

**Междинен доклад за дейността  
на консолидирана основа**

**„ЕКИП-98 ХОЛДИНГ” АД**  
**за периода**  
**01.01.2023 г. – 31.12.2023 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 дружество - майка и три дъщерни дружества: „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД

### **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 780 004 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.

### **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.

### **Систематизирана финансова информация**

Към 31.12.2023 г. групата на „Екип-98 Холдинг“ АД приключи със печалба от дейността в размер на 2 125 хил. лв., Друг всеобхватен доход – 197 хил. лв. и Общ всеобхватен доход – 2 322 хил. лв.

### **Информация за важни събития с натрупване през годината**

Съвета на директорите разгледа и прие Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации на Дружеството с ISIN код BG2100013221, който е изготвен от инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД в изпълнение на подписан между двете страни договор.

Считано от 20.04.2023 г. е вписана промяна в Търговския регистър в собствеността на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД, с ЕИК 207160010, с което „Екип-98 Холдинг“ АД става едноличен собственик на капитала на същото.

С решение на съвета на директорите от 15.05.2023 г. беше взето решение за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на „Екип-98 Холдинг“ АД. Същото беше

свикано по законоустановения ред с покана, вписана в търговския регистър при Агенция по вписванията и беше проведено на обявената първа дата – 23.06.2023 г. На общото събрание акционерите приеха годишните финансови отчети на дружеството и групата, одобриха и приеха отчетите на Директора за връзка с инвеститорите и одитния комитет за 2022 г. и приеха промени в устава.

С решение от 25.05.2023 г. Комисията за финансов надзор одобрява и вписва в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН проспекта за облигационна емисия с ISIN код BG2100013221.

С решение на съвета на директорите от 31.05.2023 г. беше инициирано свикването на общо събрание на облигационерите на емисията облигации, емитирана от „Екип-98 Холдинг“ АД, което беше надлежно свикано с покана, вписана в търговския регистър при Агенция по вписванията и беше проведено обявената първа дата – 22.06.2023 г. Предмет на събранието беше вземане на решение за промяна в обезпечението на облигационния заем

С решение на съвета на директорите от 31.05.2023 г. беше инициирано свикването на общо събрание на облигационерите на емисията облигации, емитирана от „Екип-98 Холдинг“ АД, което беше надлежно свикано с покана, вписана в търговския регистър при Агенция по вписванията и беше проведено обявената първа дата – 22.06.2023 г. Предмет на събранието беше вземане на решение за промяна в обезпечението на облигационния заем.

С решение на съвета на директорите от 22.08.2023 г. беше взето решение за свикване на извънредно заседание на общо събрание на акционерите на дружеството-майка, на което да се обсъдят и приемат промени в устава на „Екип-98 Холдинг“ АД. Събранието беше проведено на втората си обявена дата – 24.10.2023 и бяха приети предложените промени.

С решение на съвета на директорите от 22.11.2023 г. беше взето решение за свикване на извънредно заседание на общо събрание на акционерите на дружеството-майка, на което да се обсъди предложението за разпределяне на дивидент. Към датата на съставяне на настоящия доклад Поканата изчаква вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията. ОСА е насрочено за 03.01.2024 г.

### **Информация за важни събития, настъпили след периода на отчитане**

На 18.01.2024 г. се проведе на втората обявена дата извънредно заседания на ОСА, на което беше взето решение за разпределяне част от неразпределената печалба в общ размер на 390 002 лв., като размера на дивидента за една акция е 0.50 лв. Всеки акционер може да избере да получи дивидента по един от следните начини:

- (1) в парични средства,
- (2) като Скрип Дивидент (т.е. под формата на акции на „Екип-98 Холдинг“ АД)
- (3) частично в парични средства и частично като Скрип Дивидент.

При избор на опция (3) всеки акционер може да посочи колко от притежаваните от него акции да получат дивидента в парични средства и колко акции да участват за получаване на Скрип Дивидент. Ако акционера не направи избор, автоматично ще получи дивидента в парични средства.

Паричният дивидентът ще се изплаща през „Централен депозитар“ АД за лицата, които имат сметки при инвестиционен посредник. За акционери без сметки при ИП - чрез клоновете на „Тексим Банк“ АД.

### **Информация за нововъзникнали съществени вземания през отчетния период.**

Няма нововъзникнали съществени вземания през четвърто тримесечие на 2023 г.

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 четвърто тримесечие на 2023 г.

Подробна информация за съществените задължения е представена в Пояснение 9 към Финансовия отчет.

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

Във връзка с разпространението на COVID-19, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Групата.

Друг 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.

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

Ръководството на Групата продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружествата от Групата.

---

**Веселин Жисов**

Изпълнителен директор