

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

**към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 30.06.2026 г.**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 30.06.2026 г.

1. Учредяване и регистрация

„Екип-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело № 12895 /1996 год. като акционерно дружество. До 10.06.2015 г. Дружеството е с двустепенна система на управление. На 10.06.2015 г. ОСА взе решение да се промени начина на управление на Дружеството от двустепенна на едностепенна система на управление. Решението е вписано в Търговския регистър на 16.07.2015 г.

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

2. Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Към 30.06.2026 г. е изготвен МФО съгласно МСС. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие. Всички данни за 2026 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди евро ('000), включително сравнителната информация за 2025 г., освен ако не е посочено друго.

2.2. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.2.1. Финансовите активи на Дружеството са класифицирани както следва:

- финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход;
- финансови активи по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата.

2.2.2. Паричните средства в лв. са оценени по номиналната им стойност.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

2.2.3. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация.

Към 30.06.2026 г. внесенят напълно основен капитал е 406 068,63 евро и е разпределен в

796 213 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 0,51 евро (2025 г. - 796 213 бр. x 0.51 евро номинал)

Основни акционери в дружеството са:

„АДАРА“ АД – 236 015 бр. акции или 29.64% от капитала;

„СТИКС 2000“ ЕООД – 68 029 бр. акции или 8.54% от капитала;

УПФ „ЦКБ-СИЛА“ – 55 000 бр. акции или 6.91% от капитала;

УПФ „Съгласие“ – 55 007 бр. акции или 6.91% от капитала;

2.3. Признаване на приходите и разходите

Разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

3. Дългосрочни инвестиции

Дружеството има следните дългосрочни инвестиции:

3.1. Инвестиции в дъщерни дружества

Име на предприятие	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
	'000 EUR	'000 EUR
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	6 212	6 212
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	12 368	12 368
„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД	2 097	2 097
Общо	20 677	20 677

Съгласно договор от 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 588 100 броя дружествени дяла, 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. Предметът на дейност на дъщерното дружество е строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

През м. юни 2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

През м. април 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира в увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20220630082446.

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции 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. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в

първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

„Екип-98 Холдинг“ АД инвестира във връзка с увеличение на капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20220613143415.

Съгласно договор от 11.04.2023 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 000 броя дружествени дяла 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. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 20.04.2023 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е строителство, обзавеждане и дизайн на недвижими имоти, проучване, проектиране и инженеринг в областта на строителството, управление и експлоатация на недвижими имоти, проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за управление, поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

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

3.2. Инвестиционни имоти

	30.06.2026	31.12.2025
	`000 EUR	`000 EUR
Недвижим имот–земя	454	454

4. Търговски вземания-дружеството има следните вземания:

	30.06.2026	31.12.2025
	`000 EUR	`000 EUR
Предоставени аванси	5 755	4 545
Други финансови вземания	565	51
Покупка на вземания	177	9

Към 30.06.2026 г. дружеството има следните съществени финансови вземания:

-аванси по предварителни договори за покупка на финансови инструменти – 5 755 хил. евро в т.ч. неустойки-62 хил. евро.

5. Финансови активи

Финансови активи по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата

30.06.2026	31.12.2025
-----	-----
10 240	13 747

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.06.2026 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 10 240 хил. евро.

6. Вземания по предоставени заеми на свързани лица

30.06.2026	31.12.2025
`000 EUR	`000 EUR
7 457	6 257

На 24.11.2022 г. между Екип-98 Холдинг АД и Ритейл Парк Скаптопара ЕООД е сключен Рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ на стойност до 2 556 хил. евро., лихва – 5%, срок до 24.11.2026 г., размер към 30.06.2026 г. – 2366 хил.евро, в т.ч. лихва - 358 хил.евро.

На 16.12.2025 г. между Екип-98 Холдинг АД и Ексклузив Тауър ЕООД е сключен Рамков договор за предоставяне на финансова взаимопомощ на стойност, анекси от 28.01.2026 и от 29.05.2026 г., размер до 5 600 хил.евро, лихва – 6,5%, срок до 16.12.2026 г., размер към 30.06.2026 г. – 5 091 хил. евро, в т.ч. лихва - 152 хил. евро.

7. Парични средства

	30.06.2026	31.12.2025
	`000 EUR	`000 EUR
Парични средства в евро	13	35

8. Премииен резерв

	30.06.2026	31.12.2025
	`000 EUR	`000 EUR
Резерв от емисия BG1100007985	4 285	8 380
Резерв от скрип-дивидент 2024 г.	147	147
	-----	-----
	4 432	4 432

9. Законови резерви

	30.06.2026 `000 EUR	31.12.2025 `000 EUR
Разпределен фин. резултат	200	200

10. Неразпределена печалба:

	30.06.2026 `000 EUR	31.12.2025 `000 EUR
Неразпределена печалба от минали години	6 124	5 357
От превалутиране на основен капитал на 01.01.2026 г.	1	-
	-----	-----
	6 125	5 357

11. Нетекущи пасиви:

	30.06.2026 `000 EUR	31.12.2025 `000 EUR
Задължения по Облигационни заеми	29 136	29 136
в т.ч.:		

	30.06.2026 `000 EUR	31.12.2025 `000 EUR
Задължения по Облигационен заем	6 136	6 136
ISIN: BG 2100013221		

През м. ноември 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации при условията на непублично/частно/ предлагане. Общата номинална стойност на облигационния заем е в размер на 7 669 хил. евро (15 000 хил. лв.), брой облигации - 15 000 бр., срок на облигационния заем - 8 години, лихва по облигационния заем – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не по-малко от 3.25% и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Цел на облигационния заем: -погасяване на неамортизираната част от облигационен заем на дружеството с ISIN код на финансовите инструменти BG2100002174;

- разширяване на икономическата група на холдинговото дружество, чрез придобиване на мажоритарни пакети в местни компании;
- придобиване на финансови инструменти и други активи, за постигане на оперативна доходност, с цел обслужване на текущите плащания по облигационната емисия;
- придобиване на недвижими имоти;
- финансиране на дъщерни компании;
- погасяване на други текущи и нетекущи задължения на дружества от групата;
- покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

30.06.2026

31.12.2025

`000 EUR

`000 EUR

Задължения по

Облигационен заем

23 000

23 000

ISIN: BG 2100042253

През м.декември 2025 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации, със следните параметри на облигационния заем:

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

30.06.2026

31.12.2025

`000 EUR

`000 EUR

Пасиви по отсрочени данъци

572

572

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

12. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	30.06.2026 `000 EUR	31.12.2025 `000 EUR
Задължения по облигационни заеми	759	1 550
Задължения към дъщерни предприятия		
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	1 127	1 540
Получени аванси	1 665	1 665
Други търговски задължения	172	144
Пенсионни и др. задължения към персонала	2	5

Съществените задължения по получени търговски заеми се състоят от:

- Рамков Договор за паричен заем с „Ритейл Парк Средец“ ЕАД от 30.10.2019 г., лихва - 4%, срок 30.10.2026 г., задължението към 30.06.2026 г. е уредено.
- Договор за депозит между „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и „Екип-98 Холдинг“ АД от 28.04.2022 г., лихва - 3,6%, срок до 28.04.2027 г., задължението към 30.06.2026 г. е 1 127 хил.евро.

През 2018 г. дружеството сключи предварителен договор за продажба на дялове, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 1 665 хил.евро.

13. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Вид	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Акции и др.	153	-
От покупка на вземания	26	48
Общо	179	48

14. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Вид	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Акции и др.	2	-
От продажба на вземания	10	9
Общо	12	9

15. Финансови приходи

Вид	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Лихви и др.	319	110
Дивиденди	600	511
Общо	919	621

16. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Разходи за лихви	610	433
Други финансови разходи	10	16
Обратно проявление на обезценка на вземания	(431)	-
Общо	189	449

Разходите за лихви се дължат на лихвите по облигационни заеми, които дружеството емитира през м. ноември 2022 г. и през м. декември 2025 г.

17. Административни разходи

17.1. Разходи за външни услуги

Вид	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Такси и др.	122	81
Общо	122	81

17.2. Разходи за възнаграждения

Вид	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	7	7
Трудови договори	17	15
Граждански договори	1	1
	25	23
Осигуровки		
Договор управление и контрол	2	2

Трудови договори	3	3
	5	5
Общо	30	28

17.3. Други разходи

Вид	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Местни данъци и такси и др.	3	-
Общо	3	-

18. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	30.06.2026
	EUR'000
„Ексклузив Тауър“ ЕООД - рамков договор за ПФВ	5 091
„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД - рамков договор за ВФП	2 366
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД - по договор за депозит	1 127

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения:	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Възнаграждения	7	7
Осигуровки	2	2
Общо краткосрочни възнаграждения	9	9
Сделки по трудов договор	12	12

19. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.06.2026 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.06.2026	30.06.2025
	EUR'000	EUR'000
Нетна печалба/загуба за периода	742	102
Среднопретеглен брой акции	406	407
Доход/загуба на акция	1.97	0.25

Съставител: _____

Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____

Веселин Жисов