

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Индивидуален финансов отчет

„Екип-98 Холдинг“ АД

31 декември 2025 г.

# Съдържание

## Страница

Индивидуален годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Индивидуален отчет за финансовото състояние	1-2
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	3
Индивидуален отчет за паричните потоци	4
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	5-6
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	7-37

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА „ЕКИП-98 Холдинг“ АД за 2025 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството (в сила от 01.01.2016 г.), чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК и приложения № 2 и № 3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация. Приложена като самостоятелен документ към настоящия доклад е Декларация за корпоративно управление на „Екип-98 Холдинг“ АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

### I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Екип-98 Холдинг“ АД е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с ЕИК 121659873, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Дружеството е с основен предмет на дейност: *придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, управление и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.* „Екип-98 Холдинг“ АД е с едностепенна система на управление, чиито органи на управление са Съвета на директорите и Общото събрание на акционерите. Към 31.12.2025 г. Съветът на директорите е в следния състав:

- Веселин Стоянов Жисов – изпълнителен директор;
- Десислава Драгомирова Янкова – председател на СД;
- Екатерина Георгиева Георгиева – независим член на СД.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е с акционерен капитал в размер на 796 213 лв., разделен на 796 213 броя акции, всяка с номинална стойност от 1 лв.

### **История на „Екип-98 Холдинг“ АД**

Дружеството е регистрирано с решение № 1 от 07.11.1996 г. по ф.д.№12895/1996 г. от Софийски градски съд като „ПРИВАТИЗАЦИОНЕН ФОНД ЕКИП“ АД, с предмет на дейност придобиване на акции от предприятия, предложени за приватизиране по реда на глава 8 от ЗППДОП срещу инвестиционни бонове, управление и продажба на тези акции, инвестиране в ценни книжа и други елементи, с капитал 111 898 000 лева, разпределен в 111 898 поименни акции с право на глас. Дружеството е регистрирано с двустепенна форма на управление със следните органи: Надзорен съвет от пет членове и Управителен съвет от трима членове.

През 1998 г. с решение № 2 от 03.04.1998 г. СГС вписа следните промени за Дружеството:

- Промяна в наименованието, което става „ЕКИП-98 Холдинг“ АД;
- Увеличение на капитала от 111 898 000 лева на 140 000 000 лева, чрез издаване на нови 28 102 броя поименни акции с номинална стойност 1 000 лв. всяка една;

- Промяна в предмета на дейност: 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;

В следващите години Софийски Градски Съд се произнася със следните решения:

1. Решение № 3 от 17.02.2000 г., с което се вписаха следните промени:

- Вливане на „ПОФ Закрила“ АД в „ЕКИП-98 Холдинг“ АД;
- Вписа се прекратяване без ликвидация на ПОФ „Закрила“ АД;
- Деноминиране на капитала на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД от 140 000 000 лева на 140 000 лева, разпределен в 140 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка.
- Вписа се увеличение на капитала на холдинга от 140 000 лева на 190 006 лева, чрез издаване на нови 50 006 броя поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка, разпределен в 190 006 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

2. Решение № 4, което се вписаха следните промени:

- Вписа се намаление на капитала от 190 006 лева на 180 006 лева, разпределен в 180 006 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка, чрез обезсилване на 10 000 броя акции.

3. Решение № 7 от 25.06.2007 г.:

- Промени в Устава на Дружеството и вписа преизбиране членовете на Управителния и Надзорния съвет.

През 2008 г. Дружеството извърши пререгистрация в Агенция по вписванията. Към 09.07.2008 г. бяха вписани следните промени в партидата на Дружеството: Вписа промяна в Устава на Дружеството в чл. 18.2 – намали Надзорния съвет от 5/пет/ на 3/три/ членове.

През периода 04.09.2014 г. - 23.06.2015 г. „ЕКИП-98 Холдинг“ АД беше в процедура по ликвидация. На 23.06.2015 г. е вписано в Търговския регистър решението на ОСА от 10.06.2015 г. за прекратяване на ликвидацията на Дружеството и продължаване дейността му на основание чл. 274, ал. 1 от Търговския закон. През финансовата 2016 г. Дружеството е действащо.

На 10.06.2015 г. ОСА на „ЕКИП -98 Холдинг“ АД прие решение да се промени начина на управление на Дружеството от двустепенна на едностепенна система на управление.

През 2024 г. е увеличен капитала на Дружеството чрез записалите скрип-акции акционери, като същият е в размер на 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

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2025 г.

С решение на Съвета на директорите от 08.05.2025 г. беше свикано редовно заседание на ОСА, което се проведе на 17.06.2025 г. по седалище на дружеството. На заседанието бяха приети одитираните финансови отчети за 2024 г., отчетите на директора за връзка с инвеститорите и одитния комитет за работата им през 2024 г., доклада за дейността на дружеството 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 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 в четвърто тримесечие на 2025 г.

С протокол на Съвета на директорите от 09.12.2025 г. беше взето решение за емитиране нов облигационен заем, при следните основни параметри:

1. **Вид на облигациите:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;

2. **Параметри на облигационния заем**

**Обща номинална стойност на облигационния заем:** 23 000 000 (двадесет и три милиона) евро;

**Обща емисионна стойност на облигационния заем:** 23 000 000 (двадесет и три милиона) евро;

**Валута на емисията:** евро;

**Брой облигации:** 23 000 (двадесет хиляди);

**Номинална стойност на една облигация:** 1 000 (хиляда) евро;

**Емисионна стойност на една облигация:** 1 000 (хиляда) евро;

**Минимален размер, при който заемът се счита за сключен:** заемът се счита за сключен при записване и заплащане на облигации с обща номинална стойност, не по-малка от 10 000 000 (десет милиона) евро;

**Срок (матуритет) на облигационния заем:** 7 (седем) години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период: първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до седмата година – плащанията по главницата се извършват на 8 (осем) равни вноски, при пълно записване на емисията всяка на стойност от 2 875 000 (два милиона осемстотин седемдесет и пет хиляди) евро, или съответно по 125 (сто двадесет и пет) евро на една облигация, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

**Лихва:** плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.15 % (115 базисни точки), но общо не по-малко от 2.65 % и не повече от 5.15 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

**Период на лихвеното 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.

**Обезпечение:** За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаването на публична емисия облигации – обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на изискванията по чл. 100з, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 23 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху

главницата лихви, емитентът ще сключи и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. Емитентът планира след 180 дни от емитирането на облигациите да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

На свое заседание, проведено на 23.12.2025 г., Съветът на директорите одобри проекта за Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации, емитирани от Дружеството.

С вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията беше представена покана за провеждане на първо общо събрание на облигационерите по емисия с ISIN код BG2100042253, насрочено за 08.01.2026 г.

### **Информация относно извършени промени в Устава на Дружеството през 2025 г.**

През 2025 г. не е извършвана промяна в Устава на Дружеството.

### **Финансова Информация**

През 2025 г. дейността на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД се осъществяваше в следните направления: укрепване работата на предприятията, в които холдинга има акционерно участие, покупко-продажба на финансови инструменти и др.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството реализира нетна печалба в размер на 1 501 хил. лв.

#### **Собствен капитал**

Към 31 декември 2025 г. собственият капитал на Дружеството е в размер на 21 833 хил. лв. (31.12.2024 г: 20 332 хил. лева), който структурно се разпределя, както следва:

Собствен капитал	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
▪ акционерен капитал	796	796
▪ законови резерви	390	390
▪ премиен резерв	8 668	8 668
▪ неразпределена печалба	10 478	10 043
▪ текуща печалба	1 501	435
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>21 833</b>	<b>20 332</b>

#### **Акционерен капитал**

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.

Акционерен капитал	2025	2024
	Брой акции, хил.	Брой акции, хил.
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	796	780
Емисия на акции	-	16
<b>Общ брой акции към 31 декември</b>	<b>796</b>	<b>796</b>

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

**Списък на основните акционери, притежаващи акции:**

	31.12.2025		31.12.2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адара АД	236 015	29.64%	236 015	29.64%
Стикс-2000 ЕООД	68 029	8.54%	68 029	8.54%
УПФ ЦКБ-СИЛА	55 000	6.91%	55 000	6.91%
УПФ Съгласие	55 007	6.91%	55 007	6.91%
Други юридически лица	282 662	35.50%	282 437	35.48%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>696 713</b>	<b>87.50%</b>	<b>696 488</b>	<b>87.48%</b>
<b>Физически лица</b>	<b>99 500</b>	<b>12.50%</b>	<b>99 725</b>	<b>12.52%</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>796 213</b>	<b>100%</b>	<b>796 213</b>	<b>100%</b>

**Доход на акция**

Печалбата на акция за 2025 г. е изчислена на базата на нетната печалба и броя на обикновените акции през съответния отчетен период.

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба за периода	1 501	435
Средно-претеглен брой акции	796	794
<b>Доход на акция</b>	<b>1.89</b>	<b>0.55</b>

**Рискове, свързани с финансовите инструменти**

**Цели и политика на Ръководството по отношение управление на риска**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството, вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството. Приоритет на Ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочните парични потоци, като намали излагането си на риск на финансовите пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

### Валутен риск

Основна част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството са деноминирани в евро. Към датата на приемане на индивидуалния финансов отчет, България прие еврото като официалната валута в страната. Превакутирането на българския лев в евро се осъществи по официалния валутен курс между двете валути, определен в условията на Валутен борд – 1 евро за 1.95583 лв.

### Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Част от лихвоносните пасиви на Дружеството са с променлив лихвен процент. Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити, като включително има готовност за сключване на хеджиращи операции.

### Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите, посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени.

Ефект в хиляди лева	Финансов резултат		Собствен капитал	
	100 б.п. Увеличение	100 б.п. Намаление	100 б.п. Увеличение	100 б.п. Намаление
<b>31 декември 2025</b>				
Инструменти с променлива лихва	(600)	600	(540)	540
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(600)</b>	<b>600</b>	<b>(540)</b>	<b>540</b>
<b>31 декември 2024</b>				
Инструменти с променлива лихва	(338)	338	(304)	304
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(338)</b>	<b>338</b>	<b>(304)</b>	<b>304</b>



### Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове, във връзка с участието му в капитала на други дружества (вж. пояснение 5 от индивидуалния финансов отчет). Чувствителността на Дружеството към ценови риск във връзка с участието му в дружествата не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето.

### Анализ на кредитния риск

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b>		
Капиталови инструменти	18 360	15 565
Дялове в договорни фондове	8 527	13
<b>Финансови активи по амортизирана стойност:</b>		
Търговски вземания	8 989	326
Вземания по договори за цесия	18	2 010
Вземания по предоставени заеми на свързани лица	12 237	4 370
Парични средства	69	66
<b>Балансова стойност</b>	<b>48 200</b>	<b>22 350</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на вземанията, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един контрагентите или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, Ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности, описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

### Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в

дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

Падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.
Облигационен заем	2 859	2 487	64 947
Търговски и други задължения	3 539	-	-
Задължения към свързани лица	2 670	342	-
<b>Общо</b>	<b>9 068</b>	<b>2 829</b>	<b>64 947</b>

### Финансови показатели

#### **Ликвидност**

При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация.

#### **Коефициент на обща ликвидност**

Коефициентът на обща ликвидност представя съотношението между текущите активи и текущите пасиви (задължения).

#### **Коефициент на незабавна ликвидност**

Коефициентът на незабавна ликвидност изразява съотношението между краткосрочните вземания и паричните средства и текущите пасиви на Дружеството.

#### **Коефициент на бърза ликвидност**

Коефициентът на бърза ликвидност представя съотношението между текущите активи минус материалните запаси към текущите пасиви.

#### **Коефициент на абсолютна ликвидност**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на Дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024
1	Коефициент на обща ликвидност	5.03	1.47
2	Коефициент на незабавна ликвидност	2.22	0.44
3	Коефициент на бърза ликвидност	5.03	1.47
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.007	0.004

### **Показатели за задължняост**

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задължняост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задължняост са своеобразна гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на Дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от Дружеството с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато Дружеството печели от вложеното на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

### **Коефициент на финансова автономност**

Коефициентът на финансова автономност показва какво е съотношението на собствения капитал към пасивите на Дружеството.

Към 31.12.2025 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.32. Стойността на собствения капитал на Дружеството се е увеличил в следствие на неразпределена печалба и печалбата за 2025 г.

### **Коефициентът на задлъжнялост**

Коефициентът на задлъжнялост изразява съотношението между дълга и собствения капитал в Дружеството. Към 31.12.2025 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 3.10.

### **Съотношение дълг към обща сума на активите**

Съотношението Дълг/Активи показва каква част от активите се финансира чрез дълг. През 2025 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.76.

### **Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.**

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност.

### **Информация по чл. 39, ал. 2 от Закона за счетоводството**

В своята дейност Дружеството не разчита на нематериални ресурси и бизнес моделът му по никакъв начин не зависи от тях. Те не създават стойност за Дружеството.

**Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.**

Няма такива обстоятелства.

### **Наличието на клонове на предприятието.**

„Екип-98 Холдинг“ АД няма създадена клонова мрежа.

Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

- а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;
- б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

„Екип-98 Холдинг“ АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2025 г. от настоящия доклад.

### **Информация за сключени договори в основание на чл. 240б от Търговския закон към 31.12.2025 г.**

През отчетния период членовете на СД или свързани с тях лица не са сключвали договори по чл. 240б от ТЗ.

### **Информация за правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции/облигации, емитирани от дружеството.**

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На основание разпоредбата на чл. 16, ал. 1 и 3 от ЗСПЗФИ, членовете на СД на Дружеството, други лица, които изпълняват ръководни функции в емитента и лицата, тясно свързани с тях, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от „Екип-98 Холдинг“ АД в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките, сключени от лице, което изпълнява ръководни функции в емитента и в лицата, тясно свързани с него, не превишава 5000 лв. в рамките на една календарна година.

### **Информация за сключени през 2025 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2025 г. не са сключвани договори с Дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Информация за участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Веселин Жисов	„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД - управител	Няма участия	„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД - управител
Десислава Янкова	„Ексклузив Тауър“ ЕООД – управител	Няма участия	„Ексклузив Тауър“ ЕООД – управител
Екатерина Георгиева	„Финансови Активи“ АД – член на СД	Няма участия	„Финансови Активи“ АД – член на СД

Информация за възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите

За 2025 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са начислени общо в размер на 26 902.50 лева брутни възнаграждения. Подробна информация за възнагражденията се съдържа в Доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2025 г.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ** **ПО ОТНОШЕНИЕ НАОБЩИТЕ ЕВРОПЕЙСКИ ПРИОРИТЕТИ** **ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

#### **1. Рискове, свързани с изменението на климата**

„Екип-98 Холдинг“ АД извършва главно операции с финансови инструменти. Това определя ниската степен на негативно влияние върху промените в климата и замърсяването на околната среда. За 2025 г. Дружеството няма сключени договори за изкупуване на енергия, както и не е излизало извън обхвата на основната си дейност. По отношение на инвестиционните имоти – те биват третираны като активи с дълъг експлоатационен живот, като при навременна поддръжка на сградите, експлоатационният срок се увеличава. Основната дейност на „Екип-98 Холдинг“ АД не води до замърсяване на околната среда и/или отделяне на парникови газове. В тази връзка отпечатъкът върху природата от дейността на Дружеството е минимален, което не налага предприемане на конкретни действия или коригиране на процеси и дейности по отношение опазването на околната среда.

## **2. Рискове, свързани с военния конфликт между Република Украйна и Руската Федерация**

„Екип-98 Холдинг“ АД няма преки загуби в следствие на продължаващите военни действия в Украйна. Косвените последици върху общата икономическа ситуация обаче може да доведат до преразглеждане на някои допускания и преценки в бъдеще. Непредвидимата обстановка води до засилване волатилността на пазара, което носи със себе си риск от повишаване на лихвените равнища по кредитите. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. През 2022 г. и 2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД емитира облигационни дългове с плаващ лихвен процент, което би могло да се окаже предизвикателно. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

На този етап ръководството не е в състояние надеждно да оцени въздействието, тъй като събитията се развиват ежедневно. Към датата на този индивидуален финансов отчет Дружеството продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

„Екип-98 Холдинг“ АД се придържа към принципите за максимална яснота и прозрачност при оповестяването на резултатите на Дружеството, като основната цел е осигуряване на непрекъснат достъп до коректна и навременна информация за всички акционери и облигационери. Тази политика гарантира запазване на интересите им в компанията.

## **3. Рискове, свързани с военния конфликт в Иран**

Ръководството е взело предвид и потенциалните ефекти от текущата геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран и свързаната с него икономическа и пазарна несигурност. Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, Дружеството няма преки експозиции в засегнатия регион и не са идентифицирани преки или съществени косвени въздействия върху дейността, финансовото състояние или паричните потоци на Дружеството.

В резултат на извършената цялостна оценка, Ръководството счита, че Дружеството ще разполага с необходимите финансови ресурси за обслужване на своите задължения в предвидимото бъдеще и продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет.

## **4. Рискове, свързани с макроикономическата среда**

Рисковете за по-нисък икономически растеж са свързани с недостиг на природен газ, високи лихви и бавно изпълнение на проекти. Продължението и ескалацията на войната в Украйна създава по-голяма от обичайната несигурност в прогнозираните стойности за основните макроикономически показатели, чиято динамика е силно повлияна от заложените в прогнозата технически допускания. Очакванията за колебания в цените на суровините на международните пазари са знаци, че те ще останат трайно над нивата си от 2021 г. В допълнение, рискове произтичат от възможни по-големи повишения на регулираните цени спрямо заложеното в базисния сценарий.

## **5. Ключови счетоводни преценки и източници на несигурност, свързани с финансови инструменти**

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет Ръководството прилага професионална преценка и използва допускания, които оказват влияние върху отчетените суми

на финансови активи и пасиви. Основни области, изискващи преценка, са свързани с оценката на финансовите инструменти, включително определянето на очаквани кредитни загуби и оценяването на справедливата стойност, когато е приложимо. Тези оценки се основават на най-добрата налична информация към отчетната дата. Действителните резултати могат да се различават от използваните оценки и допускания в резултат на промени в пазарните и икономическите условия.

#### **IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

На първото Общо събрание на облигационерите по емисия облигации ISIN код BG2100042253, проведено на 08.01.2026 г. беше потвърден избора на „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

С решение № 79-Е/12.02.2026 г. Комисията за финансов надзор (КФН) одобрява проспекта и допуска до търговия на регулиран пазар облигационната емисия.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

След отчетната дата се наблюдава развитие на международната геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран. Посоченото събитие е оценено от Ръководството като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 „Събития след края на отчетния период“, тъй като не са налични доказателства за условия, съществували към датата на баланса. Към датата на одобрение на индивидуалния финансов отчет не може да бъде надеждно оценено потенциалното бъдещо въздействие на конфликта върху финансовото състояние на Дружеството.

Стратегическите цели за 2026 г. пред „Екип-98 Холдинг“ АД могат да се обобщят в две направления. Като основен приоритет е заложено развитието на дъщерните му компании, с акцент върху „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД и „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Планирани са предпроектни проучвания, проектиране и анализ на възможностите за финансиране на дъщерното предприятие. Цел за 2026 г. е и запазване на инвестиционния портфейл от финансови инструменти, чиято стойност е в пряка корелация с пазарните цени на същите и финансовите пазари.

**V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ И СОЦИАЛНИТЕ ВЪПРОСИ И ВЪПРОСИТЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЛУЖИТЕЛИТЕ, ПРАВАТА НА ЧОВЕКА, БОРБАТА С КОРУПЦИЯТА И ПОДКУПИТЕ**

*Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от Закона за счетоводството*

Информация по отношение на връзката между дейността на дружеството и влиянието, което оказва върху климатичните промени и замърсяването на околната среда е представена в т. III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НАОБЩИТЕ ЕВРОПЕЙСКИ ПРИОРИТЕТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ от доклада.

Към 31 декември 2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД има назначени на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите и Главен счетоводител, като Съветът на директорите следи стриктно за спазване на правата им, съобразно българското законодателство.

Друг важен приоритет на ръководството е недопускане на дейности и действия, които имат или биха могли да предизвикат корупционни практики. Съветът на директорите няма информация през 2025 г. в Дружеството да са осъществявани корупционни практики и/или даване/получаване на подкупи под каквато и да е форма.

**VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

*на Наредба № 2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор*

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

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/ или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Приходите на Дружеството са в размер на 5 236 хил. лв. и са разпределени, както следва:

**Положителни разлики от операции с финансови активи**

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
От преоценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 797	369
От продажби на вземания	93	29
Общо	2 890	398

**Приходи от лихви и неустойки**

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
По предоставени заеми	395	534
Дивидент	1 900	1 700
Общо	2 295	2 234



**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството**

„Екип-98 Холдинг“ АД, при изпълнение на основната си дейност, не се нуждае от доставки на материали и/или суровини. Основните приходи, които Дружеството генерира, са свързани с приходи от дивиденди от дружествата, в които има дялово участие, лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, покупко – продажба на вземания.

На този етап, дейността на Дружеството се осъществява изцяло на вътрешния пазар на Република България. Намерението на ръководството е определящият дял от сделките да се реализира на пазара на финансови инструменти.

**3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството**

На 12.12.2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код BG2100042253.**

**Размер на облигационния заем:** 23 000 000 (двадесет и три милиона) евро;

**Валута на облигационния заем:** EUR

**Брой корпоративни облигации:** 23 000 (двадесет и три хиляди) броя

**Дата на издаване:** 12.12.2025 г.

**Вид на корпоративните облигации:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми обикновени облигации при условията на непублично/частно/ предлагане

**Срок:** 7 години (84 месеца);

**Лихва:** плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 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;

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**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.

С решение № 79-Е/12.02.2026 г. Комисия за финансов надзор одобрява проспекта и допуска до търговия на регулиран пазар облигационната емисия.

На 16.12.2025 г. между Екип-98 Холдинг АД и Ексклузив Тауър ЕООД е сключен Рамков договор за предоставяне на финансова взаимопомощ в размер до 8 100 хил. лв. Заемът е сключен при пазарни лихвени равнища и е със срок до 16.12.2026 г.

През отчетния период Дружеството увеличи инвестициите си в краткосрочни финансови активи – дялове в Договорени фондове, като закупи такива на обща стойност 8 737 хил. лв.

През отчетния период дружеството предостави аванси по предварителни договори за покупка на акции и дялове в размер на 8 890 хил. лв. Срокът по всички договори за придобиване на акции и дялове е в рамките на 2026 г.

През отчетния период дружеството погаси своите банкови заеми (на стойност 18 718 хил. лв. към края на сравнителния отчетен период 31.12.2024 г.)

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни дружества, както и ключов управленски персонал. Дружеството отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми и лихви. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

„Екип-98 Холдинг“ АД не е сключвало сделки, които да са извън обичайната му дейност или пазарните условия през 2025 г.

По предоставени заеми на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от лихви- начислени	199	199
Предоставен заем на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД	-	10
Върнат заем от „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД	-	22

По предоставени заеми на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от лихви - начислени	19	14
Приходи от лихви- платени	-	18
Предоставен заем на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	8 049	43
Върнат заем на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	400	1 045

Получени заеми от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за лихви – начислени	49	9
Разходи за лихви – платени	50	8
Получени заеми и депозити	2 101	959
Платени заеми и депозити на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	2 894	166

Получен дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Получен дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	1 900	1 700

Получени заеми от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за лихви – начислени	144	171
Разходи за лихви – платени	144	335
Получени заем	1 215	822
Платен заем	2 201	1 445

Подробна информация за разчетите, вземанията и задълженията между Дружеството и свързаните му лица е представена в пояснение 23 към Годишния финансов отчет.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година**

През 2025 г. няма събития или показатели с необичаен за Дружеството характер.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

През 2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

Инвестициите на „Екип-98 Холдинг“ АД в дъщерни предприятия са изключително в страната. Към 31 декември 2025 г. Дружеството притежава 100% от капитала на „Ексклузив Тауър“

ЕООД, 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и 100% от капитала на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД.

През 2025 г. дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД придоби 100% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД.

Име на дъщерно 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
<b>Общо</b>	<b>40 440</b>	<b>40 440</b>

По отношение на останалите дялови участия, Дружеството отчита неконтролиращи участия в капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата.

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b>		
Борсови капиталови инструменти	11	11
Дялове на договорни фондове	8 527	13
Некотиранни капиталови инструменти	18 349	15 554
	<b>26 887</b>	<b>15 578</b>

Дружеството отчита инвестиционен имот, представляващ поземлен имот в гр. Варна, с балансова стойност от 888 хил. лв. През отчетния период е призната печалба от преценка на инвестиционния имот в размер на 52 хил. лв.

**8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Подробна информация относно сключените заеми на „Екип-98 Холдинг“ АД е оповестена в пояснение 14 от индивидуалния финансов отчет. Получените заеми могат да се класифицират по следния начин:

	Текущи		Нетекучи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	3 031	102	56 984	15 000
Банкови заеми	-	6 637	-	12 081
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>3 031</b>	<b>6 739</b>	<b>56 984</b>	<b>27 081</b>

**9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви**

Към 31.12.2025 г. Дружеството е предоставило заеми на дъщерни предприятия на стойност 12 237 хил. лв. Всички предоставени на дъщерни дружества заеми са краткосрочни и са договорени при пазарни лихвени равнища.

Към 31.12.2025 г. Дружеството е получило от дъщерните си дружества заеми на стойност 3 012 хил. лв. Всички получени от дъщерните дружества заеми са краткосрочни и са договорени при пазарни лихвени равнища.

За повече информация, моля вижте бележка 23 от Индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2025 г.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

На 12.12.2025 г. “Екип-98 Холдинг” АД издава емисия облигация със следните параметри:  
**ISIN код BG2100042253.**

**Размер на облигационния заем:** 23 000 000 (двадесет и три милиона) евро;

**Валута на облигационния заем:** EUR

**Брой корпоративни облигации:** 23 000 (двадесет и три хиляди) броя

**Дата на издаване:** 12.12.2025 г.

**Вид на корпоративните облигации:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми обикновени облигации при условията на непублично/частно/ предлагане

**Срок:** 7 години (84 месеца);

**Лихва:** плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 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;

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**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.

С решение № 79-Е/12.02.2026 г. Комисия за финансов надзор одобрява проспекта и допуска до търговия на регулиран пазар облигационната емисия.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Ръководството на Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за отчетния период – 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Дружеството обслужва задълженията си. Евентуална заплаха да не ги изпълнява би била задълбочаването на икономическата криза, породена от военните операции в Украйна, както и усложнената обстановка в Близкия изток, чиито размер са трудно предвидими на този етап.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

На 18.11.2022 г. “Екип-98 Холдинг” АД издава емисия облигация със следните параметри:  
ISIN код BG2100003221.

**Размер на облигационния заем:** 15 000 000 (петнадесет милиона) лева

**Валута на облигационния заем:** BGN

**Брой корпоративни облигации:** 15 000 (десет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 18 ноември 2022 г.

**Вид на корпоративните облигации:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации при условията на непублично/частно/предлагане

**Срок:** 8 (осем) години

**Лихва:** плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3%, но не по-малко от 3.25% и не повече от 6%, 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

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем. В края на отчетния период беше финализирана процедура по вписване на ипотеката на имота, собственост на дъщерното дружество „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД като обезпечение по облигационната емисия на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**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.

На 12.12.2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия облигация със следните параметри:  
**ISIN код BG2100042253.**

**Размер на облигационния заем:** 23 000 000 (двадесет и три милиона) евро;

**Валута на облигационния заем:** EUR

**Брой корпоративни облигации:** 23 000 (двадесет и три хиляди) броя

**Дата на издаване:** 12.12.2025 г.

**Вид на корпоративните облигации:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми обикновени облигации при условията на непублично/частно/предлагане

**Срок:** 7 години (84 месеца);

**Лихва:** плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 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;

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**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.

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството**

Няма промени в принципите на управление.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно - контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2025 г.**

През отчетния период не са извършвани промени в Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД.

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

а) получени суми и непарични възнаграждения

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД са получили брутни годишни възнаграждения за 2025 г., както следва:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Веселин Стоянов Жисов	Член на СД и Изпълнителен директор	9 000.00 лв.
Десислава Драгомирова Янкова	Член на СД	9 000.00 лв.
Екатерина Георгиева Георгиева	Член на СД	8 902.50 лв.



Управителят на „Ексклузив Тауър“ ЕООД е получил брутно годишно възнаграждение за 2025 г.:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Десислава Драгомирова Янкова	Управител	6 000.00 лв.

Управителите на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са получили брутни годишни възнаграждения за 2025 г.:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Мира Грозданова Карабиберова	Член на СД и Изпълнителен директор	6 720.00 лв.
Боряна Маринова Николова	Член на СД	20 040.00 лв.
Васил Петров Джерахов	Член на СД	20 040.00 лв.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негов ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите и другите контролни органи на „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на Дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции и облигации от настоящи акционери или облигационери

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции и облигации от настоящи акционери и облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя за всяко производство поотделно

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Екип-98 Холдинг“ АД в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

## 21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите – Десислава Анжелова Стоилова,  
адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75,  
тел. 0888 900 945, e-mail: [holding.ekip.98@gmail.com](mailto:holding.ekip.98@gmail.com)

## **II. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

на Наредба № 2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор  
за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от  
публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

**1. Информация относно ценните книжа, които не са допускани до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.**

„Екип-98 Холдинг“ АД няма ценни книжа, които не са допускани до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

**2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на „Екип-98 Холдинг“ АД към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2025 г. са както следва:

Наименование на акционер	31.12.2025 г.		31.12.2024 г.	
	Брой притежавани акции	Процент от капитала	Брой притежавани акции	Процент от капитала
„Адара“ АД	236 015 бр.	29.64 %	236 015 бр.	29.64 %
„Стикс 2000“ ЕООД	68 029 бр.	8.54 %	68 029 бр.	8.54 %
УПФ „Съгласие“	55 007 бр.	6.91 %	55 007 бр.	6.91 %
УПФ ЦКБ - Сила	55 000 бр.	6.91 %	55 000 бр.	6.91 %

**3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

За 2025 г. няма акционери със специални контролни права.

**4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

„Екип-98 Холдинг“ АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**VIII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014**  
**НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 ГОДИНА,**  
**ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА,**  
**НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2025 – 31.12.2025 г.**

През 2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД спазва изискванията на ЗППЦК и Регламент (ЕС) № 596/2014, като оповестява регулирана информация по следния начин:

- пред Комисия за финансов надзор на <https://eis.fsc.bg/>
- пред Българска фондова борса АД на [www.extri.bg](http://www.extri.bg)
- пред обществеността чрез медията Инфосток на [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg) и на интернет страницата на Дружеството: <https://www.ekip98.eu/?cat=3>

За периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД е оповестило следната регулирана информация:

- 28.01.2025 г.: Индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 26.02.2025 г.: Консолидиран финансов отчет и отчет по облигационна емисия за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 29.03.2025 г.: Годишен индивидуален финансов отчет за 2024 г.;
- 30.04.2025 г.: Годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г.;
- 30.04.2025 г.: Индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 16.05.2025 г.: Покана за редовно Общо събрание на акционерите;
- 29.05.2025 г.: Консолидиран финансов отчет и отчет по облигационна емисия за първо тримесечие на 2025 г.;
- 20.06.2025 г.: Протокол от Общо събрание на акционерите;
- 28.07.2025 г.: Индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.;
- 28.08.2025 г.: Консолидиран финансов отчет и отчет по облигационна емисия за второ тримесечие на 2025 г.;
- 27.10.2025 г.: Уведомление за промяна в обезпечението по облигационната емисия;
- 29.10.2025 г.: Индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.;
- 28.11.2025 г.: Консолидиран финансов отчет и отчет по облигационна емисия за трето тримесечие на 2025 г.;
- 10.12.2025 г.: Уведомление за нова емисия облигации.

#### **IX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на “Екип-98 Холдинг” АД съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

---

**Веселин Жисов**

Изпълнителен директор

**Д О К Л А Д**  
**ЗА**  
**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА**  
**ДИРЕКТОРИТЕ**  
**НА**  
**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**2025г.**

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 2 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана през 2025 г. Политиката за възнагражденията, актуализирана от Съвета на директорите и утвърдена от Редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 28.09.2020 г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

**I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025 г.**

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:**

Политиката за възнагражденията на „Екип-98 Холдинг“ АД беше актуализирана в съответствие с приетите Нормативни актове и Устава на Дружеството и приета на заседание на Съвета на директорите, проведено на 19.08.2020 г. На Редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 28.09.2020 г. същата беше утвърдена и считано от тази дата, влезе в сила. Всяко нейно последващо актуализиране и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. През отчетния период Дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:**

Съгласно действащата Политика на „Екип-98 Холдинг“ АД, през отчетната финансова година Дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение, одобрено от Общото събрание на акционерите. Възнагражденията се изплащат при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и Дружеството договори за управление. През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД са получили брутно възнаграждение в общо в размер на 26 902.50 лв.

**3. Информация, относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:**

„Екип-98 Холдинг“ АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на Дружеството, опции върху акции или друг вид променливо възнаграждение.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;**

Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:**

В действащата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на корпоративното ръководство, и финансово икономическото състояние на Дружеството.

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:**

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:**

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на управителните и надзорните органи.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;**

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;**

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестието, няма предвидени и не се изплащат.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;**

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;**

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;**

Към 31.12.2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД има сключени следните договори за управление и контрол:

**Веселин Стоянов Жисов – член на СД и Изпълнителен директор**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - съгласно Политиката на възнаграждения на „Екип-98 Холдинг“ АД.

**Екатерина Георгиева Георгиева - член на СД**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - съгласно Политиката на възнаграждения на „Екип-98 Холдинг“ АД.

**Десислава Драгомирова Янкова - член на СД**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - съгласно Политиката на възнаграждения на „Екип-98 Холдинг“ АД.

**13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:**

През 2025 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са изплатени следните брутни възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Веселин Стоянов Жисов	Член на СД и Изпълнителен директор	9 000.00 лв.
Десислава Драгомирова Янкова	Член на СД	9 000.00 лв.
Екатерина Георгиева Георгиева	Член на СД	8 902.50 лв.

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не са получавали други материални и нематериални стимули.

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:**

а) пълният размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение	Нетно възнаграждение
Веселин Стоянов Жисов	Член на СД и Изпълнителен директор	9 000.00 лв.	5 746.46 лв.
Десислава Драгомирова Янкова	Член на СД	9 000.00 лв.	8 017.50 лв.
Екатерина Георгиева Георгиева	Член на СД	8 902.50 лв.	8 017.50 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение	Нетно възнаграждение
Десислава Драгомирова Янкова	Управител, „Ексклузив Тауър“ ЕООД	6 000.00 лв.	5 266.95 лв.
Мира Грозданова Карабиберова	Член на СД и Изпълнителен директор	6 720.00 лв.	6 048.00 лв.
Боряна Маринова Николова	Член на СД	20 040.00 лв.	18 036.00 лв.
Васил Петров Джерахов	Член на СД	20 040.00 лв.	18 036.00 лв.



в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/ или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива.

#### **15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

„Екип-98 Холдинг“ АД / 2025 г.

Годишен доклад за дейността

Доклад по изпълнение на политиката за възнаграждения на СД

Декларация за корпоративно управление/ Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 4 ЗППЦК

в) брой на не упражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

„Екип-98 Холдинг“ АД / 2025 г.

Годишен доклад за дейността

Доклад по изпълнение на политиката за възнаграждения на СД

Декларация за корпоративно управление/ Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 4 ЗППЦК

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне**

*\*Информацията е по години е представена в лева*

Година	2019 г.	2020 г.	Изменение 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г.	Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г.	Изменение 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024 г.	Изменение 2024 г. спрямо 2023 г. %	2025 г.	Изменение 2025 г. спрямо 2024 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	34 800	34 800	0%	29 088	(16.41%)	26 779	(7.94%)	26 892	0.42%	26 937	0.17%	26 903	(0.13%)
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	11 600	11 600	0%	9 696	(16.41%)	8 926	(7.94%)	8 964	0.42%	8 979	0.17%	8 968	(0.13%)
Резултати на дружеството – печалба	2 103 416	712 408	(66.13%)	1 830 392	156.93%	302 225	(83.49%)	49 000	(83.79%)	434 939	787.63%	1 501 191	245.15%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	25 323	24 732	(2.33%)	30 915	25.00%	33 867	9.55%	42 454	25.36%	50 346	18.59%	63 148	25.43%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	16 882	16 488	(2.33%)	20 610	25.00%	22 578	9.55%	21 227	(5.98%)	25 173	18.59%	31 574	25.43%

**17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение**

През 2025 г. на членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не е изплащано променливо възнаграждение, респективно не е изисквано връщане на такова възнаграждение.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

През 2025 г. не са настъпили отклонения от процедурата по прилагането на политиката за възнагражденията.

Дружеството не е отчитало и изплащало променливи възнаграждения през отчетната 2025 г.

**II. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025 г.**

**Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

„Екип-98 Холдинг“ АД приема да следва залегналите в приетата „Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи“ правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. През 2020 г. Политиката беше актуализирана в синхрон с измененията в Наредба № 48 на Комисията за Финансов Надзор и беше утвърдена от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета на директорите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Политиката за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

---

**Веселин Жисов**

*Изпълнителен директор*

## **ДЕКЛАРАЦИЯ** **ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

### **“ЕКИП-98 ХОЛДИНГ” АД**

#### **СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА** **чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК**

**1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление.**

„Екип-98 Холдинг“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

**2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя или друг кодекс за корпоративно управление.**

„Екип-98 Холдинг“ АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

**3. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това.**

Съветът на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че Дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„Екип-98 Холдинг“ АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на Дружеството.

### **3.1. КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО**

„Екип-98 Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три до пет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към 31 декември 2025 г. Съветът на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД е в следния състав:

1. Веселин Стоянов Жисов – Изпълнителен директор и член на СД;

2. Десислава Драгомирова Янкова – Председател на СД;
3. Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД.

### **Функции и задължения**

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД, съобразно установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите. Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността. Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец. Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите е изградил и обезпечил функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит. „Екип-98 Холдинг“ АД има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система. Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност. Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на Дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове, Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

### **Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Съгласно разпоредбите на Устава на Дружеството, Съветът на директорите на се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството, съгласно Национален кодекс за корпоративно управление.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен, включително по права или по съребрена линия, помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към „Екип-98 Холдинг“ АД и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „Екип-98 Холдинг“ АД е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД, през отчетната финансова година, Дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитал:

- задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на Дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството;
- възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информация относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

### **Структура и компетентност**

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

• Изпълнителен член на Съвета на директорите - ангажиран с текущото представителство на „Екип-98 Холдинг“ АД и ежедневното управление на бизнес процесите;

• Председател на Съвета на директорите;

• Един независим член на Съвета на директорите.

Независимият член на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД взема решения относно:

1. внася годишния финансов отчет и докладва за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;

2. уведомява по надлежния ред съда за назначаване на регистрирани одитори, ако не е направило общото събрание;

3. прави предложение пред общото събрание за разпределяне на печалбата;

4. взема решение за образуване и закриване и определя видовете и размера на фондовете на Дружеството, реда за набирането и изразходването на средствата по тях;

5. взема решение за откриване и закриване на дружествени клонове, както и за участие или прекратяване участието на Дружеството в други търговски дружества;

6. приема отчети и ръководи дейността на директорите на дружествените клонове и представителства;

7. разпорежда се с недвижими имоти на Дружеството и вещни права върху тях, в случаите, когато законът не изисква решението да се вземе от страна на общото събрание на акционерите и при спазване на специфичните законови изисквания, в случай, че такива са приложими към конкретните сделки;

8. разрешава покриването и съответно отписването от баланса на Дружеството на несъбираеми вземания, липси и загуби;

9. взема решения за извършване на сделки съгласно чл. 114, ал. 9 от ЗППЦК, издава предварително одобрение по чл. 114, ал. 2 и по ал. 3 от ЗППЦК;

10. Съветът на директорите решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на Дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на Общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Закона или на Устава на Дружеството;

11. назначава и освобождава Директора за връзка с инвеститорите, който да отговаря на изискванията на ЗППЦК.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за Общото събрание на акционерите, на което съответните членове на Съвета на директорите са избрани. Тази информация е публикувана и на електронната страница на „Екип-98 Холдинг“ АД.

След избор на нови членове на Съвета на директорите те се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД. Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.



Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на „Екип-98 Холдинг“ АД не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за Общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите, се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

При избора на членове на Съвета на директорите, кандидатите потвърждават с декларация и/или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“. Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на „Екип-98 Холдинг“ АД и спазването на законовите изисквания. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Съветът на директорите е приел правила за работа на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД, изцяло съобразени с препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно състава, процедурата за избор и освобождаването на членове на съвета; техните права, задължения и отговорност; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета; функциите, компетентността и правомощията на Съвета на директорите; правилата за разкриване на конфликт на интереси; редът за провеждане на заседания и вземане на решения от Съвета на директорите, както и изискванията към изпълнителни членове на съвета и отношенията им с Дружеството.

### **Възнаграждение**

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на съвета, която се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на „Екип-98 Холдинг“ АД; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Както е посочено по-горе, разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на „Екип-98 Холдинг“ АД – чрез оповестяване на Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишния доклад за дейността на СД.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информация и електронната страница на Дружеството.

### **Конфликт на интереси**

Членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. През отчетната 2021 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на „Екип-98 Холдинг“ АД и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

а) избягват преки и косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – своевременно и пълно да ги разкриват писмено пред Съвета на директорите и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на Съвета, при вземането на решения в тези случаи;

в) не разпространяват непублична информация за Дружеството и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

Корпоративното ръководство контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

### **Комитети**

В Дружеството функционира Одитен комитет. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите на „Екип-98 Холдинг“ АД избора на Одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството.

Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния

комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите. Към 31.12.2025 г. Одитния комитет на „Екип-98 Холдинг“ АД е в следния състав:

1. Иван Петров Маслев – Председател на Одитния комитет;
2. Гертана Петрова Станчева;
3. Десислава Драгомирова Янкова.

### **3.2. ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ**

Съветът на директорите е подпомаган от Одитният комитет на „Екип-98 Холдинг“ АД, който изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
4. наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на „Екип-98 Холдинг“ АД, в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор.

Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. По отношение на препоръката за избор на външен одитор, Одитният комитет на Дружеството се е ръководил от спазване на ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен контрол и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на Дружеството.

В „Екип-98 Холдинг“ АД е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

### **3.3. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ**

Корпоративното ръководство на „Екип-98 Холдинг“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

Права на акционерите: Всяка акция дава на своя притежател следните права:

1. право на един глас в Общото събрание на акционерите;
2. право на съразмерна част от печалбата на Дружеството;
3. право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията;
4. право на контрол върху воденето на дружествените дела. В правото на контрол не се включва прегледът на търговските книги само след решение на Общото събрание в този смисъл или след поставено решение на компетентния съдебен орган. По изключение Съветът на директорите може да разреши на отделни акционери да прегледат търговските книги, след като предварително са подписали декларация за запазване на търговска тайна.

5. други права, посочени в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД.

### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на Дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на Общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Екип-98 Холдинг“ АД се оповестява по следния начин:

- до обществеността чрез информационната медия Инфосток:  
<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/HEKI> ;
- до Комисията за финансов надзор – <https://eis.fsc.bg/>;
- до регулирания пазар на ценни книжа – [www.extri.bg](http://www.extri.bg);
- както и на електронната си страница: <https://www.ekip98.eu/?cat=5>

Видно от протоколите от общите събрания на „Екип-98 Холдинг“ АД, Съветът на директорите и избрания председател на Общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на Общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на „Екип-98 Холдинг“ АД лично или чрез представители и чрез кореспонденция. Като част от материалите за Общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съгласно Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД не е допустимо упражняването на правото на глас по електронен път. Този способ за упражняване правото на глас би оскъпил изключително много процеса на свикване и провеждане на Общо събрание и предвид малкия брой акционери, които взимат участие ежегодно в работата на заседанието е икономически необосновано неговото използване.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на Общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице, това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на Дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването. Съветът на директорите насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, но

не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите присъстват на общите събрания на акционерите на „Екип-98 Холдинг“ АД.

### **Материали на Общото събрание на акционерите**

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

### **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Съгласно Устава и вътрешните актове на „Екип-98 Холдинг“ АД, всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас. Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/ или Директора за връзки с инвеститорите.

### **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съветът на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

### **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Съветът на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/ или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на Общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

### 3.4. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите е приел политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на „Екип-98 Холдинг“ АД. В съответствие с приетата политика корпоративното ръководство е създадо и поддържа система за разкриване на информация. Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове, чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на „Екип-98 Холдинг“ АД гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Изпълнителното ръководство и Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на „Екип-98 Холдинг“ АД и споразумения, които водят до упражняване на контрол, съгласно неговите правила за разкриване на информация. Оповестяването се извършва чрез предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация.

Съветът на директорите гарантира, чрез упражнявания контрол по изпълнение на политиката за разкриване на информация, че правилата и процедурите, съгласно които се извършват придобиването на корпоративен контрол и извънредни сделки като сливания и продажба на съществени части от активите са ясно и своевременно оповестявани.

Съветът на директорите утвърждава и контролира заедно с независимия одитор вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.

„Екип-98 Холдинг“ АД поддържа електронна страница – [www.ekip98.eu](http://www.ekip98.eu) с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД счита, че с дейността си през 2025 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

### 3.5. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„Екип-98 Холдинг“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на Дружеството:

- работници и служители;

- клиенти;
- доставчици и други контрагенти;
- банки – кредитори;
- собственици на облигации, ако бъдат издавани такива;
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на Дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

„Екип-98 Холдинг“ АД регулярно оповестява и нефинансова информация във връзка с приетата от Съвета на директорите корпоративно социално отговорна политика.

В своята политика спрямо заинтересованите лица „Екип-98 Холдинг“ АД се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

#### **4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на „Екип-98 Холдинг“ АД по чл. 100 н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

##### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В „Екип-98 Холдинг“ АД функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на Одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително относно установените основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

##### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

### **Процес за оценка на рисковете на „Екип-98 Холдинг“ АД**

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове риск, относими към „Екип-98 Холдинг“ АД и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която „Екип-98 Холдинг“ АД функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип. Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на „Екип-98 Холдинг“ АД за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството. Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД е представено в годишния доклад за дейността.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.



Комуникацията от страна на „Екип-98 Холдинг“ АД за ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

### Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на „Екип-98 Холдинг“ АД и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

**5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.**

**5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.**

Към 31 декември 2025 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на Дружеството са:

Наименование Акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
„АДАРА“ АД	236 015 бр.	29.64 %
„СТИКС 2000“ ЕООД	68 029 бр.	8.54 %
УПФ Съгласие	55 007 бр.	6.91 %
УПФ ЦКБ - СИЛА	55 000 бр.	6.91 %

**5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.**

„Екип-98 Холдинг“ АД няма акционери със специални контролни права.

**5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.**

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „Екип-98 Холдинг“ АД. Съгласно разпоредбите на чл. 13, ал. 2 от Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД, прехвърлянето на акции има действие от момента на вписване на сделката в законодателството.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Съгласно разпоредбите на чл. 11 от Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД, Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за Общото събрание документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

**5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.**

Съгласно Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД Съветът на директорите се състои от три до пет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от

Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в Общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 или т. 3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на Екип-98 Холдинг“ АД се изменя и допълва от Общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от представените акции.

**5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.**

Съгласно чл. 28, ал. 1 от Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. внася годишния финансов отчет и доклада за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
2. уведомява по надлежния ред съда за назначаване на регистрирани одитори, ако това не е направило общото събрание;
3. прави предложение пред Общото събрание за разпределение на печалбата;
4. взема решение за образуване и закриване и определя видовете и размера на фондовете на Дружеството, реда за набирането и изразходването на средствата по тях;
5. взема решение за откриване и закриване на дружествени клонове, както и за участие или прекратяване участието на Дружеството в други търговски дружества;
6. приема отчети и ръководи дейността на директорите на дружествените клонове, както и за участие или прекратяване участието на Дружеството в други търговски дружества;
7. разпорежда се с недвижими имоти на Дружеството и вещни права към тях, в случаите, когато законът не изисква решението да се вземе от страна на Общото събрание на акционерите и при спазване на специфичните законови изисквания, в случай, че такива са приложими към конкретните сделки;
8. разрешава покриването и съответно отписването от баланса на Дружеството на несъбираеми вземания, липси и загуби;
9. взема решения за извършване на сделки съгласно чл. 114, ал. 9 от ЗППЦК, издава предварително одобрение по чл. 114, ал. 2 и по ал. 3 от ЗППЦК;
10. Съветът на директорите решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на Дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на Общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Закона или на този устав;
11. Назначава и освобождава Директора за връзка с инвеститорите, който да отговаря на изискванията на ЗППЦК.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Съгласно Устава на Екип-98 Холдинг“ АД, в срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 30 000 000 /тридесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени и/ или привилегирани акции, чрез конвертиране на облигации в акции и/или да осъществи увеличението на капитала под условие, като приеме решение за издаване на емисия варианти. Предвиденият праг от 30 000 000 (тридесет милиона) лева се прилага общо до сумата на стойностите на всички увеличения на капитала, включително за стойността на акциите, за които са издадени варианти.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Съгласно чл. 13а (2) от Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД, в срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 60 000 000 /шестдесет милиона/ лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

## **6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети.**

„Екип-98 Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 26 от Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД Съветът на директорите се състои от три до пет физически и/ или юридически лица, като конкретния им брой се определя от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат дееспособни физически лица, както и юридически лица, регистрирани по Търговския закон на Република България. Членове на Съвета на директорите могат да бъдат и лица, които не са акционери в Дружеството. Юридическите лица – членове на Съвета на директорите, определят представител за изпълнение на задълженията им в Съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на Съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице. Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

**7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това.**

Съгласно разпоредбата на чл. 100 н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100 н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

„Екип-98 Холдинг“ АД не е разработило политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, тъй като попада в изключенията на чл. 100 н, ал. 12 от ЗППЦК.

---

**Веселин Жисов**

Изпълнителен директор

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаните:

1. Изпълнителният директор на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД – **Веселин Стоянов Жисов**;
2. Съставителят на годишния финансов отчет за 2025 г. – **Валентина Любомирова Жисова** – главен счетоводител на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД,

**ДЕКЛАРИРАМЕ, че:**

Доколкото ни е известно:

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2025 г. на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

2. Годишният доклад за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД, както и състоянието на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

**Декларатори:**

\_\_\_\_\_  
**Веселин Жисов**

\_\_\_\_\_  
**Валентина Жисова**

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите на „Екип-98 Холдинг“ АД

Адрес: гр. София, п.к. 1712

бул. „Александър Малинов“ № 75

### **Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет**

#### **Мнение**

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „Екип-98 Холдинг“ АД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и индивидуалния отчет за всеобхватния доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

#### **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.



## Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><b>Определяне на възстановимата стойност на инвестиции в дъщерни дружества - оценяване – Пояснение 5 на стр. 19 към индивидуалния финансов отчет.</b></p> <p>Към 31.12.2025 г. Дружеството отчита инвестиции в дъщерни дружества в размер на 40 440 хил. лв. Дружеството е извършило тестове за обезценка за част от дъщерните дружества, при които е използвало оценки на лицензирани оценители. Ние сме определили оценката на инвестициите в дъщерни дружества като ключов одиторски въпрос, тъй като тестовете за обезценка се базират на модели за оценка на справедливата стойност от лицензирани оценители и допускания на ръководството.</p> <p>Поради значимостта на стойността на инвестиции в дъщерни дружества и присъщото ниво на несигурност при използването на оценки по справедлива стойност, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>В обхвата на нашите одиторски процедури при проведения от нас одит ние:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>се запознахме със счетоводната политика на Дружеството във връзка с инвестиции в дъщерни дружества и обезценка на същите и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти;</li> <li>установихме за всички дъщерни дружества дали са налице индикации за обезценка;</li> <li>за дъщерни дружества, за които са идентифицирани индикации за обезценка, ние разгледахме извършените от ръководството тестове за обезценка;</li> <li>идентифицирахме основните допускания на ръководството и оценихме тяхната уместност;</li> <li>разгледахме използваните модели и изчисления и преценихме дали те са подходящи за целите на теста за обезценка;</li> <li>преизчислихме основните калкулации в моделите и установихме тяхната коректност;</li> <li>сравнихме установените възстановими стойности с балансовата стойност на съответните инвестиции, за да оценим необходимостта от признаване на обезценка;</li> <li>оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, направени от Дружеството във връзка с инвестиции в дъщерни дружества.</li> </ul>

## **Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад, се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

## **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

## **Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи

събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

#### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от

Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, с изключение на посоченото по-долу:
  - в индивидуалния доклад за дейността не са включени всички изисквани оповестявания относно получени заеми от „Екип-98 Холдинг“ АД или негови дъщерни предприятия, съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
  - в индивидуалния доклад за дейността не са включени всички изисквани оповестявания относно отпуснати заеми от „Екип-98 Холдинг“ АД или негови дъщерни предприятия, съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

**Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 23 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, с изключение на следното:

Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК, с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение



във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „Екип-98 Холдинг“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „8945009A49W7AVL5DD21-20251231-BG-SEP.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945009A49W7AVL5DD21-20251231-BG-SEP.zip“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025, съдържащ се в приложения електронен файл „8945009A49W7AVL5DD21-20251231-BG-SEP.zip“, върху който индивидуален финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Кроу България Одит“ ЕООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на „Екип-98 Холдинг“ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 17 юни 2025 г., за период от една година.

- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., на Дружеството представлява седми пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия.

Кроу България Одит ЕООД,  
Одиторско дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман  
Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

31.03.2026 г.  
гр. София



## Индивидуален отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	40 440	40 440
Инвестиционни имоти	6	888	836
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>41 328</b>	<b>41 276</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски вземания	8	8 987	324
Вземания по договори за цесии	9	18	2 010
Краткосрочни финансови активи	7	26 887	15 578
Вземания по предоставени заеми на свързани лица	23	12 237	4 370
Други вземания	10	2	2
Пари и парични еквиваленти	11	69	66
<b>Общо текущи активи</b>		<b>48 200</b>	<b>22 350</b>
<b>Общо активи</b>		<b>89 528</b>	<b>63 626</b>

Съставил: .....

Валентина Любомирова Жисова

Изпълнителен директор:.....

Веселин Стоянов Жисов

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

## Индивидуален отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	12	796	796
Премии резерв	12	8 668	8 668
Законови резерви	12	390	390
Неразпределена печалба	12	10 478	10 043
Печалба за периода		1 501	435
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>21 833</b>	<b>20 332</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	14	56 984	15 000
Задължения по получени банкови заеми	14	-	12 081
Отсрочени данъчни пасиви	13	1 119	976
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>58 103</b>	<b>28 057</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	14	3 031	102
Задължения по получени банкови заеми	14	-	6 637
Задължения към свързани лица	23	3 012	4 792
Търговски и други задължения	15	3 539	3 698
Пенсионни и други задължения към персонала	15	10	8
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>9 592</b>	<b>15 237</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>67 695</b>	<b>43 294</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>89 528</b>	<b>63 626</b>

Съставил: .....

Валентина Любомирова Жисова

Изпълнителен директор:.....

Веселин Стоянов Жисов

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

**Индивидуален отчет за всеобхватния доход за годината,  
приключваща на 31 декември**

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	16	2 890	398
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	17	(1 465)	(20)
Финансови приходи	18	2 295	2 234
Разходи за лихви и други финансови разходи	19	(1 797)	(1 821)
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	52	-
<b>Административни разходи:</b>			
Разходи за външни услуги	20	(221)	(221)
Разходи за персонала	21	(111)	(97)
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>		<b>1 643</b>	<b>473</b>
Разходи за данъци върху дохода	22	(142)	(38)
<b>Нетна печалба за периода</b>		<b>1 501</b>	<b>435</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>1 501</b>	<b>435</b>
Доход на акция	12	1.89	0.55

Съставил: .....

Изпълнителен директор:.....

Валентина Любомирова Жисова

Веселин Стоянов Жисов

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

## Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Парични плащания на доставчици	(334)	(215)
Парични плащания към персонала	(68)	(55)
Парични плащания по ДДФЛ и осигуровки	(41)	(36)
Други парични потоци от оперативна дейност	(20)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(463)</b>	<b>(306)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Предоставени заеми	(8 049)	(65)
Възстановени/платени предоставени заеми	940	2 276
Постъпления от продажба на инвестиции	631	322
Покупка на инвестиции	(17 729)	(42)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(24 207)</b>	<b>2 491</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми	48 300	1 781
Платени заеми	(22 046)	(2 207)
Платени лихви, такси по заеми с инвестиционно предназначение	(1 581)	(1 671)
Платени дивиденди	-	(39)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>24 673</b>	<b>(2 136)</b>
<b>Нетно увеличение на парични средства</b>	<b>3</b>	<b>49</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>66</b>	<b>17</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>69</b>	<b>66</b>

Съставил: .....

Изпълнителен директор:.....

Валентина Любомирова Жисова

Веселин Стоянов Жисов

Съгласно доклад на независимия одитор

За Крoу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

**Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината,  
приключваща на 31 декември**

Всички суми са в хиляди лева	Акционерен капитал	Премииен резерв	Законови резерви	Неразпределена печалба	Печалба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	780	8 380	390	10 384	49	19 983
Печалба за периода	-	-	-	-	435	435
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	435	435
Разпределение на печалба	-	-	-	49	(49)	-
Разпределение на скрип-дивидент	16	288	-	(390)	-	(86)
Сделки със собствениците	16	288	-	(341)	(49)	(86)
Салдо към 31 декември 2024 г.	796	8 668	390	10 043	435	20 332

Съставил:

.....  
Валентина Любомирова Жисова

Изпълнителен директор:

.....  
Веселин Стоянов Жисов

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

**Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината,  
приключваща на 31 декември (продължение)**

Всички суми са в хиляди лева	Акционерен капитал	Премииен резерв	Законови резерви	Неразпределена печалба	Печалба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	796	8 668	390	10 043	435	20 332
Печалба за периода	-	-	-	-	1 501	1 501
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	1 501	1 501
Разпределение на печалба	-	-	-	435	(435)	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	796	8 668	390	10 478	1 501	21 833

Съставил:

.....  
Валентина Любомирова Жисова

Изпълнителен директор:

.....  
Веселин Стоянов Жисов

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

## 1. Корпоративна информация

„ЕКИП-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 год. като акционерно дружество. Седалище и адрес на управление: гр. София 1712, район Младост, 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.

Основната икономическа дейност на Дружеството е дейност на холдингови дружества.

Дружеството функционира като действащо предприятие.

### Собственост и управление

Към 31.12.2025 г. внесенят напълно акционерен 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). През първото тримесечие на 2024 г. се разпредели скрип-дивидент, с който се увеличи акционерния капитал в размер на 16 209 лв. (16 209 бр. акции x 1 лев номинал).

### Списък на основните акционери, притежаващи акции:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адара АД, ЕИК:102046474	236 015	29,64%	236 015	29,64%
Стикс 2000 ЕООД, ЕИК: 103614257	68 029	8,54%	68 029	8,54%
УПФ ЦКБ-Сила, ЕИК: 130480645	55 000	6,91%	55 000	6,91%
УПФ Съгласие, ЕИК: 130477706	55 007	6,91%	55 007	6,91%
Други юридически лица	282 662	35,50%	282 437	35,48%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>696 713</b>	<b>87,50%</b>	<b>696 488</b>	<b>87,48%</b>
<b>Физически лица</b>	<b>99 500</b>	<b>12,50%</b>	<b>99 725</b>	<b>12,52%</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>796 213</b>	<b>100%</b>	<b>796 213</b>	<b>100%</b>

Акциите са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса“ АД.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите в състав, както следва:

Веселин Стоянов Жисов,  
Десислава Драгомирова Янкова и  
Екатерина Георгиева Георгиева.

Дружеството се представлява от Веселин Стоянов Жисов.

В Дружеството функционира одитен комитет в следния състав: Иван Петров Маслев, Гертана Петрова Станчева и Десислава Драгомирова Янкова.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството има назначени двама служители.

## **2. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет**

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО счетоводни стандарти), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представлява Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.) освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия индивидуален финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО счетоводни стандарти), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

### **Прилагане на принципа за действащо предприятие**

#### **а) Геополитически рискове и несигурност**

Ръководството е извършило оценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност в обозримо бъдеще, като е взело предвид ликвидната позиция, структурата на финансовите задължения, спазването на договорените условия по тях, както и очакваните бъдещи парични потоци.

В рамките на тази оценка Ръководството е взело предвид и потенциалните ефекти от текущата геополитическа обстановка, включително военния конфликт в Иран и свързаната с него икономическа и пазарна несигурност. Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет Дружеството няма преки експозиции в засегнатия регион и не са идентифицирани преки или съществени косвени въздействия върху дейността, финансовото състояние или паричните потоци на Дружеството.

В резултат на извършената цялостна оценка Ръководството счита, че Дружеството ще разполага с необходимите финансови ресурси за обслужване на своите задължения в предвидимото бъдеще и продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет.

#### **б) Ключови счетоводни преценки и източници на несигурност, свързани с финансови инструменти**

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет Ръководството прилага професионална преценка и използва допускания, които оказват влияние върху отчетените суми на финансови активи и пасиви. Основни области, изискващи преценка, са свързани с оценката на финансовите инструменти, включително определянето на очаквани кредитни загуби и оценяването на справедливата стойност, когато е приложимо. Тези оценки се основават на най-добрата налична информация към отчетната дата. Действителните резултати могат да се различават от използваните оценки и допускания в резултат на промени в пазарните и икономическите условия.



### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови и промени в съществуващи счетоводни стандарти, които са в сила от 1 януари 2025 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС.

#### 3.2. Нови и промени в съществуващи счетоводни стандарти, които не са влезли в сила или не са приети от ЕС

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
  - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промения в МСФО 9 и МСФО 7)
  - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
  - Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

### 4. Съществена информация за счетоводната политика

#### 4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Индивидуалният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения индивидуален финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на Ръководството към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### 4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството представя един сравнителен период, тъй като не е налице нито едно от изброените събития.

#### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение  $1 \text{ EUR} = 1.95583 \text{ лв.}$

#### **4.4. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава приход от дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

#### **4.5. Финансови инструменти**

##### **4.5.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.5.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално, финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент, представлява цената на сделката, съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата или загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции, с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти“ в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

#### **4.5.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Финансови активи по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи, като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания.

##### ***Търговски вземания***

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти, по договори за покупко-продажба на ценни книжа и договори за цесии, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено, те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

##### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направило неотменим избор да отчита инвестициите си по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.5.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка, съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това, Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитният риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството, и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Търговски и други вземания**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент

#### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително,

Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **4.5.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **4.6. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

Дружеството е извършило оценка върху очакваните кредитни загуби върху паричните средства и паричните еквиваленти, депозирани във финансови институции. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

#### **4.7. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като Дружеството няма голям брой служители.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.8. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущите данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на индивидуалния финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети.

Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалби.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на Ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.16.1.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

На 22 Декември 2023 г. с Държавен вестник №106, България прие законодателството за данъка върху доходите по втори стълб (Pillar II), което е в сила от 1 януари 2024 г.

Ръководството е направило оценка на приложимостта на изискванията на законодателството за данъка върху доходите по Втория стълб и е заключило, че то не се прилага за Дружеството. В резултат на това, не са признати свързани с него текущи или отсрочени данъчни задължения.

#### **4.9. Собствен капитал и резерви**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват:

- законови резерви, общи резерви.

Резервите от преоценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, са представени като отделна позиция.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби от минали години.

#### **4.10. Приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира, са свързани с основния му предмет на дейност – разпореждане с финансови инструменти, съгласно МСФО 9, както и с приходи от дивиденди и лихви по предоставени заеми.

За приходи извън основната дейност, Дружеството прилага МСФО 15 Приходи от клиенти. За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение

3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент, или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение, и ги представя като други задължения в индивидуалния отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение преди да получи възнаграждението, то признава в индивидуалния отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **4.10.1. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от разпореждане с финансови инструменти, приходи от дивиденди, признати приходи от преоценка по справедлива цена, приходи от лихви по предоставени заеми, приходи от цесии и други.

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.11. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

#### **4.12. Финансови разходи**

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми (вкл. облигационен заем), такси и комисионни, свързани с разпореждане с финансови инструменти.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един, отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

#### **4.13. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя, която се държи за увеличаване стойността на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит, в зависимост от характера и

местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

#### **4.14. Тестове за обезценка на нетекущи активи**

При изчисляване размера на обезценката, Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това, някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, Ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от Ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството Ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или Ръководството е



обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.16. Значими преценки на Ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки.

##### **4.16.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от Ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

##### **4.16.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на Ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

#### **4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет Ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на Ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството за предходния отчетен период.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, е представена по-долу.

#### **4.17.1. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **4.17.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване Ръководството използва, в максимална степен, пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в индивидуалния финансов отчет оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

## 5. Инвестиции в дъщерни предприятия

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
<b>Общо</b>	<b>40 440</b>	<b>40 440</b>

Съгласно договор от 13.10.2017 г., Дружеството закупува 588 100 дружествени дяла, с номинална стойност от 10 лева всеки, 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, чийто капитал е 5 881 хил. лв., разпределен в 588 100 дружествени дяла. Цената на сделката е 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 месец юни 2018 г. 1 300 хил. лв. Увеличението на капитала 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. Цената на сделката е 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г.

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.

Предметът 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 вътрешнотърговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

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.

### Тестове за обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

Към края на годината ръководството е прегледало всички приложими вътрешни и външни индикатори за обезценка за всички инвестиции на Дружеството и е направило тест за обезценка на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Възстановимата стойност е по-висока от балансовата стойност и е определена на базата на справедлива стойност на дяловете в дъщерното дружество. Методите, използвани за определяне на справедливата стойност, са Метод на дисконтираните парични потоци и Метод на чиста стойност на активите.

### 6. Инвестиционни имоти

Дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 888 хил. лв., намиращи се в гр. Варна, които се държат с цел увеличаване на стойността на капитала. Инвестиционните имоти са представени в индивидуалните финансови отчети на Дружеството, като е използван моделът на справедливата стойност. Оценката на имота към 31.12.2025 г. е определена на база доклад на лицензиран външен оценител.

Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя
	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	836
Преоценка	52
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	888

През 2024 г. и 2025 г. не са отразени приходи от наем и преки оперативни разходи, свързани със земята. Дружеството няма договорно задължение за закупуване, изграждане или подобрене на инвестиционни имоти към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството не е залагало инвестиционните си имоти като обезпечение по заеми.

### 7. Краткосрочни финансови активи

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	11	11
Дялове на договорни фондове	8 527	13
Некотиранни капиталови инструменти	18 349	15 554
	26 887	15 578

През отчетния период Дружеството увеличи инвестициите си в краткосрочни финансови активи – дялове в Договорени фондове, като закупи такива на обща стойност 8 737 хил. лв.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на индивидуалния финансов отчет, данни за обратни изкупувания или чрез оценка на независим оценител.

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на БФБ, и на дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ, в размер на 8 538 хил. лв., е определена на база борсови котировки и данни за обратни изкупувания към датата на индивидуалния финансов отчет.

Справедливата стойност на некотираните капиталови инструменти, в размер на 18 349 хил. лв., е определена на база доклади на лицензирани външни оценители.

Печалбите и загубите са признати в индивидуалния отчет за всеобхватния доход, на ред „Положителни разлики от операции с финансови инструменти“ и ред „Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти“.

#### 8. Търговски вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания по предоставени аванси	8 890	316
Други вземания	97	8
	<b>8 987</b>	<b>324</b>

През 2025 г. дружеството предостави аванси по предварителни договори за покупка на акции и дялове в размер на 8 890 хил. лв. Срокът по всички договори за придобиване на акции и дялове е в рамките на 2026 г.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

#### 9. Вземания по договори за цесии

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания по договори за цесии - брутна стойност	1 331	2 030
Очаквана кредитна загуба	(1 313)	(20)
<b>Общо</b>	<b>18</b>	<b>2 010</b>

Изменения в размера на коректива на очаквани кредитни загуби на вземания по договори за цесии	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 1 януари	20	34
Загуба от обезценка	1 293	20
Възстановяване на загуба от обезценка	-	(34)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>1 313</b>	<b>20</b>

#### 10. Други вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от подотчетни лица	2	2
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

#### 11. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банкови сметки в лв.	65	65
Парични средства в банкови сметки в евро	4	1
<b>Общо</b>	<b>69</b>	<b>66</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

## 12. Собствен капитал

Към 31 декември 2025 г. собственият капитал на Дружеството е в размер на 21 833 хил. лв. (31.12.2024 г.: 20 332 хил. лева), който структурно се разпределя, както следва:

Собствен капитал	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		‘000 лв.	‘000 лв.
▪ акционерен капитал	12.1	796	796
▪ общи резерви	12.4	390	390
▪ премиен резерв	12.3	8 668	8 668
▪ неразпределена печалба	12.5	10 478	10 043
▪ текуща печалба		1 501	435
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>21 833</b>	<b>20 332</b>

### 12.1 Акционерен капитал

Към 31.12.2025 г. внесенияят напълно основен капитал е 796 213 лв. и е разпределен в 796 213 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. (31.12.2024 г. – 796 213 бр. x 1 лв. номинал). През първото тримесечие на 2024 г. се разпредели скрип-дивидент, с който се увеличи акционерния капитал в размер на 16 209 лв. (16 209 бр. x 1 лев номинал) чрез записани скрип-акции от акционерите.

#### Списък на основните акционери, притежаващи акции:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адара АД, ЕИК:102046474	236 015	29,64%	236 015	29,64%
Стикс-2000 ЕООД, ЕИК: 103614257	68 029	8,54%	68 029	8,54%
УПФ ЦКБ-Сила, ЕИК: 130480645	55 000	6,91%	55 000	6,91%
УПФ Съгласие, ЕИК: 130477706	55 007	6,91%	55 007	6,91%
Други юридически лица	282 662	35,50%	282 437	35,48%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>696 713</b>	<b>87,50%</b>	<b>696 488</b>	<b>87,48%</b>
<b>Физически лица</b>	<b>99 500</b>	<b>12,50%</b>	<b>99 725</b>	<b>12,52%</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>796 213</b>	<b>100%</b>	<b>796 213</b>	<b>100%</b>

### 12.2 Доход на акция

Печалбата на акция за 2025 г. е изчислена на базата на нетната печалба и броя на обикновените акции през съответния отчетен период.

	31.12.2025	31.12.2024
Нетна печалба за периода в лв.	1 501 191	434 939
Средно-претеглен брой акции	796 213	793 310
<b>Доход на акция в лв.</b>	<b>1.89</b>	<b>0.55</b>

### 12.3 Премиен резерв

Постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през 2019 година акции, в размер на 8 380 хил. лв., са включени в премиения резерв и са намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии.

През първото тримесечие на 2024 г. се разпредели скрип-дивидент и постъпленията, получени от увеличението на броя на скрип-акциите, се отрази в увеличение на премиения резерв с 288 хил. лв и към 31 декември 2025 г. е в размер на 8 668 хил. лв. (31.12.2024 г.: 8 668 хил. лв.).

#### 12.4 Законови резерви

	Законови резерви	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 31 декември 2024 г.	390	390
Салдо към 31 декември 2025 г.	390	390

#### 12.5 Неразпределена печалба от минали години

През 2025 г. ОСА прие решение печалбата за 2024 г. (435 хил. лв.) да бъде отнесена към неразпределената печалба. Към 31 декември 2025 г. неразпределената печалба е в размер на 10 478 хил. лв. (2024 г: 10 043 хил. лв.).

### 13. Отсрочени данъци

Временна разлика	31 декември 2024 г.		Движение на отсрочени данъци 2025 г.				31 декември 2025 г.	
	Временна разлика	Отсрочен данък	Увеличение		Намаление		Временна разлика	Отсрочен данък
			Временна разлика	Отсрочен данък	Временна разлика	Отсрочен данък		
Обезценка на вземания	20	2	1 293	129	-	-	1 313	131
<b>Общо активи</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>1 293</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 313</b>	<b>131</b>
Инвестиционни имоти	200	20	52	5	-	-	252	25
Приходи от преоценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата	9 598	958	2 796	280	131	13	12 263	1 225
<b>Общо Пасиви</b>	<b>9 798</b>	<b>978</b>	<b>2 848</b>	<b>285</b>	<b>131</b>	<b>13</b>	<b>12 515</b>	<b>1 250</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>9 778</b>	<b>976</b>	<b>1 555</b>	<b>156</b>	<b>131</b>	<b>13</b>	<b>11 202</b>	<b>1 119</b>

### 14. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	3 031	102	56 984	15 000
Банкови заеми	-	6 637	-	12 081
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>3 031</b>	<b>6 739</b>	<b>56 984</b>	<b>27 081</b>

#### Облигационен заем:

На 18.11.2022 г. “Екип-98 Холдинг” АД издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код BG2100013221.**

**Размер на облигационния заем:** 15 000 000 (петнадесет милиона) лева

**Валута на облигационния заем:** BGN

**Брой корпоративни облигации:** 15 000 (петнадесет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 18 ноември 2022 г.

**Вид на корпоративните облигации:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации при условията на непублично/частно/ предлагане

**Срок:** 8 (осем) години

**Лихва:** плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3%, но не по-малко от 3.25% и не повече от 6%, 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.

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем. В края на отчетния период беше финализирана процедура по вписване на ипотеката на имота, собственост на дъщерното дружество „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД като обезпечение по облигационната емисия на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**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.

С решение № 46-Е/17.01.2023 г. Комисия за финансов надзор отписва облигационната емисия с ISIN код на финансовите инструменти BG2100002174 от регистъра.

**Облигационен заем:**

На 12.12.2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код BG2100042253.**

**Размер на облигационния заем:** 23 000 000 (двадесет и три милиона) евро;

**Валута на облигационния заем:** EUR

**Брой корпоративни облигации:** 23 000 (двадесет и три хиляди) броя

**Дата на издаване:** 12.12.2025 г.

**Вид на корпоративните облигации:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми обикновени облигации при условията на непублично/частно/ предлагане

**Срок:** 7 години (84 месеца);

**Лихва:** плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 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;

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.



**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.

С решение № 79-Е/12.02.2026 г. Комисия за финансов надзор одобрява проспекта и допуска до търговия на регулиран пазар облигационната емисия.

**Банкови заеми**

Банков кредит № 05000КР-АА-1094, от 02.04.2018 г. и последващи анекси

**Дата на сключване:** 02.04.2018 г.

**Размер на кредита:** 9 600 хил. евро (18 776 хил. лв.)

**Предмет и цел на договора:** закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

**Срок на погасяване:** 02.10.2029 г.

**Остатък към 31.12.2025 г.** – банковият кредит е погасен.

**Лихва:** сбор от стойността/индекса на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка от 2.60%, но не по-малко от 2.80%.

**Обезпечение** – залог върху акциите, придобити със средствата от заема. Към датата на отчета залогът е свален.

Банков кредит № 05000КР-АА-2519, от 28.09.2022 г.

**Дата на сключване:** 28.09.2022 г.

**Размер на кредита:** 3 500 хил. лева

**Предмет и цел на договора:** за инвестиции

**Срок на погасяване:** 28.09.2034 г.

**Остатък към 31.12.2025 г.** – банковият кредит е погасен.

**Лихва:** променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК+надбавка от 1.41%, но не по-малко от 2.2%

**Обезпечение** – втора по ред/при първа в полза на банката/ договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Ритейл Парк Средец ЕАД, застраховка на обезпеченията в полза на банката. Към датата на отчета ипотеката е свалена.

Банков кредит овърдрафт

**Размер на кредита:** до 5 000 хил. лв.

**Предмет и цел на договора:** оборотни средства

**Срок на погасяване:** 08.12.2026 г.

**Размер на лихвата** – променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка.

**Остатък към 31.12.2025 г.** – банковия кредит е погасен.

**Обезпечение** – трета по ред/при две предходни в полза на банката/ договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Ритейл Парк Средец ЕАД, застраховка на обезпеченията в полза на банката. Към датата на отчета ипотеката е свалена.

#### 15. Търговски и други задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към доставчици	235	394
Задължения за дивидент	48	48
Получени аванси	3 256	3 256
<b>Общо</b>	<b>3 539</b>	<b>3 698</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

#### Получени аванси:

Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на дялове, в размер на 3 256 хил. лв. Към отчетната дата, съгласно постигнатите договорености, срокът за сключване на окончателен договор е 24.02.2026 г. Към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет, съгласно постигнатите договорености, срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 24.02.2027 г.

Другите задължения на Дружеството включват:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за възнаграждения	6	5
Осигурителни задължения	4	3
<b>Общо</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

#### 16. Положителни разлики от операции с финансови инструменти

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
От преоценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 797	369
От продажби на вземания	93	29
<b>Общо</b>	<b>2 890</b>	<b>398</b>

#### 17. Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
От преоценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(131)	-
От продажби на вземания	(41)	-
От обезценка на вземания	(1 293)	(20)
<b>Общо</b>	<b>(1 465)</b>	<b>(20)</b>

#### 18. Финансови приходи

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Лихви и неустойки по предоставени заеми	395	534
Дивиденди	1 900	1 700
<b>Общо</b>	<b>2 295</b>	<b>2 234</b>

**19. Разходи за лихви и други финансови разходи**

	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Лихви по банкови кредити	628	709
Лихви по облигационен заем	886	896
Комисионни	38	16
Банкови такси	43	47
Лихви по заеми от свързани лица	194	180
Лихви за забава	6	5
Отрицателни курсови разлики	2	2
Обратно проявление на обезценка на вземания	-	(34)
<b>Общо</b>	<b>1 797</b>	<b>1 821</b>

**20. Разходи за външни услуги**

	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Такси	23	21
Такси за облигационни емисии	146	97
Други	52	103
<b>Общо</b>	<b>221</b>	<b>221</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуален финансов отчет през 2025 г. е в размер на 25 хил. лв. с ДДС (2024 г.: 23 хил. лв. с ДДС). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

**21. Разходи за персонала**

	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Трудови договори, в т.ч.:	75	60
<i>разходи за заплати</i>	63	51
<i>разходи за социални осигуровки</i>	12	9
Договор за управление и контрол	35	35
<i>разходи за заплати</i>	27	27
<i>разходи за социални осигуровки</i>	8	8
Граждански договори	1	2
<b>Общо</b>	<b>111</b>	<b>97</b>

**22. Приходи/ (Разходи) за данъци върху дохода**

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

Приходи/ (Разходи) за данъци върху дохода	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 643	473
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(164)	(47)
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(142)	(2)
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	475	210
Приспадане на непризнати данъчни загуби	-	-
<b>Текущ приход от данъци върху дохода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(142)	(38)
<b>Приходи/ (Разходи) за данъци върху дохода</b>	<b>(142)</b>	<b>(38)</b>

### 23. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни дружества, както и ключов управленски персонал.

Освен ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### 23.1 Сделки с дъщерни предприятия

По предоставени заеми на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от лихви- начислени	199	199
Предоставен заем на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД	-	10
Върнат заем от „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД	-	22

По предоставени заеми на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от лихви - начислени	19	14
Приходи от лихви - платени	-	18
Предоставен заем на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	8 049	43
Върнат заем от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	400	1 045

На 16.12.2025 г. между Екип-98 Холдинг АД и Ексклузив Тауър ЕООД е сключен Рамков договор за предоставяне на финансова взаимопомощ в размер до 8 100 хил. лв. Заемът е сключен при пазарни лихвени равнища и е със срок до 16.12.2026 г.

Получени заеми от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за лихви – начислени	49	9
Разходи за лихви – платени	50	8
Получени заеми	2 101	959
Платени заеми на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	2 894	166

През 2024 г. Дружеството получава заем от „Ексклузив Тауър“ ЕООД, съгласно договор от 28.05.2024 г. Към 31.12.2025 г. заемът е погасен.

Получен дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Получен дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	1 900	1 700

Получени заеми от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за лихви – начислени	144	171
Разходи за лихви – платени	144	335
Получени заеми	1 215	822
Платен заем	2 201	1 445

### 23.2. Разчети със свързани лица в края на годината

Задължения	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължение към „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договор за предоставяне на финансова взаимопомощ	-	794
Задължение към „Ритейл Парк Средец“ ЕАД по договор за паричен заем	342	1 328
Задължение към „Ритейл Парк Средец“ ЕАД по договор за депозит	2 670	2 670
<b>Общо</b>	<b>3 012</b>	<b>4 792</b>

#### Рамков договор за паричен заем с Ритейл Парк Средец ЕАД:

Дата на сключване: 30.10.2019 г.

Размер на заема: до 2 500 хил. лв.

Лихвен процент: Базиран на пазарни лихвени равнища

Срок на погасяване 30.10.2026 г.

Остатък към 31.12.2025 г.- 342 хил. лв.

Обезпечение: необезпечен

#### Договор за депозит с Ритейл Парк Средец ЕАД:

Дата на сключване: 28.04.2022 г.

Размер на заема: до 2 670 хил. лв.

Лихвен процент: Базиран на пазарни лихвени равнища

Срок на погасяване 28.04.2026 г.

Остатък към 31.12.2024 г.- 2 670 хил. лв.

Обезпечение: необезпечен

#### Рамков договор за предоставяне на финансова взаимопомощ с Ексклузив Тауър“ ЕООД:

Дата на сключване: 28.05.2024 г.

Размер на заема: до 1 000 хил. лв.

Лихвен процент: Базиран на пазарни лихвени равнища

Срок на погасяване: 28.05.2026 г.

Остатък към 31.12.2025 г.-уреден.

Обезпечение: необезпечен

Вземания по предоставени заеми на свързани лица	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземане от Ритейл Парк Скаптопара ЕООД по договор за заем	4 569	4 370
Ексклузив Тауър ЕООД по договор за финансова взаимопомощ	7 668	-
<b>Общо</b>	<b>12 237</b>	<b>4 370</b>

#### Рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ и анекс от 23.11.2023 г. 23.11.2024 г. и 24.11.2025 г. с Ритейл Парк Скаптопара ЕООД

Дата на сключване: 24.11.2022 г.

Размер на заема: до 5 000 хил. лв.

Лихвен процент: Базиран на пазарни лихвени равнища

Срок на погасяване: 24.11.2026 г.

Остатък към 31.12.2025 г.- 4 569 хил. лв., в т.ч. лихва - 602 хил. лв.

Обезпечение: необезпечен

**Рамков договор за предоставяне на финансова взаимопомощ с Ексклузив Тауър ЕООД**

Дата на сключване: 16.12.2025 г.

Размер на заема: до 8 100 хил. лв.

Лихвен процент: Базиран на пазарни лихвени равнища

Срок на погасяване: 16.12.2026 г.

Остатък към 31.12.2025 г. - 7 668 хил. лв., в т.ч. лихва - 19 хил. лв.

Обезпечение: необезпечен

**23.3. Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на Директорите. Разходите за възнагражденията на ключовия управленски персонал се състоят от:

Възнаграждения:	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждения	27	27
Осигуровки	8	8
<b>Общо</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

**23.4. Задължения към ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на Директорите.

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения към ключов управленски персонал	2	2
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**24. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност**

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Облигационен заем хил. лв.	Банкови заеми хил. лв.	Задължения към свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>1 януари 2025 г.</b>	<b>15 102</b>	<b>18 718</b>	<b>4 792</b>	<b>38 612</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(1 064)	(19 482)	(3 389)	(23 935)
Постъпления	44 984	136	3 316	48 436
<b>Непарични промени:</b>				
Начисление на лихви	890	628	193	1 711
Други изменения	103	-	-	103
Прихващане на дивидент	-	-	(1 900)	(1 900)
<b>31 декември 2025 г.</b>	<b>60 015</b>	<b>-</b>	<b>3 012</b>	<b>63 027</b>
	Облигационен заем хил. лв.	Банкови заеми хил. лв.	Задължения към свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>1 януари 2024 г.</b>	<b>15 107</b>	<b>20 679</b>	<b>4 784</b>	<b>40 570</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(900)	(2 669)	(254)	(3 823)
Постъпления	-	-	1 781	1 781
<b>Непарични промени:</b>				
Начисление на лихви	895	708	181	1 784
Прихващане на дивидент	-	-	(1 700)	(1 700)
<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>15 102</b>	<b>18 718</b>	<b>4 792</b>	<b>38 612</b>

## 25. Категории финансови инструменти

Финансовите активи на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата:</b>			
Капиталови инструменти	7	18 360	15 565
Дялове в договорни фондове	7	8 527	13
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>			
Търговски вземания	8, 10	8 989	326
Вземания по договори за цесия	9	18	2 010
Вземания по предоставени заеми на свързани лица	23	12 237	4 370
Пари и парични еквиваленти	11	69	66
<b>Общо</b>		<b>48 200</b>	<b>22 350</b>

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Нетекущи пасиви:</b>			
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Получени заеми	14	56 984	27 081
		<b>56 984</b>	<b>27 081</b>
<b>Текущи пасиви:</b>			
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Получени заеми	14	3 031	6 739
Задължения към свързани лица	23	3 012	4 792
Търговски и други задължения	15	3 539	3 698
		<b>9 582</b>	<b>15 229</b>
<b>Общо</b>		<b>66 566</b>	<b>42 310</b>

Вижте пояснение 4.5 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 28.

## 26. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

## 27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на Ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството, вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството. Приоритет на Ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочните парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### 27.1 Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

### 27.2 Валутен риск

Основна част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството са деноминирани в евро. Към датата на приемане на индивидуалния финансов отчет, България прие еврото като официалната валута в страната. Превалутването на българския лев в евро се осъществи по официалния валутен курс между двете валути, определен в условията на Валутен борд – 1 евро за 1.95583 лв.

### 27.3 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

*Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва*

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите, посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени.

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Финансов резултат		Собствен капитал	
	100 б.п. Увеличение	100 б.п. Намаление	100 б.п. Увеличение	100 б.п. Намаление
<b>31 декември 2025</b>				
Инструменти с променлива лихва	(600)	600	(540)	540
<b>Чувствителност на паричните потоци (нето)</b>	<b>(600)</b>	<b>600</b>	<b>(540)</b>	<b>540</b>
<b>31 декември 2024</b>				
Инструменти с променлива лихва	(338)	338	(304)	304
<b>Чувствителност на паричните потоци (нето)</b>	<b>(338)</b>	<b>338</b>	<b>(304)</b>	<b>304</b>

### 27.4 Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с участието му в капитала на други дружества (вж. Пояснение 5). Чувствителността на Дружеството към ценови риск във връзка с участието му в дружествата не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето.

### 27.5 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, инвестиции в акции и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:



	31.12.2025 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2024 ХИЛ. ЛВ.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b>		
Капиталови инструменти	18 360	15 565
Дялове в договорни фондове	8 527	13
<b>Финансови активи по амортизирана стойност:</b>		
Търговски вземания	8 989	326
Вземания по договори за цесия	18	2 010
Вземания по предоставени заеми на свързани лица	12 237	4 370
Парични средства	69	66
<b>Балансова стойност</b>	<b>48 200</b>	<b>22 350</b>

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на вземанията, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един от контрагентите или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, Ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности, описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

## 27.6 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи. Падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6	Между 6 и 12	От 1 до 5
	месеца ХИЛ. ЛВ.	месеца ХИЛ. ЛВ.	години ХИЛ. ЛВ.
Облигационен заем	2 859	2 487	64 947
Търговски и други задължения	3 539	-	-
Задължения към свързани лица	2 670	342	-
<b>Общо</b>	<b>9 068</b>	<b>2 829</b>	<b>64 947</b>

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.
Облигационен заем	548	454	17 475
Банкови заеми	1 074	5 771	12 672
Търговски и други задължения	442	3 256	-
Задължения към свързани лица	794	3 998	-
<b>Общо</b>	<b>2 858</b>	<b>13 479</b>	<b>30 147</b>

## 28. Оценяване по справедлива стойност

### Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива, съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени), или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2025 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Финансови активи</b>					
Акции и дялове	7	11	-	26 876	26 887
<b>Общо активи</b>		<b>11</b>	<b>-</b>	<b>26 876</b>	<b>26 887</b>
<b>Нефинансови активи</b>					
Инвестиционни имоти		-	-	888	888

През отчетния период няма движение на финансовите инструменти между нивата на справедлива стойност от таблицата по-горе.

31 декември 2024 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Финансови активи</b>					
Акции и дялове	7	11	-	15 567	15 578
<b>Общо финансови активи</b>		<b>11</b>	<b>-</b>	<b>15 567</b>	<b>15 578</b>
<b>Нефинансови активи</b>					
Инвестиционни имоти		-	-	836	836

### Определяне на справедливата стойност на акции и дялове

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

### Борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-затваря към отчетната дата.

### **Дялове на договорни фондове**

Справедливата стойност на дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ, в размер на 8 527 хил. лв., е определена на база данни за обратни изкупувания към датата на индивидуалния финансов отчет.

### **Определяне на справедлива стойност на акции и дялове Ниво 3**

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

Техниките и моделите включват метода на нетната балансова стойност и метода на дисконтираните парични потоци.

Методът на чистата стойност на активите се основа на индивидуална оценка на активи и пасиви на оценяваното Дружество по справедлива стойност. При благоприятна/(неблагоприятна) промяна на справедливата стойност на активите/ пасивите на оценяваното Дружество, оценката на справедливата стойност по този метод ще се увеличи/намали.

Методът на дисконтираните парични потоци оценява актива на база на бъдещите доходи, които той генерира, и стъпва на прогнозни парични потоци. Значими ненаблюдаеми входящи данни при метод на дисконтираните парични потоци и тяхната взаимовръзка със справедливата стойност са, както следва:

- Прогнозни входящи и изходящи парични потоци - определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако входящите парични потоци се увеличат (намалее) и ако изходящите парични потоци намалее (се увеличат);
- Дисконтов процент в размер на 10,69% – определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако дисконтовият процент е съответно по-нисък (по-висок).
- Дългосрочен темп на растеж в размер на 2,68 % – определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее) при увеличение (намаление) на темпа на растеж.

### **Определяне на справедлива стойност на инвестиционни имоти**

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Ръководството е определило справедливата стойност към края на отчетния период на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Оценката по справедлива стойност към 31.12.2025 г. се базира на остатъчния метод и метода на пазарните сравнения.

При метода на пазарните сравнения наблюдаваните офертни цени за подобни на оценявания актив имоти се коригират за специфични фактори като площ, местоположение, настоящо използване и други. Степента и посоката на тези корекции зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните оферти на имотите, които са използвани за целите на оценката, и съответно нивото на съпоставимост между оценявания имот и имота-аналог.

Методът на остатъчната стойност се прилага при имоти с потенциал за застрояване, като стойността им се определя като разлика между очакваната пазарна стойност на завършения проект и всички разходи за неговото реализиране. В анализа се включват прогнозни инвестиции, разходи за продажба, времеви фактори и предприемаческа печалба, като се отчитат и съответните рискове. Бъдещите парични потоци се дисконтират до настояща стойност, която представлява оценката на имота към датата на оценяване.

Съществени ненаблюдаеми входящи данни при този метод представляват коефициентите за корекции на специфичните фактори, както и използваната норма на капитализация, която е в размер на 7,00%.

Справедливата стойност е чувствителна към промените в използваните допускания. Увеличение на нормата на капитализация би довело до намаление на справедливата стойност на инвестиционните имоти, докато нейното намаление би довело до увеличение на стойността.

Други ненаблюдаеми входящи данни по метода са следните:

- Очаквани продажни цени/пазарна стойност на застрояването – по-високи очаквани цени увеличават справедливата стойност.
- Разходи за проектиране и строителство – по-високи разходи намаляват справедливата стойност.
- Срокове за реализация на проекта – по-дълги срокове водят до по-ниска стойност поради отлагане на приходите и по-висок риск.
- Разходи за продажба и маркетинг – по-високи разходи намаляват справедливата стойност.
- Предприемаческа печалба – по-високо изискване за печалба намалява стойността на имота.

### Равнение на справедливите стойности от Ниво 3

Следната таблица представя равнение на движението от началното салдо до крайното салдо на справедливите стойности от Ниво 3.

	Акции и дялове хил. лв.	Инвестиционни имоти хил. лв.
<b>Салдо към 01 януари 2024 г</b>	<b>15 198</b>	<b>836</b>
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
-промяна в справедливата стойност на акции и дялове	410	-
Продажби	(41)	-
<b>Салдо към 31 декември 2024 г</b>	<b>15 567</b>	<b>836</b>
<b>Салдо към 01 януари 2025 г</b>	<b>15 567</b>	<b>836</b>
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
-промяна в справедливата стойност на акции и дялове	2 665	-
-промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	52
Покупки	8 738	-
Продажби	(94)	-
<b>Салдо към 31 декември 2025 г</b>	<b>26 876</b>	<b>888</b>

### 29. Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си, така че:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	67 695	43 294
Пари и парични еквиваленти	(69)	(66)
<b>Нетен дълг</b>	<b>67 626</b>	<b>43 228</b>
Собствен капитал	21 833	20 332
<b>Съотношение дълг – капитал</b>	<b>3.10</b>	<b>2.13</b>

### 30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

На първото Общо събрание на облигационерите по емисия облигации ISIN код BG2100042253, проведено на 08.01.2026 г. беше потвърден избора на „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

С решение № 79-Е/12.02.2026 г. Комисията за финансов надзор (КФН) одобрява проспекта и допуска до търговия на регулиран пазар облигационната емисия.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

След отчетната дата се наблюдава развитие на международната геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран. Посоченото събитие е оценено от Ръководството като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 „Събития след края на отчетния период“, тъй като не са налични доказателства за условия, съществували към датата на баланса. Към датата на одобрение на индивидуалния финансов отчет не може да бъде надеждно оценено потенциалното бъдещо въздействие на конфликта върху финансовото състояние на Дружеството.

### 31. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2025 г. /включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 31.03.2026 г.

Съставител:

Валентина Любомирова Жисова

гр. София

Изпълнителен директор:

Веселин Стоянов Жисов

До: Акционерите на Екип-98 Холдинг АД

Адрес: гр. София, п.к. 1712

бул. Александър Малинов № 75

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, т.3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

### **Долуподписаната,**

Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД (с рег. № 0167 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта), с ЕИК 203465145, със седалище, адрес на управление и кореспонденция гр. София, п.к. 1505, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 7, офис 708, и в качеството ми на регистриран одитор, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД, **декларирам, че**

одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на Екип-98 Холдинг АД за 2025 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР за Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит, ние издадохме одиторски доклад от 31.03.2026 г.

**С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния индивидуален финансов отчет на Екип-98 Холдинг АД за 2025 г., издаден на 31.03.2026 г:**

**1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр. 1 от одиторския доклад);

**2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, относно сделките на Екип-98 Холдинг АД със свързани лица.** Информацията относно сделки със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснение 23 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или други информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във

всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 7 от одиторския доклад);

**3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 7 от одиторския доклад).

**Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на Екип-98 Холдинг АД за отчетения период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата 31.03.2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 31.03.2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.**

Гюляй Рахман  
Управител  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Кроу България Одит ЕООД  
Одиторско дружество, рег. №167

31 март 2026 г.  
гр. София