<b>6 637</b>
Получени аванси	<b>3 256</b>	<b>3 256</b>
Други търговски задължения	<b>4 143</b>	<b>5 685</b>

Пенсионни и други задължения  
към персонала

10

8

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

- 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 08.12.2025 г., размер към 31.03.2025 г. – 4 707 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

	31.03.2025	31.03.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги и други приходи	630	590

Приходите от услуги в размер на 2 247 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот и други приходи в размер на 28 хил. лв. - обезщетение от застраховател.

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

	31.03.2025	31.03.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	-	-
От покупка на вземания	20	29
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>29</b>

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

	31.03.2025	31.03.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	-	-
От продажба на вземания	18	-
<b>Общо</b>	<b>18</b>	<b>-</b>

## 12. Финансови приходи

	31.03.2025	31.03.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и др.	39	138
<b>Общо</b>	<b>39</b>	<b>138</b>

## 13. Разходи за лихви и други финансови разходи

	31.03.2025	31.03.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви	446	396
Други финансови разходи	5	8
Възстановяване загуба от обезценка	(415)	(131)
<b>Общо</b>	<b>36</b>	<b>273</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

	31.03.2025	31.03.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	6	3
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

### 14.2. Разходи за външни услуги

	31.03.2025	31.03.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	287	254
<b>Общо</b>	<b>287</b>	<b>254</b>

### 14.3. Разходи за амортизации

	31.03.2025	31.03.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.



Амортизации	37	50
<b>Общо</b>	<b>37</b>	<b>50</b>

#### 14.4. Разходи за възнаграждения

	31.03.2025	31.03.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Възнаграждение</b>		
Договор за управление и контрол	21	21
Трудови договори	14	12
Граждански договори	-	-
	<b>35</b>	<b>33</b>
<b>Осигуровки</b>		
Договор управление и контрол	3	3
Трудови договори	2	1
	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Общо</b>	<b>40</b>	<b>37</b>

#### 14.5 Други разходи

	31.03.2025	31.03.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	20	98
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>98</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

	31.03.2025	31.03.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Възнаграждения	21	21

Осигуровки	3	3
Общо краткосрочни възнаграждения	24	24
Сделки с трудов договор	10	9

#### Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

#### 16. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.03.2025 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.03.2025	31.03.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/загуба за периода	245	42
Среднопретеглен брой акции	796	796
Доход/загуба на акция	0.31	0.05

29.05.2025 г.

гр. София

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

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