

Годишен консолидиран доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Консолидиран финансов отчет

ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД

31 декември 2025 г.

# Съдържание

## Страница

Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания финансов отчет	7

# ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

## „ЕКИП - 98 ХОЛДИНГ“ АД 2025 г.

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 45, чл. 50-51 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 4, ал. 5, ал. 7 и ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и информация по Приложение № 2 от Наредба № 2/09.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор. Консолидираният доклад за дейността включва преглед на дейността на дружеството-майка и дъщерните дружества като дейност на едно предприятие. Част от настоящия консолидиран доклад е декларация за корпоративно управление на „Екип-98 Холдинг“ АД.

### I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество - майка и четири дъщерни дружества: „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД и „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД.

#### **ДРУЖЕСТВО-МАЙКА**

**„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. Съвета 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 31.12.2025 г. Дружеството-майка е с капитал в размер на 796 213 лв., разделен на 796 213 броя акции, всяка с номинална стойност от 1 лв. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

## ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

### „Ексклузив Тауър“ ЕООД

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

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.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД осъществява следната дейност: *строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон*. Към 31.12.2025 г. Дружеството се управлява и представлява от Десислава Драгомирова Янкова.

### „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД

През м. септември 2025 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД придоби оставащите 60% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД с ЕИК: 200527289, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Вписването в Търговския регистър е с акт № 20250929095003. Към датата на сравнителния период, 31.12.2024 г., „Ексклузив Тауър“ ЕООД притежава 40% от акциите на Ексклузив Сървисиз ЕАД и инвестицията към датата в размер на 10 хил. лв. е включена на ред „Дългосрочни финансови активи“ в консолидирания финансов отчет на Групата към 31.12.2024 г. Към 31.12.2025 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД притежава 100% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД. Цената по сделките за придобиване на оставащите 60% от акциите, осъществени през 2025 г., е 123 хил. лв.

Дружеството е с капитал в размер на 50 000 лв., изцяло внесен, разпределен в 50 000 бр. акции, всяка с номинална стойност от 1 лев. Към 31.12.2025 г. се Съвета на директорите е в състав:

- Райна Емилова Пилюшка – Изпълнителен директор,
- Ивайло Стефанов Петров – Председател на СД,
- Десислава Божидарова Божинова – член на СД

Към 31.12.2025 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Райна Емилова Пилюшка.

„Ексклузив Сървисиз“ ЕАД осъществява следната дейност: *обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения; водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция; извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; други дейности, незабранени със закон*.

### „Ритейл Парк Средец“ ЕАД

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. 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 вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

Към 31.12.2025 г. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Мира Грозданова Карабиберова.

### **„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД**

С договор от 11.04.2023 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 000 броя дружествени дяла с номинална стойност 1.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД, с ЕИК 207160010. С решение на Търговския регистър от 20.04.2023 г. е вписана промяна в собствеността на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД, с което „Екип-98 Холдинг“ АД става едноличен собственик на капитала на същото. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75 и с предмет на дейност: *Строителство, обзавеждане и дизайн на недвижими имоти, проучване, проектиране и инженеринг в областта на строителството, управление и експлоатация на недвижими имоти, проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за управление, поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.*

Дружеството се управлява и представлява от управителя Веселин Стоянов Жисов.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2025 г.**

С решение на Съвета на директорите на дружеството-майка 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 на дружеството-майка от 18.08.2025 г. беше взето решение дъщерното дружество „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД да предостави собствен имот като обезпечение по облигационната емисия на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД. Процедурата по вписване на ипотеката беше финализирана в четвърто тримесечие на 2025 г.

С протокол на Съвета на директорите на дружеството-майка 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 и три 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 на дружеството-майка 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.

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

### **Информация относно извършени промени в Уставите на Дружествата от Групата през 2025 г.**

С решение на едноличния собственик на капитала на дъщерното дружество „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД през 2025 г. е извършена промяна в устава му, касаеща промяна в правната форма и седалището на дружеството.

### **Финансова Информация за Групата**

През 2025 г. дейността на Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД беше насочена към укрепване работата на предприятията от Групата и разширяването ѝ чрез придобиване на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД. Дружеството-майка инвестира в дъщерни предприятия, както и в покупко-продажба на финансови инструменти и др. Към 31.12.2025 г. Групата реализира нетна печалба в размер на 3 506 хил. лв.

#### **Собствен капитал**

Към 31.12.2025 г. собственият капитал е в размер на 30 289 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

Собствен капитал	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
акционерен капитал	796	796
други резерви	2 384	2 384
резерв от емисия	8 668	8 668
неразпределена печалба	18 441	14 935
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>30 289</b>	<b>26 783</b>

#### **Акционерен капитал**

Акционерният капитал на Групата е акционерният капитал на Дружеството-майка и се състои от 796 213 броя акции, всяка с номинална стойност от 1 лв. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

Акционерен капитал	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Акции, напълно платени		
- в началото на годината	796	780
- емитирани през годината	-	16
<b>Акции напълно платени</b>	<b>796</b>	<b>796</b>

Списък на основните акционери:

	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 е изчислена на базата на нетната печалба и среднопретегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

	31.12.2025	31.12.2024
Нетна печалба/загуба за периода (в хил. лв.)	3 506	2 794
Среднопретеглен брой акции	796	794
<b>Доход на акция (в лв.)</b>	<b>4.40</b>	<b>3.52</b>

#### Рискове, свързани с финансовите инструменти

##### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви на Групата, по категории, вижте Пояснения 27 и 28 от консолидирания финансов отчет към 31.12.2025 г. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

Най-съществениите финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

##### Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс и лихвен риск, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

##### 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 консолидирания финансов отчет, България прие еврото като официалната валута в страната. Превалутирането 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 Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата не е изложена 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 Групата 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.

Ефект в хиляди лева	Печалби и загуби		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>

### Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, инвестиции в акции и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	33 201	21 308
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>		
Вземания по предоставени търговски заеми и цесии	12 860	6 555
Търговски и други вземания	9 440	716
	<b>55 501</b>	<b>28 579</b>
Пари и парични еквиваленти	620	604
	<b>56 121</b>	<b>29 183</b>

Групата 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 Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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, Групата не е изложена 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 Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена, както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3
Търговски вземания	9 440	-	-
Вземания по предоставени заеми, бруто	-	17 954	-
Очаквани кредитни загуби	-	(5 094)	-
	9 440	12 860	-

#### Анализ на ликвидния риск

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи 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.

Към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	до 6 м.	между 6-12 м.	от 1 до 5 г.	над 5 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	-	-	-	-
Облигационен заем	2 859	2 487	64 947	-
Търговски и други задължения	3 923	4 445	-	-
<b>Общо</b>	<b>6 782</b>	<b>6 932</b>	<b>64 947</b>	<b>-</b>

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	до 6 м.	между 6-12 м.	от 1 до 5 г.	над 5 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	1 074	5 771	12 672	-
Облигационен заем	548	454	17 475	-
Търговски и други задължения	921	7 930	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 543</b>	<b>14 155</b>	<b>30 147</b>	<b>-</b>

### Финансови показатели на Групата

**Коефициент на обща ликвидност:** представя съотношението между текущите активи и текущите пасиви (задължения).

**Коефициент на незабавна ликвидност:** изразява съотношението между краткосрочните вземания и паричните средства и текущите пасиви на Групата.

**Коефициент на бърза ликвидност:** представя съотношението между текущите активи минус материалните запаси към текущите пасиви.

**Коефициент на абсолютна ликвидност:** изчислява се като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на Групата да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024
1	Коефициент на обща ликвидност	4.92	1.86
2	Коефициент на незабавна ликвидност	2.01	0.50
3	Коефициент на бърза ликвидност	4.92	1.86
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.05	0.04

### Показатели за задлъжнялост

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

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от Групата 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 Групата печели от влагането 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:** показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на Групата.

Към 31 декември 2024 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.60

Към 31 декември 2025 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.43

**Коефициентът на задлъжнялост:** изразява съотношението между дълга и собствения капитал в Групата.

Към 31 декември 2024 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 1.67.

Към 31 декември 2025 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 2.34.

**Съотношение дълг към обща сума на активите:** показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

През 2024 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.60.

През 2025 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.70.

**Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.**

Към 31.12.2025 г. Дружествата от Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД не са осъществявали научноизследователска и развойна дейност.

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

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

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

Няма такива обстоятелства.

**Информация за наличието на клонове.**

Дружествата от Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД нямат създадена клонова мрежа.

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

а) целите и политиката на Групата по управление на финансовия риск, включително политиката ѝ на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на Групата по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Дружествата от Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД нямат отворени хедж позиции, а експозицията по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА 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 на Дружеството-майка или дъщерните дружества, както и 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 Групата.**

Членовете на СД на Дружеството-майка и дъщерните дружества могат да придобиват свободно акции от капитала на Групата 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-майка и дъщерните дружества, 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 5 000 лв. в рамките на една календарна година.

**Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

През годината членовете на съветите не са придобивали, не са притежавали и не са прехвърляли акции и облигации на Дружеството.

**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 Дружества от Групата от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Групата 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 31.12.2025 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

Към 31.12.2025 г. Управителят на „Ексклузив Тауър“ ЕООД има 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
Десислава Янкова	„Екип-98 Холдинг“ АД – Член на СД	Няма участия	„Екип-98 Холдинг“ АД – Член на СД

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД 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
Райна Пилюшка	„Кий Трейдинг“ АД – член на СД	Няма участия	„Кий Трейдинг“ АД – член на СД
Десислава Божинова	„Кий Трейдинг“ АД – член на СД	Няма участия	„Кий Трейдинг“ АД – член на СД
Ивайло Петров	Сдружение „Музика за утрешния ден“ – член на СД	Няма участия	Сдружение „Музика за утрешния ден“ – член на СД

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД 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
Мира Карабиберова	„Хит Имобилиен София“ ЕООД – Управител	Няма участия	„Хит Имобилиен София“ ЕООД – Управител
Боряна Николова	Сдружение Фолклорен танцов клуб „Омайно Биле“ – член на УС „Кий Трейдинг“ АД – член на СД „Финансови Активи“ АД – член на СД „Прайм Лизинг“ ЕООД - управител	Няма участия	Сдружение Фолклорен танцов клуб „Омайно Биле“ – член на УС „Кий Трейдинг“ АД – член на СД „Финансови Активи“ АД – член на СД „Прайм Лизинг“ ЕООД – управител „Индустриална Зона Хераково“ ООД – чрез „Прайм Лизинг“ ЕООД „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД – чрез „Прайм Лизинг“ ЕООД
Васил Джерахов	„Кий Трейдинг“ АД – член на СД „Финансови Активи“ АД – член на СД „Прайм Лизинг“ ЕООД – управител „Индустриална Зона Хераково“ ООД – Управител Сдружение Училищен волейболен клуб „Хектор“ – член на УС	Няма участия	Кий Трейдинг“ АД – член на СД „Финансови Активи“ АД – член на СД „Прайм Лизинг“ ЕООД – управител „Индустриална Зона Хераково“ ООД – Управител „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД – чрез „Прайм Лизинг“ ЕООД Сдружение Училищен волейболен клуб „Хектор“ – член на УС

Към 31.12.2025 г. Управителят на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД има 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	„Екип-98 Холдинг“ АД – Член на СД	Няма участия	„Екип-98 Холдинг“ АД – Член на СД

**Информация за възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите и управителите на дружествата от Групата**

За 2025 г. на членовете Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД и управителите на дружествата от Групата са начислени общо в размер на 86 902.50 лева брутни възнаграждения.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ**

#### **ПО ОТНОШЕНИЕ НАОБЩЕТЕ ЕВРОПЕЙСКИ ПРИОРИТЕТИ**

#### **ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

##### **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. Групата няма сключени договори за изкупуване на енергия, както и не е излизвала извън обхвата на основната си дейност. По отношение на инвестиционните имоти – те биват третирани като активи с дълъг експлоатационен живот, като при навременна поддръжка на сградите, експлоатационният срок се увеличава. Основната дейност на Групата не води до замърсяване на околната среда и/или отделяне на парникови газове. В тази връзка отпечатъкът върху природата от дейността на Групата е минимален, което не налага предприемане на конкретни действия или коригиране на процеси и дейности по отношение опазването на околната среда.

##### **Рискове, свързани с военният конфликт между Република Украйна и Руската Федерация**

Групата 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. Групата е изложена 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 Групата 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 консолидиран финансов отчет Групата продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

Групата се придържа към принципите за максимална яснота и прозрачност при оповестяването на резултатите, 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.

##### **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 консолидирания финансов отчет, Групата няма преки експозиции в засегнатия регион и не са идентифицирани преки или съществени косвени въздействия върху дейността, финансовото състояние или паричните потоци на Групата.

В резултат на извършената цялостна оценка, Ръководството счита, че Групата 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 консолидирания финансов отчет.



### **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.

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

При изготвянето на консолидирания 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 ГРУПАТА**

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“ по облигационна емисия, емитирана от Групата.

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 Групата, 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.

Групата 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 консолидирания финансов отчет не може да бъде надеждно оценено потенциалното бъдещо въздействие на конфликта върху финансовото състояние на Групата.

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 ГРУПАТА 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*

Групата не извършва дейности, извън обхвата на основаната дейност на дружествата, поради което дружествата от Групата нямат отношение към екологията и не оказват негативно влияние по отношение на замърсяване на околната среда. Предвид това, Групата не следи за потенциални рискове, свързани с вредно влияние върху околната среда и няма разработени политики в тази сфера.

Към 31.12.2025 г. в Групата има назначени на трудов договор 2 служители, като Съветът на директорите следи стриктно за спазване на правата на им, съобразно българското законодателство. Друг важен приоритет на Ръководството е недопускане на дейности и действия, които имат или биха могли да предизвикат корупционни практики. Няма информация през 2025 г. в дружествата от Групата 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 Групата са в размер на 8 998 хил. лв. и са разпределени, както следва:

Приходи от услуги – формирани от предоставяните услуги за отдаване под наем на търговски комплекс Ритейл Парк Средец и др. Групата е обвързана с дългосрочни и средносрочни договори за наем.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наем	2 557	2 247
Други приходи	13	28
Печалба от промяна в справедливите стойности на инвестиционните имоти	2 666	4 792
<b>Общо</b>	<b>5 236</b>	<b>7 067</b>

**Положителни разлики от операции с финансови активи**

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	3 381	659
От продажба на акции	-	4
От продажба на вземания	93	29
<b>Общо</b>	<b>3 474</b>	<b>692</b>

**Финансови приходи**

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви и неустойки по предоставени заеми	214	524
Приходи от бизнескомбинации	74	-
<b>Общо</b>	<b>288</b>	<b>524</b>

**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 Групата**

„Екип-98 Холдинг“ АД при изпълнение на основната си дейност не се нуждае от доставки на материали и/или суровини. Основните приходи, които Дружеството-майка 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 и загубата, покупко – продажба на вземания.

На този етап, дейността на Групата 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 Групата

На 12.12.2025 г. Дружеството-майка емитира нов облигационен дълг:

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

**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 и три 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 лихвено плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно;

**Цел на облигационния заем:** Набраните от емисията средства ще бъдат използвани от дружеството за създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялови участия в публични и непублични компании, придобиване на ценни книжа и недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба; инвестиции в дъщерни предприятия от холдинговата структура; оптимизация на капиталовата структура на холдинга; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

На 16.12.2025 г. между Дружество-майка и дъщерната компания „Ексклузив Тауър“ ЕООД е сключен рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ в размер до 8 100 хил. лв. Срокът му е до 16.12.2026 г. и е сключен при пазарни лихвени равнища.

През 2025 г. Дружество-майка увеличи инвестициите си в краткосрочни финансови активи – дялове в договорни фондове, като закупените такива са на обща стойност от 8 737 хил. лв.

През отчетния период „Екип-98 Холдинг“ АД 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 2025 г. Дружество-майка погаси всичките си банкови заеми (на стойност от 18 718 хил. лв. към края на 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

Дружествата от Групата не са сключвали сделки, които да са извън обичайната им дейност или пазарните условия през 2025 г. Няма сделки и разчети със свързани лица, извън сделките с ключов управленски персонал.

#### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състоят от следните разходи:

Възнаграждения:	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	87	90
Осигуровки	8	9
<b>Общо</b>	<b>95</b>	<b>99</b>
Сделки по трудов договор	48	37

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 Групата 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. Дружествата от Групата на „Екип-98 Холдинг“ АД не са сключвали 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 Групата са изключително в страната. Към 31.12.2025 г. Дружеството-майка притежава 100% от капитала на дъщерните дружества „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД. Дъщерното дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД притежава 100% от капитала на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
Борсови капиталови инструменти	6 325	5 741
Дялове на договорни фондове	8 527	13
Некотиран капиталови инструменти	18 349	15 554
<b>Общо</b>	<b>33 201</b>	<b>21 308</b>

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

Получените заеми могат да се класифицират по следния начин:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. 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 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/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.

**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.

### **Банкови заеми**

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

*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 31.12.2025г.* – банковият кредит е погасен.

*Лихва:* сбор от стойността/индекса на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,60%, но не по-малка 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 плюс 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.* – банковият 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.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.



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

	31.12.2025	31.12.2024
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени заеми и вземания по договори за цесии – главница, брутно преди очаквана кредитна загуба	17 954	10 638
Коректив за очаквана кредитна загуба	(5 094)	(4 083)
<b>Общо</b>	<b>12 860</b>	<b>6 555</b>

Към 31.12.2025 г., предоставените от Групата заеми са с краткосрочен характер, необезпечени, деноминирани в български лева и лихвен процент, базиран на пазарни лихвени равнища. Възстановимата стойност на вземанията по договори за цесии се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

През 2025 г. Дружеството-майка предоставя заеми на дъщерните си дружества на стойност 12 207 хил. лв., при среден лихвен процент, базиран на пазарни лихвени равнища.

През 2025 г. дъщерните дружества предоставят заеми на Дружеството-майка в размер на 3 012 хил. лв., при среден лихвен процент базиран на пазарни лихвени равнища. Заемите са краткосрочни.

За целите на консолидирания финансов отчет, тези два разчета се елиминират.

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

Събраните средства от емитираната 12.12.2025 г. нова емисия облигации са инвестирани, както следва:

- авансово за покупка на търговско дружество, притежаващо недвижими имоти – 2 263 хил. лв.;
- за покупка на финансови инструменти – 8 485 хил. лв.;
- дружеството-майка погасява банкови кредити и заем към дъщерно дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД – 19 802 хил. лв.;
- по предварителни договори за покупко-продажба на дружествени дялове – 6 225 хил. лв.;
- дружеството-майка предоставя на финансова взаимопомощ на дъщерното дружество Ексклузив Тауър ЕООД – 8 049 хил. лв.;
- разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар – 160 хил. лв.

**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 Групата 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**

Групата обслужва задълженията си. Евентуална заплаха да не ги изпълнява би била задълбочаването на геополитическата криза, породена от продължаващата военна ситуация в Украйна, чийто размер е трудно предвидим на този етап, както и военната ситуация в Иран, чийто размер също е трудно предвидим 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/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.

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-майка 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.

Няма извършени промени през 2025 г.

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 брутни годишни възнаграждения за 2025 г.:

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

Членовете на Съвета на директорите на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са получили брутни годишни възнаграждения за 2025 г. както следва:

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.

Членовете на Съвета на директорите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД са получили брутни възнаграждения за 2025 г след придобиването. както следва:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Райна Пилюшка	Член на СД и Изпълнителен директор	2 400.00 лв.
Десислава Божинова	Член на СД	2 400.00 лв.
Ивайло Петров	Член на СД	2 400.00 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 негови 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 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на Групата.

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 Групата 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 и дъщерните му дружества в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

## 21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите в дружеството-майка – 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)

**VII. 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.

---

**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 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.

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 информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията 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 2025 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 информацията 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. Одитният комитет на „Екип-98 Холдинг“ АД е в следния състав:

1. Иван Петров Маслев – Председател на Одитния комитет;
2. Гергана 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 събраниято.

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 съизмерено 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 привилегирани 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  $\frac{1}{2}$  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 съребрена 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 решенията 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 / 2025 г.

Годишен консолидиран доклад за дейността

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

„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 консолидиран финансов отчет за 2025 г. – **Валентина Любомирова Жисова** – главен счетоводител на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД,

**ДЕКЛАРИРАМЕ, че:**

Доколкото ни е известно:

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

**Декларатори:**

---

**Веселин Жисов**

---

**Валентина Жисова**

**Консолидиран отчет за финансовото състояние за годината,  
приключваща на 31 декември**

	Пояснение	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	7	354	336
Инвестиционни имоти	8	44 122	41 456
Дългосрочни финансови активи		1	11
Отсрочени данъчни активи	14	510	409
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>44 987</b>	<b>42 212</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	9	9 440	716
Вземания по предоставени търговски заеми и цесии	10	12 860	6 555
Краткосрочни финансови активи	11	33 201	21 308
Парични средства и парични еквиваленти	12	620	604
<b>Общо текущи активи</b>		<b>56 121</b>	<b>29 183</b>
<b>Общо активи</b>		<b>101 108</b>	<b>71 395</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

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

	Пояснение	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	13.1	796	796
Резерв от емисия на акции	13.3	8 668	8 668
Други резерви	13.4	2 384	2 384
Неразпределена печалба	13.5	18 441	14 935
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>30 289</b>	<b>26 783</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	15	56 984	15 000
Задължения по получени банкови заеми	15	-	12 081
Отсрочени данъчни пасиви	14	2 436	1 843
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>59 420</b>	<b>28 924</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	15	3 031	102
Задължения по получени банкови заеми	15	-	6 637
Търговски и други задължения	17	8 368	8 949
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>11 399</b>	<b>15 688</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>70 819</b>	<b>44 612</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>101 108</b>	<b>71 395</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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 48 представляват неразделна част от него

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
<b>Приходи от дейността:</b>			
Приходи от услуги и други приходи	18	2 570	2 275
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	2 666	4 792
<b>Финансови приходи и разходи, в т.ч.:</b>			
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	19	3 252	628
Финансови приходи	20	288	524
Разходи за лихви и други финансови разходи	21	(2 777)	(3 678)
<b>Административни разходи:</b>			
Разходи за материали		(11)	(8)
Разходи за външни услуги	22	(1 274)	(871)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(165)	(169)
Разходи за персонала	23	(171)	(161)
Други разходи	24	(319)	(81)
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>		<b>4 059</b>	<b>3 251</b>
Разходи за данъци върху дохода	25	(553)	(457)
<b>Нетна печалба за периода</b>		<b>3 506</b>	<b>2 794</b>
Друга всеобхватна печалба за годината, нетно от данъци		-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>3 506</b>	<b>2 794</b>
Доход на акция	13.2	4,40	3,52

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

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в ‘000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка
Салдо към 1 януари 2025 г.	796	8 668	2 384	14 935	26 783
Финансов резултат за периода	-	-	-	3 506	3 506
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	3 506	3 506
Салдо към 31 декември 2025 г.	796	8 668	2 384	18 441	30 289

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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 48 представляват неразделна част от него

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

Всички суми са представени в ‘000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка
Салдо към 1 януари 2024 г.	780	8 380	2 384	12 531	24 075
Финансов резултат за периода	-	-	-	2 794	2 794
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	-	-	-	<b>2 794</b>	<b>2 794</b>
Разпределение на скрип-дивидент	16	288	-	(390)	(86)
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>796</b>	<b>8 668</b>	<b>2 384</b>	<b>14 935</b>	<b>26 783</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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 48 представляват неразделна част от него

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

	Пояснение	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		3 643	3 145
Плащания на доставчици		(2 113)	(1 408)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(166)	(157)
Платени данъци върху печалбата		(123)	(64)
Платени данъци (без корпоративен)		(477)	(486)
Други постъпления/ (плащания) от оперативна дейност		(241)	24
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>523</b>	<b>1 054</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Плащания за придобиване на нетекущи активи		(189)	(37)
Предоставени заеми		(200)	(428)
Постъпления от предоставени заеми		640	4 291
Покупка на инвестиции		(26 529)	(1 582)
Постъпления от продажба на инвестиции		1 031	539
Други постъпления от инвестиционна дейност, нетно		24	327
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(25 223)</b>	<b>3 110</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Постъпления от емитиране на ценни книжа		44 984	-
Получени заеми		7 522	8 613
Плащания по получени заеми		(26 141)	(10 418)
Изплатени дивиденди		-	(39)
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение		(1 649)	(1 930)
Други парични потоци от финансова дейност		-	(2)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>24 716</b>	<b>(3 776)</b>
<b>Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти</b>		<b>16</b>	<b>388</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		604	216
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	12	<b>620</b>	<b>604</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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 48 представляват неразделна част от него

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**1. Информация за Групата „Екип-98 Холдинг“ АД**

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва следните дружества:

**Дружество-майка**

**Корпоративна информация**

„Екип-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895/1996 год. като акционерно дружество, с ЕИК: 121659873. Държавата на учредяване и седалището на „Екип-98 Холдинг“ АД /Дружеството-майка/ са в Република България, като седалището и адресът на управление са в гр. София 1712, район Младост, бул. „Александър Малинов“ № 75.

**Предмет на дейност**

Предметът на дейност на Дружеството-майка „Екип-98 Холдинг“ АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Основната икономическа дейност на Дружеството-майка е управление на холдингови дружества.

**Собственост и управление**

Акционерният капитал на „Екип-98 Холдинг“ АД към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет е в размер на 796 213 (седемстотин деветдесет и шест хиляди двеста и тринадесет) лева, състоящ се от 796 213 (седемстотин деветдесет и шест хиляди двеста и тринадесет) поименни акции с номинал 1 (един) лев.

**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>

„Екип-98 Холдинг“ АД е вписано в регистъра на публичните дружества, LEI код 8945009A49W7AVL5DD21. Аксиите са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса“ АД.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството-майка се управлява от Съвет на Директорите в следния състав:

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

Дружеството-майка се представлява от Веселин Стоянов Жисов.



**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

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

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството-майка има назначени двама служители на трудов договор.

Финансовите отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД са публикувани на интернет страницата на Компанията-майка - <https://www.ekip98.eu/?cat=3>.

**Дъщерни дружества**

**„Ексклузив Тауър“ ЕООД**

Съгласно договор от 13.10.2017 г., „Екип-98 Холдинг“ АД 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.

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.

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

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството има един нает служител.

**„Ексклузив Сървисиз“ ЕАД**

През м. септември 2025 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД придоби оставащите 60% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД с ЕИК: 200527289, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Вписването в Търговския регистър е с акт № 20250929095003. Към датата на сравнителния период, 31.12.2024 г., „Ексклузив Тауър“ ЕООД притежава 40% от акциите на Ексклузив Сървисиз ЕАД и инвестицията към датата в размер на 10 хил. лв. е включена на ред „Дългосрочни финансови активи“ в консолидирания финансов отчет на Групата към 31.12.2024 г. Към 31.12.2025 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД притежава 100% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД. Цената по сделките за придобиване на оставащите 60% от акциите, осъществени през 2025 г., е 123 хил. лв.

Предметът на дейност на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения; водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция; извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; други дейности, незабранени със закон.

**„Ритейл Парк Средец“ ЕАД**

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност от 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. Дружеството е с основен капитал в размер на 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цената на сделката е в размер на 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 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 вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

**„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД**

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. Предметът на дейност на дъщерното дружество е строителство, обзавеждане и дизайн на недвижими имоти, проучване, проектиране и инженеринг в областта на строителството, управление и експлоатация на недвижими имоти, проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за управление, поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

**2. База за изготвяне на консолидираня финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на Групата 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка. 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 консолидиран финансов отчет.

**Прилагане на принципа за действащо предприятие**

**а) Геополитически рискове и несигурност**

Ръководството е извършило оценка на способността на Групата 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

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

икономическа и пазарна несигурност. Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Групата няма преки експозиции в засегнатия регион и не са идентифицирани преки или съществени косвени въздействия върху дейността, финансовото състояние или паричните потоци на Групата.

В резултат на извършената цялостна оценка Ръководството счита, че Групата 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 консолидиран финансов отчет.

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

При изготвянето на консолидирания 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, както и с оценката на инвестиционни имоти. 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.**

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО счетоводни стандарти, 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 Групата:

- 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 Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата 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 (промени 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

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

- 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. Информация за значими счетоводни политики**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният 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-долу.

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

##### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет: консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет или рекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

Групата представя един сравнителен период, тъй като не е налице нито едно от изброените събития. В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на консолидираните финансови отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани, с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

##### **4.3. База за консолидация**

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив, в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение, всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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. Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

#### **4.6. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата. Групата определя сегмент „финанси“, който включва сделки с финансови инструменти и сегмент „управление на недвижими имоти“ с основен източник на приходи – приходи от наеми.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития, напр. разходи за реструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се прегледат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

#### **4.7. Приходи**

Основните приходи, които Групата генерира и се отчитат съгласно изискванията на МСФО 15 Приходи, са свързани с приходи от наеми, покупко-продажба на имоти и други.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата прилага МСФО 15 Приходи от клиенти и 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение, и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания 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.

##### **4.7.1 Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от разпореждане с финансови инструменти, приходи от лихви, печалби и загуби от промяна в справедлива стойност и други.

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо, по метода на ефективната лихва.

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

#### **4.8. Оперативни разходи**

Групата отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. 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.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.9. Финансови разходи**

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

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за лихви и други финансови разходи”.

#### **4.10. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте Пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

#### **4.11. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност на подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради и конструкции 25 години
- Машини 3 години
- Стопански инвентар 6-7 години
- Компютри 2-3 години
- Подобрения 3-10 години
- Други 6-7 години



**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажба на актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 700 лв.

#### **4.12. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем, както и 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 консолидирания отчет за финансовото състояние по справедливите им стойности. Те се определят от независими оценители, притежаващи 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, на ред „Печалба/ (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата 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.

Групата 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно, на ред „Приходи от услуги”, ред „Разходи за външни услуги”, ред „Разходи за материали“ и ред „Други разходи“ и се признават, както е описано в Пояснение 4.7 и Пояснение 4.8.

#### **4.13. Тестове за обезценка на репутация, имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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 на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което Ръководството наблюдава репутацията.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията, за всички други активи на Групата 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.

#### **4.14. Финансови инструменти**

##### **4.14.1 Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

##### **4.14.2 Класификация и първоначално оценяване на финансовите 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.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

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

- бизнес модела на Групата 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 представят на редовете „Положителни/(отрицателни) разлики от операции с финансови инструменти, нетно“, „Финансови приходи“ и „Разходи за лихви и други финансови разходи“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.14.3 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:

- Групата 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. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания.

##### ***Търговски вземания***

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, договори за покупко-продажба на активи, договори за цесии и сделки по операции с ценни книжа, 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. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва методът 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 също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита 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 котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.14.4 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, търговски вземания.

При признаването на кредитни загуби Групата разглежда 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 Групата 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 Групата, и паричните потоци, които тя 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 и вземания по лизингови договори***

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние като намаление на брутната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, на ред „Разходи за лихви и други финансови разходи“.

Групата определя процента на обезценка на обслужваните вземания в размер, определен на база исторически данни за несъбираемост.

#### **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, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **4.14.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, 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 Групата не е определила 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.

#### **4.15. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи 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 консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. 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 репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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 4.21.1.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 свързани с позиции, признати в

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) 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 Групата. В резултат на това, не са признати свързани с него текущи или отсрочени данъчни задължения.

#### **4.16. Пари и парични еквиваленти**

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

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември.

Ръководството на Групата 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 в консолидираните финансови отчети на Групата.

#### **4.17. Собствен капитал и резерви**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на Предприятието-майка.

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

Другите резерви включват законови резерви и 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.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

#### **4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат 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 надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Групата не е разработвала 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 Групата очаква да изплати.

#### **4.19. Лизинг**

##### **Групата като лизингополучател**

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

##### **Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тези опции.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

**Групата като лизингодател**

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте Пояснение 8). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

**4.20. 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 Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. 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 засегнатите лица. 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, включително 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, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.



**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. Пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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.

#### **4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 4.22.

##### **4.21.1 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. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Групата извършва дейност, също се вземат предвид. 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 въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

##### **4.21.2 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 Групата.

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

При изготвянето на консолидирания 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 консолидиран финансов отчет значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г.

#### **4.22.1 Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност Ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

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

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

#### **4.22.3 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 (вж. Пояснение 29).

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

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**5. База за консолидация**

**5.1 Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	Пряко участие към 31.12.2025 г. %	Пряко участие към 31.12.2024 г. %
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	България	Строителство, управление и сделки с недвижими имоти	100,00	100,00
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	България	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти	100,00	100,00
„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД	България	Строителство и управление на недвижими имоти	100,00	100,00
			Непряко участие към 31.12.2025 г. %	Непряко участие към 31.12.2024 г. %
„Ексклузив Сървисиз“ ЕАД	България	Всички необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел	100,00	40,00

През м. септември 2025 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД придоби оставащите 60% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД с ЕИК: 200527289, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Вписването в Търговския регистър е с акт № 20250929095003. Към датата на сравнителния период, 31.12.2024 г., „Ексклузив Тауър“ ЕООД притежава 40% от акциите на Ексклузив Сървисиз ЕАД и инвестицията към датата в размер на 10 хил. лв. е включена на ред „Дългосрочни финансови активи“ в консолидирания финансов отчет на Групата към 31.12.2024 г. Към 31.12.2025 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД притежава 100% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД. Цената по сделките за придобиване на оставащите 60% от акциите, осъществени през 2025 г., е 123 хил. лв.

Предметът на дейност на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения; водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция; извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; други дейности, незабранени със закон.

**6. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в Пояснение 4.6 „Отчитане по сегменти“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от Ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Ръководител, вземащ главните оперативни решения за Групата, е изпълнителният директор на предприятието-майка, и той следи за изпълнението на тези оперативни сегменти, както и взема решение относно разпределението на ресурси за тях. Ефективността на сегментите се наблюдава, като се коригират резултатите от оперативните резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Финанси	Управление на ритейл парк	Елиминации, корекции и рекласификации	Общо
	2025 ‘000 лв.	2025 ‘000 лв.	2025 ‘000 лв.	2025 хил. лв.
Приходи от външни клиенти	-	2 557	-	2 557
Други приходи	48	1	(36)	13
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>48</b>	<b>2 558</b>	<b>(36)</b>	<b>2 570</b>
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	61	2 605	-	2 666
Резултат от операции с финансови активи	3 252	-	-	3 252
Финансови приходи	2 364	162	(2 238)	288
Финансови разходи	(3 492)	(188)	903	(2 777)
Разходи за материали	-	(11)	-	(11)
Разходи за външни услуги	(272)	(1 005)	3	(1 274)
Разходи за персонала	(146)	(47)	22	(171)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-	(165)	-	(165)
Други разходи	(9)	(310)	-	(319)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>1 806</b>	<b>3 599</b>	<b>(1 346)</b>	<b>4 059</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>112 929</b>	<b>46 584</b>	<b>(58 405)</b>	<b>101 108</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>79 523</b>	<b>5 427</b>	<b>(14 131)</b>	<b>70 819</b>

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

	Финанси	Управление на ритейл парк	Елиминации, корекции и рекласификации	Общо
	2024	2024	2024	2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	‘000 ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от външни клиенти	-	2 247	-	2 247
Други приходи	-	28	-	28
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>-</b>	<b>2 275</b>	<b>-</b>	<b>2 275</b>
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	595	4 197	-	4 792
Резултат от операции с финансови активи	628	-	-	628
Финансови приходи	2 437	180	(2 093)	524
Финансови разходи	(2 260)	(104)	(1 314)	(3 678)
Разходи за материали	-	(8)	-	(8)
Разходи за външни услуги	(262)	(609)	-	(871)
Разходи за персонала	(104)	(57)	-	(161)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-	(169)	-	(169)
Други разходи	(6)	(75)	-	(81)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>1 028</b>	<b>5 630</b>	<b>(3 407)</b>	<b>3 251</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>88 177</b>	<b>35 866</b>	<b>(52 648)</b>	<b>71 395</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>52 429</b>	<b>537</b>	<b>(8 354)</b>	<b>44 612</b>

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**7. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват подобрения в магазините на Ритейл Парк Средец, оборудване за търговския парк и компютърни конфигурации. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Съоръжения и оборудване	Подобрения в магазините	Други	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2025 г.	18	674	519	1 211
Новопридобити активи	-	4	179	183
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>18</b>	<b>678</b>	<b>698</b>	<b>1 394</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(5)	(465)	(405)	(875)
Начислена амортизация	(1)	(77)	(87)	(165)
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>(6)</b>	<b>(542)</b>	<b>(492)</b>	<b>(1 040)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>12</b>	<b>136</b>	<b>206</b>	<b>354</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2024 г.	18	674	478	1 170
Новопридобити активи	-	-	41	41
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>18</b>	<b>674</b>	<b>519</b>	<b>1 211</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(4)	(379)	(323)	(706)
Начислена амортизация	(1)	(86)	(82)	(169)
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>(5)</b>	<b>(465)</b>	<b>(405)</b>	<b>(875)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>13</b>	<b>209</b>	<b>114</b>	<b>336</b>

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

#### **8. Инвестиционни имоти**

	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		`000 лв.	`000 лв.
Земи	8.1	9 894	9 729
Недвижими имоти		909	900
Ритейл парк Средец	8.2	33 319	30 827
<b>Общо</b>		<b>44 122</b>	<b>41 456</b>

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, намиращи се на територията на гр. София, гр. Варна, гр. Балчик и гр. Благоевград. Печалбата от промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти е в размер на 2 666 хил. лв. (4 792 хил. лв. за 2024 г.)

##### **8.1 Земи**

Групата притежава инвестиционни имоти с балансова стойност от 9 894 хил. лв., намиращи се в гр. Варна и гр. Благоевград, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти са представени във финансовите отчети на Групата, като е използван моделът на справедливата стойност. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	2025	2024
	`000 лв.	`000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	9 729	9 143
Печалба от промяна в справедлива стойност	165	568
Новопридобити активи, в т.ч.:	-	18
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>9 894</b>	<b>9 729</b>

През 2025 г. не са отразени приходи и преки оперативни разходи, свързани със земята. Групата няма договорно задължение за закупуване, изграждане или подобрение на земята към 31 декември 2025 г. Групата е заложила земята като обезпечение по свое задължение по облигационен заем имота в гр. Благоевград. През 2024 г. е изготвен идеен проект за земята в гр. Благоевград на стойност 18 хил. лв.

##### **8.2 Ритейл парк Средец**

Инвестиционен имот на Групата – Ритейл парк Средец, представлява търговски комплекс Парк Средец и включва терен с площ 29 615 кв. м. и изградената върху него търговска сграда с обща площ от 26 793 кв. м., разположена на три нива – подземен паркинг, търговска/складова зона на партер и офиси на етаж 1. Инвестиционните имоти се намират в гр. София и се държат с цел получаване на приходи от наем и за увеличаване стойността на капитала.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Промените в балансовите стойности на ритейл парка, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари</b>	<b>30 827</b>	<b>26 630</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 492	4 197
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>33 319</b>	<b>30 827</b>

За информация относно определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата, вижте Пояснение 29.

Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 2 557 хил. лв. (2024 г.: 2 247 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги и други приходи“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 1 091 хил. лв. (2024 г.: 692 хил. лв.) са отчетени на ред „Разходи за материали“ и ред „Разходи за външни услуги“. Разходи на стойност 78 хил. лв. от ред „Други разходи“ се отнасят за разходи по стопанисване на инвестиционните имоти на Групата.

**Бъдещите минимални наемни постъпления са представени, както следва:**

	<b>Минимални постъпления от наем</b>			
	<b>До 1 година</b>	<b>От 2 до 5 години</b>	<b>над 5 години</b>	<b>Общо</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
31 декември 2025 г.	2 534	10 232	12 791	25 557
31 декември 2024 г.	2 162	8 754	11 024	21 940

Групата няма договорно задължение за закупуване, изграждане или подобрене на инвестиционните имоти към 31 декември 2025 г. Групата е залагала инвестиционните имоти, като обезпечение по банков заем на дружеството-майка. Към датата на отчета, залогът е свален.

## **9. Търговски и други вземания**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
Предоставени аванси	8 891	341
Други търговски вземания	549	358
Предплатени разходи	-	17
<b>Общо</b>	<b>9 440</b>	<b>716</b>

Предоставените аванси на Групата в размер на 8 890 хил. лв. са по договори за придобиване на финансови инструменти. Срокът по всички договори за придобиване на финансови инструменти е в рамките на 2026 г.

Към 31 декември 2025 г. търговските вземания на Групата, които представляват вземания от наемателите на магазините на търговския център, са в размер на 235 хил. лв. Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за



**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Групата се характеризира с добра степен на събираемост, поради което не са начислявани обезценки през двата периода.

Нетната балансова стойност на всички други нетърговски вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Рисковете, свързани с тези финансови инструменти, и политиките по управлението им са отразени в Пояснение 28.

**10. Вземания по предоставени търговски заеми и цесии**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
Предоставени заеми и вземания по договори за цесии – главница, брутно преди очаквана кредитна загуба	17 954	10 638
Коректив за очаквана кредитна загуба	(5 094)	(4 083)
<b>Общо</b>	<b>12 860</b>	<b>6 555</b>

Към 31 декември 2025 г., предоставените от Групата заеми са с краткосрочен характер, необезпечени, деноминирани в български лева и лихвен процент, базиран на пазарни лихвени равнища.

Възстановимата стойност на вземанията по договори за цесии се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

**Изменение в размера на коректива на очаквани кредитни загуби по предоставени заеми и договори за цесии**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>4 083</b>	<b>2 275</b>
Коректив за очаквана кредитна загуба	1 532	2 322
Възстановяване на загуба от обезценка	(521)	(514)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>5 094</b>	<b>4 083</b>

**11. Краткосрочни финансови активи**

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Групата е решила да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	<b>Пояснение</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
		<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>			
Борсови капиталови инструменти	11.1	6 325	5 741
Дялове на договорни фондове	11.1	8 527	13
Некотиран капиталови инструменти	11.1	18 349	15 554
<b>Общо</b>		<b>33 201</b>	<b>21 308</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, или чрез оценка на независим оценител. За повече информация, виж Пояснение 29.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти“ и ред „Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти“.

**11.1. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

<b>Акции и дялове в предприятия</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Акции на компании, търгувани на БФБ	6 325	5 741
Акции на компании, търгувани на международни пазари	5 284	5 284
Дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ	8 527	13
Акции и дялове на непублични компании	13 065	10 270
<b>Общо</b>	<b>33 201</b>	<b>21 308</b>

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на БФБ, и на дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ, в размер на 14 852 хил. лв., е определена на база борсови котировки и данни за обратни изкупувания към датата на консолидирания финансов отчет.

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на международни пазари, и акции и дялове на непублични компании, в размер на 18 349 хил. лв., е определена на база доклади на лицензирани външни оценители.

Печалбите и загубите от оценката по справедлива цена са признати в печалби и загуби в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

**12. Пари и парични еквиваленти**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Парични средства в каса и банки	620	604
<b>Общо</b>	<b>620</b>	<b>604</b>

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Групата е извършила 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 в консолидирания финансов отчет на Групата.

**13. Собствен капитал**

Към 31.12.2025 г. собственият капитал е в размер на 30 289 хил. лв. (31.12.2024 г.: 26 783 хил. лв.), като структурно се разпределя, както следва:

<b>Собствен капитал</b>	<b>Поясн.</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
		<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
▪ акционерен капитал	13.1	796	796
▪ общи резерви	13.4	2 384	2 384
▪ резерв от емисия	13.3	8 668	8 668
▪ неразпределена печалба	13.5	14 935	12 141
▪ текуща печалба	13.5	3 506	2 794
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>30 289</b>	<b>26 783</b>

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**13.1. Акционерен капитал**

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

Акционерен капитал	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Акции, напълно платени		
- в началото на годината	796	780
- емисия на акции	-	16
<b>Акции напълно платени в края на годината</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-майка.

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

	2025 г.	%	2024 г.	%
	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>100,00%</b>

**13.2. Доход на акция**

Печалбата на акция е изчислена на базата на нетната печалба и среднопретегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

	31.12.2025	31.12.2024
Нетна печалба/загуба за периода в лв.	3 506 000	2 794 000
Среднопретеглен брой акции	796 213	793 910
<b>Доход на акция</b>	<b>4,40</b>	<b>3,52</b>

**13.3. Премияен резерв**

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

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

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**13.4. Други резерви**

	<b>Законови резерви</b>	<b>Общо</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>	<b>2 384</b>	<b>2 384</b>
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>2 384</b>	<b>2 384</b>
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>2 384</b>	<b>2 384</b>

**13.5. Неразпределена печалба**

Към 31 декември 2025 г. неразпределената печалба е в размер на 18 441 хил. лв. (2024 г.: 14 935 хил. лв.), като същата включва натрупаните печалби от минали години и текущия финансов резултат.

**14. Отсрочени данъчни активи и пасиви**

<b>Временна разлика</b>	<b>31 декември 2024 г.</b>		<b>Движение на отсрочени данъци 2025 г.</b>				<b>31 декември 2025 г.</b>	
	<b>Временна разлика</b>	<b>Отсрочен данък</b>	<b>Увеличение</b>		<b>Намаление</b>		<b>Временна разлика</b>	<b>Отсрочен данък</b>
			<b>Временна разлика</b>	<b>Отсрочен данък</b>	<b>Временна разлика</b>	<b>Отсрочен данък</b>		
Обезценка инвестиционни имоти	27	3	-	-	-	-	27	3
Очаквана кредитна загуба МСФО 9	4 072	406	1 532	153	521	52	5 083	507
<b>Общо Активи</b>	<b>4 099</b>	<b>409</b>	<b>1 532</b>	<b>153</b>	<b>521</b>	<b>52</b>	<b>5 110</b>	<b>510</b>
Преоценка инвестиционни имоти	8 174	816	2 666	267	-	-	10 840	1 084
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	10 271	1 027	3 381	338	131	13	13 521	1 352
<b>Общо Пасиви</b>	<b>18 445</b>	<b>1 843</b>	<b>6 047</b>	<b>605</b>	<b>131</b>	<b>13</b>	<b>24 361</b>	<b>2 436</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>14 346</b>	<b>1 434</b>	<b>4 515</b>	<b>452</b>	<b>(390)</b>	<b>(39)</b>	<b>19 251</b>	<b>1 926</b>

**15. Получени заеми**

Задълженията по получени заеми на Групата към 31 декември 2025 г. се състоят от:

	<b>Текущи</b>		<b>Нетекущи</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
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>

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**Облигационен заем**

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 (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.

**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

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

*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 към него.

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

**Лихва:** сбор от стойността/индекса на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,60%, но не по-малка 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.

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**Лихва:** променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПКККК плюс 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 РЛПКККК плюс надбавка.

**Остатък към 31.12.2025 г.** - банковият 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.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

**16. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност**

Промените в задълженията Групата се формират от задължения на Групата произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Облигационни заеми	Банкови заеми	Репо сделка	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>1 януари 2025 г.</b>	<b>15 102</b>	<b>18 718</b>	<b>4 311</b>	<b>38 131</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(1 064)	(19 482)	(7 001)	(27 547)
Постъпления	44 984	136	5 325	50 445
<b>Непарични промени:</b>				
Начисление на лихви	890	628	116	1 634
Други изменения	103	-	-	103
<b>31 декември 2025 г.</b>	<b>60 015</b>	<b>-</b>	<b>2 751</b>	<b>62 766</b>

  

	Облигационен заем	Банкови заеми	Репо сделка	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>1 януари 2024 г.</b>	<b>15 107</b>	<b>20 679</b>	<b>4 112</b>	<b>39 898</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(900)	(2 669)	(8 392)	(11 961)
Постъпления	-	-	8 477	8 477
<b>Непарични промени:</b>				
Начисление на лихви	895	708	114	1 717
<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>15 102</b>	<b>18 718</b>	<b>4 311</b>	<b>38 131</b>

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**17. Търговски и други задължения**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Търговски задължения	2 308	1 056
Получени аванси	3 256	3 256
Задължения по РЕПО сделки	2 751	4 311
Данъчни задължения	42	85
Приходи за бъдещи периоди	-	179
Получени заеми	-	54
Пенсионни и други възнаграждения към персонала	11	8
<b>Общо</b>	<b>8 368</b>	<b>8 949</b>

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

**Търговските задължения** на Групата в размер на 2 308 хил. лв. към 31 декември 2025 г. основно включват:

- задължения за придобиване на капиталови инструменти в размер на 102 хил. лв.
- задължения по договори за цесия в размер на 1 154 хил. лв.
- други търговски задължения в размер на 1 052 хил. лв.

**Получени аванси**

Групата е сключила 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 консолидирания финансов отчет, съгласно постигнатите договорености, срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 24.02.2027 г.

**Задължения по РЕПО сделки**

Групата отчита краткосрочни задължения по РЕПО сделки в размер на 2 751 хил. лв., от които 2 691 хил. лв. - главница и 60 хил. лв. - лихви, които се очаква да бъдат уредени през 2026 г.

**18. Приходи от услуги и други приходи**

Основната част от приходите от услуги на Групата, в размер на 2 557 хил. лв., са формирани от предоставяните услуги за отдаване под наем на търговски комплекс Ритейл Парк Средец. Групата е обвързана с дългосрочни и средносрочни договори за наем.

През 2025 г. Групата реализира други приходи от неустойка в размер на 1 хил. лв. и 12 хил. лв. от обслужване на дружество със специална инвестиционна цел /2024 г. - 28 хил. лв. от изплатено застрахователно обезщетение/

Приходите от услуги и другите приходи на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Приходи от наем	2 557	2 247
Други приходи	13	28
<b>Общо</b>	<b>2 570</b>	<b>2 275</b>



**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**19. Положителни разлики от операции с финансови активи**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Положителни разлики от операции с финансови активи</b>		
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	3 381	659
От продажба на акции	-	4
От продажба на вземания	93	29
<b>Общо</b>	<b>3 474</b>	<b>692</b>
<b>Отрицателни разлики от операции с финансови активи</b>		
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(131)	-
От продажба на вземания	(91)	(64)
<b>Общо</b>	<b>(222)</b>	<b>(64)</b>
<b>Положителни разлики от операции с финансови активи, нетно</b>	<b>3 252</b>	<b>628</b>

**20. Финансови приходи**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Приходи от лихви и неустойки по предоставени заеми	214	524
Приходи от бизнескомбинации	74	-
<b>Общо</b>	<b>288</b>	<b>524</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Разходи за лихви</b>		
Лихви по банкови кредити	628	709
Лихви по облигационен заем	886	896
Лихви по търговски заеми	32	159
Обезценка на вземания	1 532	2 322
Лихви по договори за обратно изкупуване на ФИ	127	30
Комисионни	38	16
Банкови такси	47	53
Лихви за забава	6	5
Отрицателни курсови разлики	2	2
Възстановяване на загуба от обезценка	(521)	(514)
<b>Общо</b>	<b>2 777</b>	<b>3 678</b>

**22. Разходи за външни услуги**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Разходи за охрана, обслужване и други	1 001	650
Такси и други	127	124
Разходи за облигационен заем	146	97
<b>Общо</b>	<b>1 274</b>	<b>871</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуалните финансови отчети на Дружеството-майка и дъщерните дружества за 2025 г. е в размер на 55 хил. лв. без ДДС, за консолидирания финансов отчет на групата е в размер на 17 хил. лв без ДДС. През годината задължителния одитор на Дружеството-майка не е предоставял данъчни консултации или

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

**23. Разходи за персонала**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
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, в т.ч.:	95	99
<i>разходи за заплати</i>	87	90
<i>разходи за социални осигуровки</i>	8	9
Граждански договори	1	2
<b>Общо</b>	<b>171</b>	<b>161</b>

**24. Други разходи**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Местни данъци и такси	87	81
Други разходи	232	-
<b>Общо</b>	<b>319</b>	<b>81</b>

**25. 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:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Печалба за периода преди данъци</b>	4 059	3 251
Данъчна ставка	10,00%	10,00%
<b>Очакван разход за данъци</b>	(406)	(325)
Данъчен ефект от приходи и разходи, непризнати за данъчни цели, нетно	342	232
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>(64)</b>	<b>(93)</b>
<b>Отсрочени данъчни приходи/(разходи):</b>		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(489)	(364)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(553)</b>	<b>(457)</b>

**26. Сделки и разчети със свързани лица**

**Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на Групата включва Съвет на Директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състоят от следните разходи:

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

<b>Краткосрочни възнаграждения:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Възнаграждения	87	90
Осигуровки	8	9
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>95</b>	<b>99</b>
Сделки по трудов договор	48	37

**27. Категории финансови инструменти**

Финансовите активи на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

<b>Финансови активи</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	33 201	21 308
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>		
Вземания по предоставени търговски заеми и цесии	12 860	6 555
Търговски и други вземания	9 440	716
	<b>55 501</b>	<b>28 579</b>
Пари и парични еквиваленти	620	604
	<b>56 121</b>	<b>29 183</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Нетекущи пасиви		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	56 984	27 081
	<b>56 984</b>	<b>27 081</b>
Текущи пасиви		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	3 031	6 739
Търговски и други задължения	8 368	8 949
	<b>11 399</b>	<b>15 688</b>

Вижте Пояснение 4.14 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 29.

**28. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

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

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви на Групата, по категории, вижте Пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Ръководството. Приоритет на Ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

### **28.1 Анализ на пазарния риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс и лихвен риск, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

#### **28.1.1 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 консолидирания финансов отчет, България прие еврото като официалната валута в страната. Превалутнирането 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.

#### **28.1.2 Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по облигационните си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата 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>	<b>Печалби и загуби</b>		<b>Собствен капитал</b>	
	<b>100 б.п. Увеличение</b>	<b>100 б.п. Намаление</b>	<b>100 б.п. увеличение</b>	<b>100 б.п. Намаление</b>
<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>

### **28.2 Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, инвестиции в акции и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

<b>Финансови активи</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	33 201	21 308
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>		
Вземания по предоставени търговски заеми и цесии	12 860	6 555
Търговски и други вземания	9 440	716
	<b>55 501</b>	<b>28 579</b>
Пари и парични еквиваленти	620	604
	<b>56 121</b>	<b>29 183</b>

Групата 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 Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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 Групата не е изложена 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 Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена, както следва:

	<b>Фаза 1</b>	<b>Фаза 2</b>	<b>Фаза 3</b>
Търговски вземания	9 440	-	-
Вземания по предоставени заеми и цесии, бруто	-	17 954	-
Очаквани кредитни загуби	-	(5 094)	-
	<b>9 440</b>	<b>12 860</b>	<b>-</b>

### **28.3 Анализ на ликвидния риск**

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи 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.

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	месеца	12 месеца	години	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационен заем	2 859	2 487	64 947	-
Търговски и други задължения	3 923	4 445	-	-
<b>Общо</b>	<b>6 782</b>	<b>6 932</b>	<b>64 947</b>	<b>-</b>

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	месеца	12 месеца	години	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	1 074	5 771	12 672	-
Облигационен заем	548	454	17 475	-
Търговски и други задължения	921	7 930	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 543</b>	<b>14 155</b>	<b>30 147</b>	<b>-</b>

## 29. Оценяване по справедлива стойност

### 29.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания 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.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи</b>				
Акции и дялове	6 325	-	26 876	33 201
<b>Общо активи</b>	<b>6 325</b>	<b>-</b>	<b>26 876</b>	<b>33 201</b>
31 декември 2024 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи</b>				
Акции и дялове	5 741	-	15 567	21 308
<b>Общо активи</b>	<b>5 741</b>	<b>-</b>	<b>15 567</b>	<b>21 308</b>

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**Определяне на справедливата стойност**

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

**Борсово търгувани ценни книжа и облигации**

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 „продава“ към отчетната дата.

**Определяне на справедлива стойност**

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

**29.2 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи**

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>31 декември 2025 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земи и сгради	-	-	44 122	44 122
<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земи и сгради	-	-	41 456	41 456

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Инвестиционните имоти на Групата се оценяват в края на всяка година.

Изготвената пазарна оценка към 31 декември 2025 г. за търговски комплекс Парк Средец възлиза на 33 319 хил. лв. Оценката е определена на база метод на капитализиране на дохода, като същата обхваща всички активи в недвижимия имот, включително и посочените в Пояснение 7 Имоти, машини и съоръжения.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>Инвестиционни имоти земи и сгради ‘000 лв.</b>
<b>Салдо към 1 януари 2025 г.</b>	<b>41 456</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 666
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>44 122</b>
<b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>	<b>36 646</b>
Придобити	18
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	4 792
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>41 456</b>

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

**30. Политика за управление на капитала**

Групата управлява капитала си, така че:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, 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 Групата.

Ръководството на Групата 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:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Дълг (общо заеми и задължения)	<b>68 383</b>	<b>42 769</b>
Парични средства	(620)	(604)
<b>Нетен дълг</b>	<b>67 763</b>	<b>42 165</b>
Собствен капитал	30 289	26 783
<b>Съотношение дълг – капитал</b>	<b>2,24</b>	<b>1,57</b>

**31. Условни активи и условни пасиви**

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искове към Групата.

**32. 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“ по облигационна емисия, емитирана от Групата.

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 Групата, която ще бъде отразена перспективно и



**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.**

не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Групата 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 консолидирания финансов отчет не може да бъде надеждно оценено потенциалното бъдещо въздействие на конфликта върху финансовото състояние на Групата.

**33. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. /включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 30 април 2026 г.