

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 30.06.2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30.06.2026 г.

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

Дружество-майка

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

Седалище и адрес на управление на „Екип-98 Холдинг“ АД е гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Предметът на дейност на Дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Дъщерни дружества

На 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 100% от собствения капитал, включително правата на глас, на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД осъществява следната дейност: строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон.

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.

През м. септември 2025 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД придоби 100% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД с ЕИК: 200527289, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Вписването в Търговския регистър е с акт №

20250929095003.

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

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. 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. Цена на сделката – 4 100 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 20.04.2023 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е строителство, обзавеждане и дизайн на недвижими имоти, проучване, проектиране и инженеринг в областта на строителството, управление и експлоатация на недвижими имоти, проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за управление, поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

2.Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Междинния консолидиран финансов отчет за периода към 30.06.2026 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата

информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Всички данни за 2026 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди евро ('000), включително сравнителната информация за 2025 г., освен ако не е посочено друго.

Групата води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

2.2. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.2.1. Финансовите активи на Групата са класифицирани както следва:

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

2.2.2 Парични средства в лева са оценени по номиналната им стойност

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

2.2.3. Основен капитал на дружеството-майка

Към 30.06.2026 г. внесеният 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. х 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.

2.4 Данъчно облагане

Съгласно българското законодателство дружеството не дължи корпоративен данък за приходите си от дялови участия.

3. Нетекущи активи:

3.1. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръженията на Групата включват подобрения в магазините, оборудване за търговския парк.

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Машини, съоръжения и др.	164	181

3.2. Инвестиционни имоти

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Земя и сгради	22 560	22 560

Групата отчита земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност.

3.3. Нетекущи финансови активи:

Дългосрочни инвестиции

-финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

30.06.2026	31.12.2025
'000 EUR	'000 EUR
-	1

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

3.4. Отсрочен данъчен актив:

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Активи по отсрочени данъци	260	260

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

4. Текущи активи:

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

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Предоставени аванси	7 731	4 546
Други търговски вземания	872	281
Предоставени търг. заеми и придобити вземания	6 359	6 575

Към 30.06.2026 г. Групата има следните съществени финансови вземания:

- по предварителни договори за покупка на ценни книжа – 7 731 хил. евро.
- по договори за търговски заеми и придобити вземания – 6 359 хил. евро.

4.2. Финансови активи

- По справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата:

30.06.2026	31.12.2025
'000 EUR	'000 EUR
13 641	16 975

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 13 641 хил. евро.

4.3 Парични средства

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Парични средства в банки	405	317

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от емисия

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

6. Общи резерви

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка и дъщерно дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	1 220	1 220

7. Нетекущи пасиви:

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Задължение по облигационен заем ISIN: BG 2100013221	6 136	6 136

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 7669 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
Задължение по облигационен заем	23 000	23 000
ISIN: BG 2100042253		
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 + 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.

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Пасиви по отсрочени данъци	1 245	1 245

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

8. Текущи задължения - Групата има следните текущи задължения:

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Задължения по облигационни заеми	759	1 550
Получени аванси	1 665	1 665
Други търговски задължения	3 180	2 607
Пенсионни и други задължения към персонала	3	6

През 2018 г. Групата сключи предварителни договори за продажба на дялове и акции, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 1 665 хил.евро.

9. Приходи от дейността

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
-Приходи от услуги и други приходи	812	662

Приходите от услуги в размер на 775 хил. евро са приходи от наеми от инвестиционни имоти и други приходи в размер на 37 хил. евро.

10. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Акции	217	-
От покупка на вземания	26	48
Общо	243	48

11. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

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

12. Финансови приходи

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Приходи от лихви и др.	239	67
Общо	239	67

13. Разходи за лихви и други финансови разходи

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Разходи за лихви	608	425
Други финансови разходи	26	18
Възстановяване загуба от обезценка	(431)	(212)
Общо	203	231

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

14. Административни разходи

14.1. Разходи за материали

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Материали	3	4
Общо	3	4

14.2. Разходи за външни услуги

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Такси и др.	412	324
Общо	412	324

14.3. Разходи за амортизации

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Амортизации	46	40
Общо	46	40

14.4. Разходи за възнаграждения

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	35	20
Трудови договори	17	15
Граждански договори	1	1
	53	36
Осигуровки		
Договор управление и контрол	2	2
Трудови договори	3	3
	5	5
Общо	58	41

14.5 Други разходи

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Местни данъци и такси и др.	43	71
Общо	43	71

15. Сделки със свързани лица:

Сделки с ключов управленски персонал

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

Краткосрочни възнаграждения

	30.06.2026	30.06.2025
	'000 EUR	'000 EUR
Възнаграждения	35	20
Осигуровки	2	2
Общо краткосрочни възнаграждения	37	22
Сделки с трудов договор	12	12

Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

16. 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
	'000 EUR	'000 EUR
Нетна печалба/загуба за периода	517	57
Среднопретеглен брой акции	406	407
Доход/загуба на акция	1.27	0.14

28.08.2026 г.

гр. София

Съставител: _____
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____
Веселин Жисов