

**Междинен доклад за дейността
на консолидирана основа**

„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ” АД
за периода
01.01.2025 г. – 30.09.2025 г.

съгласно Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

*за проспектите при публично предлагане на ценни книжа
и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа*

Обща информация за Групата

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва: „Екип-98 Холдинг“ АД, „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД, „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД

ДРУЖЕСТВО-МАЙКА

„ЕКИП-98 Холдинг АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 год. като акционерно дружество. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75.

Предмет на дейност

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

Собственост и управление

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 796 213 броя напълно платени поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. „Екип-98 Холдинг“ АД се управлява от съвет на директорите в състав: Веселин Жисов – Изпълнителен директор; Десислава Янкова – Председател на СД и Екатерина Георгиева – независим член.

ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

„Ексклузив Тауър“ ЕООД

На 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки един дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК: 202517265 със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, с капитал 5 881 хил. лв., разпределени в 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лв. всеки един дял за 9 900 хил. лв.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД осъществява следната дейност: *строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон.* Дружеството се управлява и представлява от Десислава Драгомирова Янкова.

„Ритейл Парк Средец“ ЕАД

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.*

„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД

С 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, с ЕИК 207160010. С решение на Търговския регистър от 20.04.2023 г. е вписана промяна в собствеността на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД, с което „Екип-98 Холдинг“ АД става едноличен собственик на капитала на същото. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75 и с предмет на дейност: *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.*

Дружеството се управлява и представлява от управителя Веселин Стоянов Жисов.

„Ексклузив Сървисиз“ ЕАД

На 29.09.2025 г. дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД придоби 100% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД с ЕИК 200527289. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75 и предметът на дейност на: *Обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения; водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция; извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; други дейности, незабранени със закон.*

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Райна Емилова Пилюшка.

Систематизирана финансова информация

Към 30.09.2025 г. групата на „Екип-98 Холдинг“ АД приключи нетна печалба от дейността в размер на 192 хил. лв.

Информация за важни събития с натрупване през годината

С решение на Съвета на директорите на Дружеството-майка от 08.05.2025 г. беше свикано редовно заседание на ОСА на „Екип-98 Холдинг“ АД, което се проведе на 17.06.2025 г. по седалище. На заседанието бяха приети одитираните финансови отчети за 2024 г., отчетите на директора а връзка с инвеститорите и одитния комитет за работата им през 2024 г., доклада за дейността на дружеството-майка за 2024 г., заедно с всички останали важни документи за изминалата 2024 г. Общото събрание преизбра специализирано одиторско предприятие „КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ“ ЕООД, което да извърши задължителен финансов одит на годишния индивидуален и годишния консолидиран финансов отчет на „Екип-98 Холдинг“ АД за 2025 г.

С протокол на Съвета на директорите на дружеството-майка от 18.08.2025 г. беше взето решение дъщерното дружество „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД да предостави собствен имот като обезпечение по облигационната емисия на „Екип-98 Холдинг“ АД. Процедурата по вписване на ипотеката беше финализирана след датата на отчетния период.

Считано от 29.09.2025 г., с вписване в Търговския регистър, дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД придоби 100% от капитала на „Ексклузив Сървисис“ АД, с ЕИК 200527289, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75 и предмет на дейност: *Обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти. Извършване на строежи и подобрения. Водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция. Извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Други дейности, незабранени със закон.*

Информация за важни събития, настъпили след периода на отчитане

Процедурата по вписване на ипотеката на имота, собственост на дъщерното дружество „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД като обезпечение по облигационната емисия на „Екип-98 Холдинг“ АД беше финализирана след датата на отчетния период.

Информация за нововъзникнали съществени вземания през отчетния период.

Няма нововъзникнали съществени вземания през отчетния период.

Подробна информация за съществените вземания е представена в Пояснение 4.1 към Финансовия отчет

Информация за нововъзникнали съществени задължения отчетния период

Няма нововъзникнали съществени задължения през трето тримесечие на 2025 г.

Подробна информация за съществените задължения е представена в Пояснения 7 и 8 към Финансовия отчет.

Основни рискове и несигурности, пред които са изправени дружествата от Групата през отчетния период

Съществен риск е ситуацията свързана с напрежението по оста Русия-Украйна-НАТО и започналите на територията на Украйна военни действия, най-значимият от всички рискови фактори към момента, който има изключително силен неблагоприятен ефект върху икономиката на страната, тъй като ограничава производството, прекъсва търговските вериги, рефлектира изключително тежко върху сферата на услугите, непосредствено води до повишаване на цените на енергийните ресурси и носи несигурност във външнополитически и икономически план. Към момента голяма част от световната икономика и в частност българската са подложени на силен инфлационен натиск, свързан най-вече с повишените ценови равнища на енергийните суровини.

Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Групата се стреми да оценява непрекъснато степента на негативно влияние на всички рискове върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружествата.

Ръководството на Групата продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружествата от Групата.

Веселин Жисов

Изпълнителен директор