"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 30.06.2026 г.

	Пояснение	6/30/2026	12/31/2025
		EUR'000	EUR'000
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3.1	164	181
Инвестиционни имоти	3.2	22,560	22,560
Дългосрочни финансови активи	3.3	-	1
Отсрочен данъчен актив	3.4	260	260
Общо нетекущи активи		**22,984**	**23,002**
Текущи активи			
Предоставени аванси и други търговски вземания	4.1	8,603	4,827
Предоставени търговски заеми и придобити вземания	4.1	6,359	6,575
Краткосрочни финасови активи	4.2	13,641	16,975
Парични средства	4.3	405	317
Общо текущи активи		**29,008**	**28,694**
Общо активи		**51,992**	**51,696**
Капитал			
Регистриран капитал	2.2.3	406	407
Резерви			
Резерв от емисия	5	4,432	4,432
Общи резерви	6	1,220	1,220
Натрупана печалба		9,946	9,428
Общо капитал		**16,004**	**15,487**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	7	29,136	29,136
Пасиви по отсрочени данъци	7	1,245	1,245
Общо нетекущи пасиви		**30,381**	**30,381**
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	8	759	1,550
Получени аванси и други търговски задължения	8	4,848	4,278
Общо текущи пасиви		**5,607**	**5,828**
Общо пасиви		**35,988**	**36,209**
Общо капитал и пасиви		**51,992**	**51,696**

Изготвил: ..... VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA Digitally signed by VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA Date: 2026.10.30 15:44:25 +02'00'

Валентина Жисова

Дата: 27.08.2026 г.

Изпълнителен директор : ..... VESELIN STOYANOV ZHISOV Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV Date: 2026.10.30 15:48:29 +02'00'

Веселин Жисов

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода 01 януари до 30 юни 2026 г.

Показатели	Пояснение	6/30/2026 EUR'000	6/30/2025 EUR'000
Приходи от дейността:			
Приходи от услуги и други приходи	9	812	662
Финансови приходи и разходи в т.ч.:			
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти-нетно	10.11	231	39
Финансови приходи	12	239	67
Разходи за лихви и други финансови разходи	13	(203)	(231)
Административни разходи:			
Разходи за материали	14.1	(3)	(4)
Разходи за външни услуги	14.2	(412)	(324)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	14.3	(46)	(40)
Разходи за персонала	14.4	(58)	(41)
Други разходи	14.5	(43)	(71)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		**517**	**57**
Разходи за данъци			
Нетна печалба/загуба за периода		**517**	**57**
Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци		**-**	
Общ всеобхватен доход за периода		**517**	**57**
Доход (загуба) на акции	16	1.27	0.14

Изготвил: .....
Валентина Жисова
Дата: 27.08.2026 г.

VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Digitally signed by VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Date: 2026.10.30 15:44:53 +02'00'

Изпълнителен директор:.....
Веселин Жисов

VESELIN STOYANOV ZHISOV
Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:48:55 +02'00'

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода от 01.01.2026 до 30.06.2026 г.

	Пояснение	6/30/2026 EUR'000	6/30/2025 EUR'000
Оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		1,064	915
Парични плащания на доставчици		(1523)	(486)
Парични плащания свързани с възнаграждения		(60)	(41)
Платени данъци върху печалбата		(8)	(37)
Платени/възстановени /без корпоративен/		(199)	(81)
Други парични потоци от финансова дейност		28	(79)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(698)**	**191**
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на нетекущи активи		(1535)	-
Парични потоци свързани с придобиване на дъщерни предприятия		(110)	-
Предоставени заеми		(152)	(102)
Постъпления от предоставени заеми		1622	222
Покупка на инвестиции		(2486)	-
Постъпления от продажба на инвестиции		4,860	123
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(67)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**2132**	**243**
Финансова дейност			
Получени заеми		2,842	1,861
Плащания по получени заеми		(3583)	(1898)
Платени такси по заеми с инвестиционно предназначение		(603)	(406)
Други парични потоци от финансова дейност		(2)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(1346)**	**(446)**
Нетно увеличение/намаление на парични средства		**88**	**(12)**
Парични средства в началото на периода		**317**	**309**
Парични средства в края на периода		**405**	**297**

Изготвил: ……

VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Digitally signed by VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Date: 2026.10.30 15:45:15 +02'00'

Валентина Жисова

Дата: 27.08.2026 г.

Изпълнителен директор :
……

VESELIN STOYANOV ZHISOV
Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:49:17 +02'00'

Веселин Жисов

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода от 01.01.2026 до 30.06.2026 г.

EUR'000

Всички суми са в хиляди лева	Поя-снение	Регистриран капитал	Резерви		Финансов резултат от минали години			Общо капитал
			Премия от емисия (премиен резерв)	Общи резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
	1	2	3	4	5			6
Салдо към 31 декември 2024 г.		**407**	**4,432**	**1,219**	**7,636**			**13,694**
Салдо към 01.01.2025 г.		**407**	**4,432**	**1,219**	**7,636**			**13,694**
Печалба за периода					**1,793**			**1,793**
Салдо към 31 декември 2025 г.		**407**	**4,432**	**1,219**	**9,429**	**0**	**0**	**15,487**
Салдо към 01.01.2026 г.		**407**	**4,432**	**1,219**	**9,429**			**15,487**
от превалутиране		**-1**			**1**			**0**
Печалба за периода					**517**			**517**
Салдо към 30 юни 2026 г.		**406**	**4,432**	**1,219**	**9,947**	**0**	**0**	**16,004**

VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Digitally signed by VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Date: 2026.10.30 15:45:34 +02'00'

Изготвил: ....
Валентина Жисова

Дата: 27.08.2026 г.

Изпълнителен директор : ....
Веселин Жисов

VESELIN STOYANOV ZHISOV
Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:49:35 +02'00'

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);

*Л*ихва: 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 От покупка на вземания	217 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 От продажба на вземания	2 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 Други финансови разходи Възстановяване загуба от обезценка	608 26 (431)	425 18 (212)
Общо	**203**	**231**

Разходите за лихви се дължат на лихвите по облигационни заеми, който 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 претеглени 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**

27.08.2026 г.
гр. София

Съставител:_____
VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Digitally signed by VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Date: 2026.10.30 15:46:08 +02'00'

Валентина Жисова

Изпълнителен директор:_____
VESELIN STOYANOV ZHISOV
Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:50:04 +02'00'

Веселин Жисов

Междинен доклад за дейността
на консолидирана основа

„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ” АД
за периода
01.01.2021 г. – 30.06.2026 г.

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

Обща информация за Групата

Групата „Екип-98 Холдинг" АД включва: „Екип-98 Холдинг" АД, „Ексклузив Тауър" ЕООД, „Ритейл Парк Средец" ЕАД, „Ритейл Парк Скаптопара" ЕООД и „Ексклузив Сървисиз" ЕАД.

ДРУЖЕСТВО-МАЙКА

„ЕКИП-98 Холдинг АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 год. като акционерно дружество. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Александър Малинов" № 75.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Собственост и управление

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 796 213 броя напълно платени поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. „Екип-98 Холдинг" АД се управлява от съвет на директорите в състав: Веселин Жисов – Изпълнителен директор; Десислава Янкова – Председател на СД и Екатерина Георгиева – независим член.

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.

„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.

„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.

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*.

„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.

„Ексклузив Сървисиз“ ЕАД

На 29.09.2025 г. дъщерното дружество „Ексклузив Тауър" ЕООД придоби 100% от акциите на „Ексклузив Сървисиз“ ЕАД с ЕИК 200527289. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Александър Малинов" № 75 и предметът на дейност на: *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.*

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Райна Емилова Пилюшка.

Систематизирана финансова информация

Към 30.06.2026 г. групата на „Екип-98 Холдинг" АД приключи нетна печалба от дейността в размер на 517 хил. евро.

Информация за важни събития с натрупване през годината

На Общо събрание на облигационерите по емисия облигации ISIN код BG2100042253, емитирана от Дружеството-майка, проведено на 08.01.2026 г. беше потвърден избора на „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. С решение № 79-Е/12.02.2026 г. Комисия за финансов надзор одобри проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на новата емисия облигации с ISIN код BG2100042253.

С Решение на Съвета на директорите на Дружеството-майка беше взето решение да се придобият 45/100 (четиридесет и пет върху сто) идеални части от правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в с. Равда, местност „Хендек Тарла“, като се сключи договор за покупко – продажба на недвижимия имот под формата на нотариален акт между „ЕКСКЛУЗИВ ТАУЪР“ ЕООД като купувач и Професионален пенсионен фонд „ЦКБ -Сила“, с Булстат 130442139 като продавач.

С решение на Съвета на директорите на Дружеството-майка от 27.04.2026 г. бяха приети Етичен кодекс, Доклад за устойчивостта и Правила за вътрешно подаване на сигнали на „Екип-98 Холдинг“ АД, както и бяха определени лица, отговорни за спазването им.

С решение на Съвета на директорите на Дружеството-майка от 12.05.2026 г. беше свикано редовно заседание на ОСА, което се проведе на 20.06.2026 г. по седалище на дружеството. На заседанието бяха приети одитираните финансови отчети за 2025 г., отчетите на директора а връзка с инвеститорите и одитния комитет за работата им през 2025 г., доклада за дейността на дружеството за 2025 г., заедно с всички останали важни документи за изминалата година. 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 2026 г. и прие предложените от Съвета на директорите промени в Устава.

Информация за важни събития, настъпили след периода на отчитане

Няма настъпили значими събития след датата на отчетния период

Информация за нововъзникнали съществени вземания през отчетния период.

Няма нововъзникнали съществени вземания през отчетния период.

Подробна информация за съществените вземания е представена в Пояснение 4.1 към Финансовия отчет

Информация за нововъзникнали съществени задължения отчетния период

Няма нововъзникнали съществени задължения през второ тримесечие на 2026 г.

Подробна информация за съществените задължения е представена в Пояснения 7 и 8 към Финансовия отчет.

Основни рискове и несигурности, пред които са изправени дружествата от Групата през отчетния период

Съществен риск е ситуацията свързана с напрежението по оста Русия-Украйна-НАТО и започналите на територията на Украйна военни действия, най-значимият от всички рискови фактори към момента, който има изключително силен неблагоприятен ефект върху икономиката на страната, тъй като ограничава производството, прекъсва търговските вериги, рефлектира изключително тежко върху сферата на услугите, непосредствено води до повишаване на цените на енергийните ресурси и носи несигурност във външнополитически и икономически план. Към момента голяма част от световната икономика и в частност българската са подложени на силен инфлационен натиск, свързан най-вече с повишените ценови равнища на енергийните суровини.

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 финансовия 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.

Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството се стреми да оценява непрекъснато степента на негативно влияние на всички рискове върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Групата.

Ръководството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи тези неблагоприятни влияния върху дейността на Групата.

VESELIN STOYANOV ZHISOV
Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:50:29 +02'00'

Веселин Жисов
Изпълнителен директор

„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

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
01.01.2026 - 30.06.2026 г.

През разглеждания период Дружеството-майка е оповестило следната вътрешна информация на КФН, БФБ – София АД и обществеността:

- 09.01.2026 г.: Уведомление по облигационна емисия;
- 29.01.2026 г.: Индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- 13.02.2026 г.: Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации;
- 27.02.2026 г.: Консолидиран финансов отчет и отчет по облигационна емисия за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- 31.03.2026 г.: Годишен индивидуален финансов отчет за 2025 г.;
- 27.04.2026 г.: Доклад за устойчивост
- 20.04.2026 г.: Индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 30.04.2026 г.: Годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г.;
- 19.05.2026 г.: Покана за редовно Общо събрание на акционерите;
- 01.06.2026 г.: Консолидиран финансов отчет и отчет по облигационна емисия към за първо тримесечие на 2026 г.;
- 24.06.2026 г.: Протокол от Общо събрание на акционерите;

„Екип-98 Холдинг" АД оповестява регулирана информация по следният начин:
- до обществеността – чрез електронната си страница www.ekip98.eu и медията www.infostock.bg;
- до Комисия за финансов надзор (КФН) https://eis.fsc.bg/
- до Българска фондова борса – www.extri.bg.

VESELIN STOYANOV ZHISOV
Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:50:48 +02'00'

Веселин Жисов
Изпълнителен директор

„Екип-98 Холдинг" АД

Допълнителна информация
за периода
01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

съгласно изискванията на чл. 12, ал. 1., 4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.
за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

През отчетния период „Екип-98 Холдинг" АД не е извършвало промени в своята счетоводна политика;

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

Към 30.06.2026 г. няма настъпили промени в групата на „Екип-98 Холдинг" АД.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През отчетния период няма организационни промени в рамките на дружеството-майка, като преобразуване, продажба на дружества от групата на „Екип-98 Холдинг" АД, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Дружеството-майка не е публикувало прогнози относно резултатите от текущата финансова година

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период

Наименование на 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 %

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка не притежават акции от капитала на „Екип-98 Холдинг” АД.

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

Не са налице висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10% от собствения капитал;

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок

Информацията за отпуснатите от емитента или от неговите дъщерни дружества заеми, както и за вземанията на дружеството, е оповестена в Пояснения 4, 7 и 8 от Междинния консолидиран финансов отчет.

VESELIN STOYANOV ZHISOV

Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:51:11 +02'00'

Веселин Жисов
Изпълнителен директор

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т. 4, буква „а“
от Наредба № 2/ 09.11.2021 г.
на Комисия за Финансов Надзор

ГРУПАТА НА „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ” АД
към 30.06.2026 г.

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Групата

Към 30.06.2026 г. акционерите, притежаващи над 5 на сто от капитала на „Екип-98 Холдинг” АД, са следните:

Наименование на 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 %

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството-майка или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството

Не е откривано производство по несъстоятелност за дружеството-майка или негово дъщерно дружество.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

Няма такива.

1.4 Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие за „Екип-98 Холдинг“ АД или негово дъщерно дружество.

1.5 Промяна на одиторите на Групата

През отчетния период няма извършвана промяна.
На свое редовно заседание, проведено на 20.06.2026 г., Общото събрание на акционерите на Дружестово-майка 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 2026 г.

1.6 Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството-майка или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Групата, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на „Екип-98 Холдинг " АД или негово дъщерно дружество.

1.7 Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

През отчетния период няма такива.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продават или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа

С решение № 79-Е/12.02.2026 г. Комисия за финансов надзор одобри проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на новата емисия облигации с ISIN код BG2100042253.

VESELIN STOYANOV ZHISOV

Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:51:30 +02'00'

Веселин Жисов
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната,
Валентина Жисова – в качеството ми на съставител на междинния консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Доколкото ми е известно:

Междинния съкратен консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2026 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД.

Декларатор:

VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Digitally signed by VALENTINA LYUBOMIROVA ZHISOVA
Date: 2026.10.30 15:46:42 +02'00'

Валентина Жисова

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният,
Веселин Стоянов Жисов – в качеството ми на Изпълнителен директор на „Екип-98 Холдинг" АД,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Доколкото ми е известно:

Междинния консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2026 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД.

Декларатор:

VESELIN STOYANOV ZHISOV
Digitally signed by VESELIN STOYANOV ZHISOV
Date: 2026.10.30 15:51:51 +02'00'

Веселин Стоянов Жисов