

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 30.09.2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30.09.2025 г.

1. Информация за Групата „Екип-98 Холдинг“ АД
Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва следните дружества:

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.

През м.септември „Ексклузив Тауър“ ЕООД придоби 100% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД с ЕИК: 200527289, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Вписването в Търговския регистър е с акт №

20250929095003.

Предметът на дейност на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД е 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.

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 30.09.2025 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 30.09.2025 г. внесенияят 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.

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Машины, съоръжения и др.	345	336

3.2. Инвестиционни имоти

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Земя и сгради	41 569	41 456

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.

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
	1	11

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

3.4. Отсрочен данъчен актив:

	30.09.2025	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.

4. Текущи активи:

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

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	300	341
Други търговски вземания	321	375
Предоставени търг. заеми и придобити вземания	5 081	6 555

Към 30.09.2025 г. Групата има следните съществени финансови вземания:

- по предварителни договори за покупка на ценни книжа – 300 хил. лв.
- по договори за търговски заеми и придобити вземания – 5 081 хил. лв.

4.2. Финансови активи

- По справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата:

30.09.2025	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 30.09.2025 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 21 308 хил. лв.

4.3 Парични средства

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	764	604

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от емисия

	30.09.2025	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

	30.09.2025	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:

	30.09.2025	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. пазар.

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	12 081	12 081

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 РЛПКСКК плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 28.09.2034 г. Цел на заема-за инвестиции.

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Пасиви по отсрочени данъци	1 843	1 843

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:

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	286	102
Задължения по краткосрочни заеми	5 187	6 637
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	5 460	5 685
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 30.09.2025 г. – 4 703 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

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
-Приходи от услуги и други приходи	1 996	1 811

Приходите от услуги в размер на 1 996 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
-Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	113	-

10. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	-	93
От покупка на вземания	111	29
Печалба от бизнес комбинации	74	-
Общо	185	122

11. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	-	-
От продажба на вземания	18	58
Общо	18	58

12. Финансови приходи

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и др.	158	436
Общо	158	436

13. Разходи за лихви и други финансови разходи

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви	1 255	1 371
Други финансови разходи	46	50
Възстановяване загуба от обезценка	(415)	(389)
Общо	886	1032

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

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	9	6
Общо	9	6

14.2. Разходи за външни услуги

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	953	841
Общо	953	841

14.3. Разходи за амортизации

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Амортизации	122	131
Общо	122	131

14.4. Разходи за възнаграждения

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	59	60
Трудови договори	47	38
Граждански договори	1	2
	107	100
Осигуровки		
Договор управление и контрол	6	7
Трудови договори	9	7
	15	14
Общо	122	114

14.5 Други разходи

	30.09.2025	30.09.2024
--	------------	------------

	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	150	108
Общо	150	108

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

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Възнаграждения	59	60
Осигуровки	6	7
Общо краткосрочни възнаграждения	65	67
Сделки с трудов договор	36	28

Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

16. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.09.2025 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетна печалба/загуба за периода	192	79
Среднопретеглен брой акции	796	796
Доход/загуба на акция	0.24	0.10

28.11.2025 г.

гр. София

Съставител: _____
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____
Веселин Жисов