

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

**към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 31.12.2025 г.**

ПРИЛОЖЕНИЕ

**КЪМ МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2025 г.**

1. Учредяване и регистрация

„Екип-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело № 12895 /1996 год. като акционерно дружество. До 10.06.2015 г. Дружеството е с двустепенна система на управление. На 10.06.2015 г. ОСА взе 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.

Предметът на дейност на „Екип-98 Холдинг“ АД 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.

2. Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Към 31.12.2025 г. е изготвен МФО съгласно МСС. 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 ('000), включително сравнителната информация за 2024 г., освен ако не е посочено друго.

2.2. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.2.1. Финансовите активи на Дружеството 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. Паричните средства в лв. 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. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация.

Към 31.12.2025 г. внесенят 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. х 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.

3. Дългосрочни инвестиции

Дружеството има следните дългосрочни инвестиции:

3.1. Инвестиции в дъщерни дружества

Име на предприятие	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	12 150	12 150
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	24 190	24 190
„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД	4 100	4 100
Общо	40 440	40 440

Съгласно договор от 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 588 100 броя дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, с капитал 5 881 хил. лв., разпределен в 588 100 броя дружествени дяла. Цена на сделката 9 900 хил. лв. Предметът на дейност на дъщерното дружество е строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

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 950 хил. лв. в увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. 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.

Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност.

3.2. Инвестиционни имоти

	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот–земя	836	836

4. Търговски вземания-дружеството има следните вземания:

	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	8 984	316
Други финансови вземания	142	10
Покупка на вземания	1 381	2 010

Към 31.12.2025 г. дружеството има следните съществени финансови вземания:

-по договори за покупка на вземания – 1 381 хил. лв. в т. ч. лихви – 109 хил. лв.
-аванси по предварителни договори за покупка на финансови инструменти – 8 984 хил. лв.

5. Финансови активи

Финансови активи по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата

31.12.2025	31.12.2024
-----	-----
24 093	15 578

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2025 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 24 093 хил. лв.

6. Вземания по предоставени заеми на свързани лица

31.12.2025	31.12.2024
`000 лв.	`000 лв.
12 237	4 370

На 24.11.2022 г. между Екип-98 Холдинг АД и Ритейл Парк Скаптопара ЕООД е сключен Рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ на стойност до 5 000 хил. лв., лихва – 5%, срок до 24.11.2026 г., размер към 31.12.2025 г. – 4 569 хил. лв., в т.ч. лихва - 602 хил. лв.

На 16.12.2025 г. между Екип-98 Холдинг АД и Ексклузив Тауър ЕООД е сключен Рамков договор за предоставяне на финансова взаимопомощ на стойност до 8 100 хил. лв., лихва – 6,5%, срок до 16.12.2026 г., размер към 31.12.2025 г. – 7 668 хил. лв., в т.ч. лихва - 19 хил. лв.

7. Парични средства

	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в лева	69	66

8. Премияен резерв

	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

Резерв от скрип-дивидент 2024 г.	288	288
	-----	-----
	8 668	8 668

9. Законови резерви

	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Разпределен фин. резултат	390	390

10. Неразпределена печалба:

	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Неразпределена печалба от минали години	10 478	10 043
	-----	-----
	10 478	10 384

11. Нетекущи пасиви:

	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Задължения по Облигационни заеми в т.ч.:	56 984	15 000
	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Задължения по Облигационен заем ISIN: BG 2100013221	12 000	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.

31.12.2025

31.12.2024

`000 лв.

`000 лв.

Задължения по

Облигационен заем

44 984

-

ISIN: BG 2100042253

През м.декември „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации, със следните параметри на облигационния заем:

- главница в размер на 23 000 000 (двадесет и три милиона) евро;
- срок – 7 години (84 месеца);
- лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + 1.15 %, но не по-малко от 2.65 % и не повече от 5.15 %;
- периодичност на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- цел на облигационния заем – набраните от емисията средства ще бъдат използвани от дружеството за създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялови участия в публични и непублични компании, придобиване на ценни книжа и недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба; инвестиции в дъщерни предприятия от холдинговата структура; оптимизация на капиталовата структура на холдинга; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

	31.12.2025 `000 лв.	31.12.2024 `000 лв.
Задължения по Получени търговски заеми	-	12 081

През месец април 2018 г. дружеството сключи договор за банков кредит на стойност 9 600 хил. евро, лихвен процент определен като сбор от стойността на 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.

Към 31.12.2025 г. банковия кредит е погасен.

През месец септември 2022 г. дружеството 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.

Към 31.12.2025 г. банковия кредит е погасен.

	31.12.2025 `000 лв.	31.12.2024 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	961	976

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

12. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	31.12.2025 `000 лв.	31.12.2024 `000 лв.
Задължения по облигационни заеми	3 169	102
Задължения по краткосрочни заеми	-	6 637
Задължения към дъщерни предприятия		
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	3 012	3 998
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	-	794
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	372	442
Пенсионни и др. задължения към персонала	10	8

Съществените задължения по получени търговски заеми 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%, срок на заема - до 08.12.2026 г. Цел на заема – за допълване на оборотния капитал на дружеството;

Към 31.12.2025 г. банковия кредит-овърдрафт е погасен.

- Рамков Договор за паричен заем с „Ритейл Парк Средец“ ЕАД от 30.10.2019 г., лихва - 4%, срок 30.10.2025 г., задължението към 31.12.2025 г. е 342 хил. лв.
- Договор за депозит между „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и „Екип-98 Холдинг“ АД от 28.04.2022 г., лихва - 3,6%, срок до 28.04.2026 г., задължението към 31.12.2025 г. е 2 670 хил.лв.
- Рамков договор за предоставяне на финансова взаимопомощ между „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Екип-98 Холдинг“ АД от 28.05.2024 г. в размер до 3 000 хил. лв, лихва 3,6%, срок 28.05.2026 г., задължението към 31.12.2025 г. е погасено.

През 2018 г. дружеството сключи предварителен договор за продажба на дялове, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 3 256 хил. лв.

13. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Вид	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Акции	2	369
От покупка на вземания	93	29
Общо	95	398

14. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Вид	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Акции	131	-
От продажба на вземания	18	-
От обезценка на вземания	20	20
Общо	192	20

15. Финансови приходи

Вид	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Лихви и др.	395	534
Дивиденди	1900	1 700

Общо	2 295	2 234
------	-------	-------

16. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	1 714	1 790
Други финансови разходи	83	65
Обратно проявление на обезценка на вземания	-	(34)
Общо	1 797	1 821

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

17. Административни разходи

17.1. Разходи за външни услуги

Вид	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	220	221
Общо	220	221

17.2. Разходи за възнаграждения

Вид	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	27	27
Трудови договори	63	51
Граждански договори	1	2
	91	80
Осигуровки		
Договор управление и контрол	8	8
Трудови договори	11	9
	19	17
Общо	110	97

18. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	31.12.2025
	BGN'000
„Ексклузив Тауър“ ЕООД - рамков договор за ПФВ	7 668
„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД - рамков договор за ВФП	4 569
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД - по договор за паричен заем	342
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД - по договор за депозит	2 670

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:	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	27	27
Осигуровки	8	8
Общо краткосрочни възнаграждения	35	35
Сделки по трудов договор	48	37

19. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2025 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	86	435
Среднопретеглен брой акции	796	796
Доход/загуба на акция	0.11	0.16

Съставител: _____

Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____

Веселин Жисов