

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

| | |
|--------------------------------------|--|
| ISIN код | BG2100042253 |
| CFI код | DBVUFR |
| FISN код | EKIP 98 HOLDING/VARBD 20321212 |
| Размер на облигационния заем | 23 000 000 (двадесет и три милиона) |
| Валута на облигационния заем | евро |
| Брой корпоративни облигации | 23 000 (двадесет и три хиляди) |
| Номинална стойност на една облигация | 1 000 (хиляда) евро |
| Дата на издаване | 12.12.2025 г. |
| Вид на корпоративните облигации | безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени; |
| Срочност | 7 (седем) години |
| Изплащане на главницата | 12.12.2032 г. |
| 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%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year); |
| Период на лихвено плащане | 6 (шест) месеца |

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение **<номер/дата>**, което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

Дата: 21.01.2026 г.

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

| ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА: | |
|--|--|
| Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт: | "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД гр. София п. к. 1712, Младост, бул. "Александър Малинов" № 75 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 888 900 945 holding@equip98.eu Десислава Стоилова |
| Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт: | „АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 52 601 594 office@abvinvest.eu Иво Петров |

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронната страница на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД (www.equip98.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД (www.abvinvest.net).

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове – виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА | 5 |
| 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ | 7 |
| 2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация) | 7 |
| 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ | 7 |
| 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА | 16 |
| 4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента | 16 |
| 4.2. Данни за Емитента | 16 |
| 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ | 16 |
| 5.1. Кратко описание на основната дейност на емитента, като се посочат основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя | 16 |
| 6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ | 17 |
| 6.1. Описание | 17 |
| 6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година | 18 |
| 7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА | 18 |
| 8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ | 18 |
| 8.1. Членове на Съвета на директорите | 18 |
| 8.2. Конфликти на интереси | 18 |
| 9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ | 19 |
| 9.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол | 19 |
| 9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породят промяна в контрола върху Емитента | 20 |
| 10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА | 21 |
| 10.1. Финансови отчети | 21 |
| 10.2. Одитиране на годишна финансова информация | 23 |
| 11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ | 25 |
| 12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ | 25 |
| 13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ | 25 |

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

„АБВ Инвестиции“ ЕООД – Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

БФБ или Борсата – „Българска фондова борса“ АД

ДВИ – Директор за връзка с инвеститорите

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

Дружеството или Емитента – "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

ЗКИ – Закон за кредитните институции

ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

КФН или Комисията – Комисия за финансов надзор

МСС – Международни счетоводни стандарти

МСФО – Международни стандарти за финансова отчетност

НПВУ – Национален план за възстановяване и устойчивост

НСС – Национални счетоводни стандарти

ОСА – Общото събрание на акционерите

ОСО – Общото събрание на облигационерите

СД – Съвет на директорите

ТЗ – Търговски закон

ТРРЮЛНЦ – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписвания

ХИПЦ – Хармонизиран индекс на потребителските цени

ЦД – „Централен депозитар“ АД

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния Документ:

Представляващите Емитента:

- **Веселин Стоянов Жисов** – Изпълнителен директор;

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител;

Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор;
- **Миролюб Панчев Иванов** - Изпълнителен директор;

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

– при изготвянето на този Документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

– са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Декларация от тези, които отговарят за Регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, следните лица:

1.1. Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

- **Веселин Стоянов Жисов** – Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- **Екатерина Георгиева Георгиева** – Член на Съвета на директорите;
- **Десислава Драгомирова Янкова** – Председател на Съвета на директорите.

1.2. Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

Валентина Любомирова Жисова, с бизнес адрес гр. София, п. к. 1712, бул. "Александър Малинов" № 75, съставител на годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. и на междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г., в качеството си на главен счетоводител на „Екип-98 Холдинг“ АД, и в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Гюляй Мюмюн Рахман, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0842 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Ситняково № 48, ет. 7, в качеството си на лице, отговорно за одита на годишния финансов отчет към 31.12.2024 г. от името на одиторско дружество "Кроу България Одит" ЕООД, ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1505, бул. Ситняково № 48, ет. 7, представлявано от Гюляй Мюмюн Рахман, отговаря солидарно с предходно посочените лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

1.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител.

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

1.5. Представляващите лице, гарантиращо ценните книжа:

- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор;
- **Миролюб Панчев Иванов** - Изпълнителен директор;

„ЗАД Армеец“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51, чрез представляващите дружеството – Константин Велев и Миролюб Иванов, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

Информация от трета страна

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни. Не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Национален статистически институт (НСИ) – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Министерство на финансите (МФ) – статистика от сайта на МФ (www.minfin.bg);
- Българска фондова борса (БФБ) – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (КФН) (www.fsc.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (portal.registryagency.bg);

Одобрение от компетентния орган

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с **Решение <номер/дата>**;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност;

в) Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект;

г) Регистрационният документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация)

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г., изготвен съобразно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), е одитиран от Гюляй Мюмюн Рахман, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0842 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Ситняково № 48, ет. 7, тел.: +359 882 215 101, email: gyulyay.rahman@crowe.bg, отговорен за одит ангажмента от името на одиторско дружество "Кроу България Одит" ЕООД, ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1505, бул. Ситняково № 48, ет. 7, представлявано от Гюляй Мюмюн Рахман. Гюляй Мюмюн Рахман членува в Трета софийска регионална организация на ИДЕС.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковите фактори, характерни за предлаганите ценни книжа, са представени в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа. Рисковете, специфични за Гаранта по емисията облигации, „ЗАД Армеец“ АД, доколкото те са от значение за способността му да изпълни задължението си по гаранцията (застраховка „Облигационни емисии“), са представени в т. 8.3.3 на Документа за предлаганите ценни книжа.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не, както и през призмата и проявлението на непредвидени обстоятелства. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система, както и конституционна криза. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността бъдещо редовно правителство да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на бъдещо редовно правителство да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

През последните три години и половина, след приключване на работата на 44-то Народно събрание, се проведеха седем парламентарни избори. Единствено 47-то и 49-то Народно събрание успяха да излъчат редовни коалиционни правителства, но те бяха с кратка продължителност. През този период бяха назначени и поредица от служебни правителства, като в края на 2023 г. конституционната процедура по тяхното сформирание беше променена. В рамките на 51-то Народно събрание беше съставено правителство с Министър-председател г-н Росен Желязков, което на 11.12.2025 г. подаде оставка, която беше гласувана още на следващият ден и по този начин страната се насочи към служебно правителство и нови парламентарни избори, като остави страната и без редовно приет бюджет за 2026 г.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

По данни на Националния статистически институт общият показател на бизнес климата през 2025 г. се покачваше в началото на годината, като достигна най-високото си ниво от 21.70% през месец юни. Последва спад, като данните за месец ноември отчитат 16.10%, подобно поведение се наблюдава при показателите в строителството, търговията на дребно и в сектора на услугите, и в промишлеността.

В Есенната макроикономическа прогноза (2025 г.) Министерството на финансите очаква растежът на БВП за цялата година да бъде 3%, а растежът на икономиката да се забави по линия на вътрешно търсене до 2.7% през 2026 г. В периода 2027-2028 г. растежът на БВП да бъде в рамките на 2.5-2.4%. Запазват се рисковете пред прогнозата по линия на влошената геополитическа обстановка, с възможни отрицателни ефекти от несигурността и разрастване на протекционистските политики върху международната търговия. Продължаващите военни конфликти запазват риска от ограничаване на предлагането на дадени суровини

с потенциални ефекти върху международните цени и/или глобалните вериги за доставки. Новата администрация на САЩ предприе политика на повишаване на митата при вноса на стоки. Доколкото САЩ не е сред основните търговски партньори на България, много по-голямо значение за страната ни ще има ефектът от митата върху общата икономическа активност в ЕС.

Неревизираната прогноза за растежа през 2025 г. отразява по-силно от очакваното първо тримесечие наред с по-слаба перспектива за останалата част от годината. Макар че несигурността, свързана с търговските политики, се очаква да възпира бизнес инвестициите и износа, особено в краткосрочен план, нарастващите държавни инвестиции в отбраната и инфраструктурата все повече ще подпомагат растежа в средносрочен план. По-високите реални доходи и стабилният пазар на труда ще позволят на домакинствата да увеличат разходите си. Наред с по-благоприятните условия за финансиране това би трябвало да направи икономиката по устойчива на сътресения в глобален план.

Военен конфликт в Украйна

През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Ескалацията на военните действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Машабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

Три години след началото на конфликта, геополитическото напрежение в Източна Европа остава засилено. Предвид развитието на войната и въпреки усилията на САЩ и Президента Тръмп, към текущия момент няма вероятност за прекратяване на конфликта в следващите месеци. Дружествата от Групата не са изложени на пряк ефект от създалата се ситуация в Украйна.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

Коефициент за безработица (на годишна база за лицата над 15 и повече навършени години, %)

| 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | 09.2025 г. |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| 4.7% | 4.1% | 5.2% | 4.5% | 3.7% | 4.2% | 3.8% | 3.4% |

Източник: Национален статистически институт

Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 4.7% и 4.1% в края на 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция се обръща в България и тя тръгна рязко нагоре през май 2020 г., след въвеждането на извънредно положение, последвано от извънредна епидемична обстановка в резултат на въведените противоепидемиологични мерки от страна на правителството срещу разпространението на COVID-19. Рестриктивните мерки затвориха редица сектори, много от които не успяха да се възползват от държавните стимули. Въпреки мерките за стимулиране на заетостта и запазване на работните места, включително и схемата за бизнеса 60/40, данните в официалната статистика показват високо равнище на безработицата до края на 2020 г., включително и летните месеци, когато тя традиционно е по-ниска заради сезонната заетост в туризма и земеделието.

Това увеличение продължи и през началото на 2021 г., като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%. В края на годината обаче националната статистика отчете ниво от 4.5%,

а спадът продължи и през 2022 г. Независимо от проблемите свързани с конфликта в Украйна и с повишената инфлация, заетостта се повиши, като в края на годината безработицата достигна 3.7%. През 2023 г. беше отчетено повишение на коефициента на безработица, който достигна 4.2% в края на четвъртото тримесечие на годината. През 2024 г. коефициентът на безработица е по-нисък спрямо края на 2023 г., като националната статистика отчете ниво от 3.8% към края на 2024 г. Тенденцията за спад на безработицата продължи и през 2025 година, като статистиката отчита ниво от 3.4% през третото тримесечие на годината.

При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата започне отново да расте, това би могло да се отрази негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

През последните две десетилетия България подобрява позициите си на международните дългови пазари – това улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

| Агенция | Дългосрочен | Краткосрочен | Перспектива |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
| | Чуждестранна/ местна валута | Чуждестранна/ местна валута | |
| Standard & Poor's | BBB+/ BBB+ | A-2 / A-2 | Стабилна |
| Fitch | BBB+/ BBB+ | F1 / - | Стабилна |
| Moody's | Baa1 / Baa1 | - / - | Стабилна |

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. През продължителен период следващ глобалната криза от 2008 г. лихвените равнища в ЕС, а в следствие и в България, бяха на историческо ниски нива, вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. След ускоряването на инфлацията, обаче, Федералният резерв, Европейската централна банка и другите водещи централни банки предприеха завои в политиката си, който доведе до значителен ръст в лихвените равнища. Тази тенденция все още не се е усетила сериозно във фирменото и потребителското кредитиране у нас, но при развитите икономики спадът в размера на отпуснатите кредити поради по-високите лихви е значителен.

Повишението на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за Емитента и за другите компании ползващи привлечен финансов ресурс, съответно и за техните инвеститори.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)

| Инфлация | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | 10.2025 г. |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| ИПЦ (средно годишно изменение, %) | 2.8% | 3.1% | 1.7% | 3.3% | 15.3% | 9.5% | 2.4% | 5.3% |

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

След няколко години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през 2017 г., като ИПЦ забави своя ръст единствено през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ средногодишната инфлация в страната през 2018 г. е 2.8%, през 2019 г. е 3.8%, а през 2020 г. съответно е 1.7%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3% спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Резултатът беше значителната инфлация, с която страната ни се сблъска през 2022 г., като средногодишният ѝ размер беше в размер на 15.3% в края на годината. Въпреки известното забавяне, в края на декември 2023 г. средногодишният ИПЦ за предходните 12 месеца е в размер на 9.5%. През 2024 г. размерът на средногодишната инфлация продължава да се понижава, като към края на годината отчита ниво от 2.4%. За 2025 г. обаче тенденцията се обръща и годишната инфлация за месец октомври спрямо същият месец през 2024 г. е в размер на 5.3%.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, а след 01.01.2026 г. с влизането на България в Еврозоната във валути различни от евро. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, а след 01.01.2026 г. с влизането на България в Еврозоната в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Фиксираният курс на лева към еврото 1.95583 лева за 1 евро, а след 01.01.2026 г. с влизането на България в Еврозоната, курса на еврото носи риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Дружеството не отчита риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизането на България в Еврозоната от 01.01.2026 г.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, терористични атаки, военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Риск от промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до Емитента и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Риск, свързан с кредитоспособността на Емитента

Този риск е свързан с възможността на Дружеството да се финансира със заемни средства на пазарни лихвени равнища. Развитието и разрастването на дейността на Емитента са свързани с увеличаваща се необходимост от финансови средства, което изисква и способност за финансиране със заемни средства. Добрата кредитоспособност е резултат от финансовата дисциплина, която се гарантира от непрекъснатите, последователни и съгласувани действия на членовете на Съвета на директорите, както и от стриктното спазване на вътрешните правила и процедури на Дружеството.

Бързият растеж на Дружеството може да бъде предизвикателство за неговите системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Дружеството да продължи, подкрепени и от солидния финансов ресурс на Облигационния заем, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Емитентът полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Въпреки това, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Успехът на Емитента зависи от неговия т.нар. „ключов“ персонал

Ако Дружеството не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, неговият бизнес може да пострада – бизнесът на Емитента е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Емитента ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал“.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

Това е рискът Дружеството да сключи сделки със свързани лица, които да се различават по условия от тези, които се сключват на изцяло пазарен принцип, между несвързани лица. През годините Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, но счита, че всичките сделки със свързани лица са сключени при обичайните търговски условия в хода на дейността си и не се отличават от пазарните условия. В бъдеще Дружеството не планира да извършва сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните.

Риск от промяна в контрола на Дружеството

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството има акционер, който притежава повече от половината от капитала и го контролира. В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

Риск от некоректно или незаконно поведение

Съществува риск Емитентът да претърпи вреди поради некоректно или незаконно поведение на лица, с които се намира в договорни отношения. Рискът от некоректно или незаконно поведение на външни за Дружеството контрагенти следва да се сведе до минимум чрез предварителен анализ на външните контрагенти, включително и на тяхната репутация, както и внимателно да се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има издадена облигационна емисия с променлив лихвен процент /6-месечен EURIBOR/. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти. Настоящият облигационният заем, предмет на настоящия Проспект, за

който се иска допускане до търговия на регулиран пазар, е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Съществува възможност стойността на дължимите лихвени плащания на Емитента да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с невъзможността контрагент да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба за Дружеството. „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД е изложено на кредитен риск основно във връзка с предоставените заеми, аванси, търговски и други задължения. Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики и платежоспособността на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на общия кредитният риск. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

По силата на сключен договор значителна част от постъпленията от настоящата облигационна емисия са предоставени на дъщерно дружество на емитента, което представлява концентрация на експозицията и създава предпоставка за мултиплициране на кредитния риск за емитента. Възможността дъщерното дружество да не изпълни своевременно задълженията си към емитента може да окаже неблагоприятно влияние върху ликвидността и способността на Дружеството да обслужва задълженията си по облигационната емисия.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, и използва тази информация при управлението на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани, представляват финансови активи с висока кредитна оценка. Кредитният риск относно парични средства и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация. **Ликвиден риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Способността на Емитента да погасява своите задължения е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни положителни нетни парични потоци. В случай, че Дружеството не успее да прави това, плащанията към различните кредитори могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени – това от своя страна би имало изключително неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на Емитента и резултатите от дейността.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Дружеството държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. При оценяването и управлението на ликвидния риск Емитентът отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

Дружеството има издадена предходна облигационна емисия с ISIN код BG2100013221 доколкото информацията за наличие на просрочия при обслужване на облигационен заем е съществена за взимане на мотивирано инвестиционно решение от потенциалните инвеститори, те трябва да имат в предвид:

Първо лихвено плащане дължимо на 18.05.2023 г. е платено на 13.09.2023 г. в размер на 394 232.88 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Второ лихвено плащане дължимо на 18.11.2023 г. е платено на 30.11.2023 г. в размер на 453 698.63 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически

характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Трето лихвено плащане дължимо на 18.05.2024 г. е платено на 28.06.2024 г. в размер на 447 540.98 лева. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Четвърто лихвено плащане дължимо на 18.11.2024 г. е платено на 25.11.2024 г. в размер на 452 459.02 лева евро. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Пето лихвено плащане дължимо на 18.05.2025 г. е платено на 30.06.2025 г. в размер на 429 862.60 лева евро. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

Шесто лихвено плащане дължимо на 18.11.2025 г. е платено на 12.12.2025 г. в размер на 389 878.36 лева евро. Емитента е уведомил довереника на облигационерите, че причините за забавянето са от технически характер и се дължи на забавено парично плащане, което дружеството е очаквало да получи до падежната дата.

По горепосочените просрочия Емитента е удовлетворило всички постъпили искания за изплащане на лихви за забава.

Спазени са задълженията за нормативните уведомления на пазарния оператор, на който се търгуват инструментите, Комисия за финансов надзор, Довереникът на облигационерите и обществеността. Основанията за неизпълнените в срок плащания се дължат в забава с осигуряване на необходимата ликвидност, в резултат на изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството. Ръководството за всеки период разглежда конкретни възможности за осигуряване на ликвидни средства, чрез освобождаване на активи и събиране на съществуващи вземания, като се прецизират потенциалните ценови равнища на финансовите инструменти, с цел извличане на оптимален положителен резултат и защита на интересите на акционерите на Дружеството предприема обосновани действия.

Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД са направените инвестиции да започнат да носят капиталова, лихвена и дивидентна доходност в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящата облигационна емисия. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс. Към настоящия момент Емитентът не очаква да изпитва затруднения в посрещането на предстоящите лихвени и главнични плащания и тяхното погасяване в предвидените срокове.

Оперативен риск

Оперативният риск възниква от всички операции на Дружеството. Целта на Дружеството е да се управлява оперативният риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Емитента, и цялостната ефективност на разходите. Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в области като изискване за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки, изисквания за равняване и мониторинг на сделките, изисквания за периодична оценка на оперативните рискове, развитие на аварийни планове, обучение и професионално развитие, етични и бизнес стандарти и др.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Емитента е "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД, което се изписва на латиница по следния начин – Ekip-98 Holding AD.

4.2. Данни за Емитента

| | |
|--|---|
| Държава на регистрация | България |
| Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си | Българско |
| Юридическа форма | Акционерно дружество |
| Седалище | гр. София |
| Адрес на управление | р-н Младост бул. "Александър Малинов" № 75 |
| Дата на учредяване | 23.09.1996 г. |
| ЕИК | 121659873 |
| LEI код | 8945009A49W7AVL5DD21 |
| Телефон | +359 888 900 945 |
| Електронна страница* | www.ekip98.eu |
| E-mail: | holding@ekip98.eu |

* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Кратко описание на основната дейност на емитента, като се посочат основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя

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 лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

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

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.

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.

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

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.

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.

Основният източник в приходната част на Емитента се формира от финансови приходи и приходи от услуги – формирани от предоставяните услуги за отдаване под наем на търговски комплекс Ритейл Парк Средец. Дружеството не е продавало стоки или продукти собствено производство. Групата е обвързана с дългосрочни и средносрочни договори за наем.

Емитентът е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар под борсов код B10A. Емисията е с ISIN код BG1100007985 и от 06.03.2001 г. е допусната до Алтернативен пазар BaSE, организиран от Българска фондова борса АД.

През периода, обхванат от настоящия Проспект, Дружеството не е реализирало изследователска и развойна дейност. Емитентът няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Описание

А) На всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети

Не се отчита съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети до датата на Регистрационния документ.

Б) На всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на регистрационния документ

6.2. След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни към 30.09.2025 г. до датата на Регистрационния документ, е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на групата на Емитента по смисъла на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, изразяваща се в привличането при условията на частно предлагане на настоящата емисия облигации в размер на 23 000 000 евро, като привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството, включително чрез предоставяне на средства на дъщерни дружества. Няма други

значителни промени във финансовото състояние на групата на Емитента за посочения период. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година

На 12.12.2025 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 23 000 000 евро. Привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството, като са инвестирани в следните основни насоки:

- 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.

7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

8.1. Членове на Съвета на директорите

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Веселин Стоянов Жисов.

Членове на Съвета на директорите към датата на изготвяне на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:

| Име и функция в рамките на Емитента | Служебен адрес |
|---|--|
| Веселин Стоянов Жисов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите | гр. София, п.к. 1712, р-н Младост, бул."Александър Малинов" № 75 |
| Екатерина Георгиева Георгиева – Независим член на Съвета на директорите | гр. София, п.к. 1712, р-н Младост, бул."Александър Малинов" № 75 |
| Десислава Драгомирова Янкова – Председател и член на Съвета на директорите | гр. София, п.к. 1712, р-н Младост, бул."Александър Малинов" № 75 |

Основни дейности от значение за Емитента, които те извършват извън него

Веселин Стоянов Жисов е:

- Управител на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД, ЕИК 207160010

Екатерина Георгиева Георгиева е:

- Член на Съвета на директорите на "Финансови Активи" АД, ЕИК 203622237

Десислава Драгомирова Янкова е:

- Управител на "ЕКСКЛУЗИВ ТАУЪР" ЕООД, ЕИК 202517265

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД.

8.2. Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси, в заеманите от тях ръководни длъжности в други дружества, посочени по-горе и/или други задължения.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК "Контрол" е налице, когато едно лице: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към настоящият момент 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 (796 213 бр. x 0.51 евро/номинал).

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на настоящия Проспект, няма физическо или юридическо лице, което да притежава над 50 на сто от капитала на "Екип-98 Холдинг" АД и по този начин да го контролира. 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.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Овластителният режим по чл. 114 - чл. 114а от ЗППЦК се прилага в конкретно определени от посочените разпоредби на закона случаи, при които е възможно да е налице необходимост от предварително овластително решение от страна на общото събрание на акционерите на дружеството, респективно от управителния му орган, за сключването на дадена сделка от страна на публичното дружество с цел защита на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество.

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на СД за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ ОСА може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОСА или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в ТР или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОСА.

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД.

10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

10.1. Финансови отчети

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет, заедно с одиторския доклад и доклада за дейността за 2024 г. и междинния консолидиран финансов отчет за третото тримесечие на 2025 г. са оповестени по надлежния ред и достъпни на интернет-страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на сайта на Дружеството (www.ekip98.eu) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (www.infostock.bg).

Одитираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), 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“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)

| | 31.12.2024 г. | 30.09.2025 г. |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| | Одитирани консолидирани данни | Консолидирани неодитирани данни |
| Приходи от дейността | | |
| Приходи от услуги и други приходи | 2 275 | 1 996 |
| Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 4 792 | 113 |
| Финансови приходи и разходи, в т.ч. | | |
| Положителни разлики от операции с финансови инструменти | 628 | 185 |
| Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти | - | (18) |
| Финансови приходи | 524 | 158 |
| Разходи за лихви и други финансови разходи | (3 678) | (886) |
| Административни разходи | | |
| Разходи за материали | (8) | (9) |
| Разходи за външни услуги | (871) | (953) |
| Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи | (169) | (123) |
| Разходи за персонала | (161) | (122) |
| Други разходи | (81) | (150) |
| Печалба/загуба преди данъчно облагане | 3 251 | 192 |
| Разходи за данъци върху дохода | (457) | - |
| Нетна/загуба печалба за периода | 2 794 | 192 |
| Общо всеобхватен доход за периода | 2 794 | 192 |
| Доход на акция (лв.): | 3.52 | 0.24 |

Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2024 г. и Неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г.
"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

| | 31.12.2024 г. | 30.09.2025 г. |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| | Одитирани консолидирани данни | Консолидирани неодитирани данни |
| АКТИВИ | | |
| Текущи активи | | |
| Търговски и други вземания | 716 | 621 |
| Вземания по предоставени търговски заеми и цесии | 6 555 | 5 081 |
| Краткосрочни финансови активи | 21 308 | 21 308 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 604 | 764 |
| Общо текущи активи | 29 183 | 27 774 |

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Нетекущи активи | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 336 | 345 |
| Инвестиционни имоти | 41 456 | 41 569 |
| Дългосрочни финансови активи | 11 | 1 |
| Отсрочени данъчни активи | 409 | 409 |
| Общо нетекущи активи | 42 212 | 42 324 |
| | | |
| ОБЩО АКТИВИ | 71 395 | 70 098 |
| | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | |
| Регистриран капитал | 796 | 796 |
| Резерв от емисия на акции | 8 668 | 8 668 |
| Други резерви | 2 384 | 2 384 |
| Неразпределена печалба | 14 935 | 15 127 |
| Общо собствен капитал | 26 783 | 26 924 |
| | | |
| ПАСИВИ | | |
| Нетекущи пасиви | | |
| Задължения по облигационен заем | 15 000 | 15 000 |
| Задължения по получени банкови заеми | 12 081 | 12 081 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 1 843 | 1 843 |
| Общо нетекущи пасиви | 28 924 | 28 924 |
| | | |
| Текущи пасиви | | |
| Задължения по облигационен заем | 102 | 286 |
| Задължения по получени банкови заеми | 6 637 | 5 187 |
| Търговски и други задължения | 8 949 | 8 726 |
| Общо текущи пасиви | 15 688 | 14 199 |
| | | |
| ОБЩО ПАСИВИ | 44 612 | 43 123 |
| | | |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | 71 395 | 70 098 |

Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2024 г. и Неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г.
"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

| | 31.12.2024 г. | 30.09.2025 г. |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| | Одитирани консолидирани данни | Консолидирани неодитирани данни |
| Оперативна дейност | | |
| Постъпления от клиенти | 3 145 | 2 680 |
| Плащания на доставчици | (1 408) | (1 363) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | (157) | (122) |
| Платени данъци върху печалбата | (64) | (73) |
| Платени данъци (без корпоративен) | (486) | (214) |
| Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност | 24 | (188) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | 1 054 | 720 |
| | | |
| Инвестиционна дейност | | |
| Плащания за придобиване на нетекущи активи | (37) | - |
| Предоставени заеми | (428) | (200) |
| Постъпления от предоставени заеми | 4 291 | 494 |
| Покупка на инвестиции | (1 582) | - |
| Постъпления от продажба на инвестиции | 539 | 240 |
| Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност | 327 | 24 |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | 3 100 | 558 |
| | | |
| Финансова дейност | | |

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Получени заеми | 8 613 | 6 792 |
| Плащания по получени заеми | (10 418) | (6 934) |
| Изплатени дивиденди | (39) | - |
| Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение | (1 930) | (974) |
| Други парични потоци от финансова дейност | (2) | (2) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | (3 776) | (1 118) |
| | | |
| Нетно увеличение/намаление на пари и парични еквиваленти | 388 | 160 |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода | 216 | 604 |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода | 604 | 764 |

Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2024 г. и Неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

10.2. Одитиране на годишна финансова информация

10.2.1. Одитен доклад. Ако одиторските доклади за годишните финансови отчети са били отказани от регистрирани одитори или съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество, всички тези елементи трябва да бъдат възпроизведени напълно, както и да бъдат посочени съответните причини

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2024 г., е оповестен по надлежния ред и достъпен на страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Дружеството (www.ekip98.eu) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (www.infostock.bg). Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Годишният консолидиран финансов отчет за 2024 г. е одитиран от **Гюляй Мюмюн Рахман**, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0842 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Ситняково № 48, ет. 7. Гюляй Мюмюн Рахман е лице, отговорно за одита на годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. от името на одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление България, бул. Ситняково № 48, ет. 7, представлявано от Гюляй Мюмюн Рахман.

В одиторския доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет за 2024 г., е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси: *„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.“* Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: *Към 31.12.2024 г. Групата отчита инвестиционни имоти в размер на 41 456 хил. лв. Балансовата им стойност представлява 58% от общата стойност на активите и е определена въз основа на оценка на независими лицензирани оценители. При определянето на справедливата стойност Групата избира подходящите методи за оценка и прави предположения, които се основават на пазарните условия, съществуващи на всяка отчетна дата. Оценките на инвестиционните имоти съдържат съществени предположения относно избора на сравними имоти, корекции за съпоставимост и нормата на дисконтиране. В допълнение към присъщата несигурност за тези предположения, настоящата макроикономическа среда и несигурност по отношение на бъдещото икономическо развитие, поставят предизвикателства при определяне на използваните ключови показатели и параметри. Поради значимостта на горепосочените обстоятелства, ние смятаме, че определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти е ключов одиторски въпрос. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит? В обхвата на нашите одиторски процедури при проведения от нас одит беше включено: • преглед, анализ*

и оценка на прилаганата счетоводна политика на консолидирано ниво за последваща оценка и представяне на инвестиционните имоти за съответствие с изискванията на МСФО счетоводни стандарти и последователно прилагане на Груповата счетоводна политика; • Оценка на квалификацията и компетентността на външните оценители, ангажирани от дружествата в Групата; • Проверка на верността на входящите данни, свързани с инвестиционните имоти, използвани при определяне на справедливата стойност; • Преизчисление за математическа точност и проверка за коректното приложение на формулите, специфични за използваните оценителски модели; • Детайлен тест по същество на оценките на справедливата стойност към 31.12.2024 г. чрез получаването от независими източници на данни за съпоставими имоти и справедливи цени, както и анализ, с участието на експерти на одитора на уместността на ключовите методи за оценка и направените предположения; • Оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата спрямо изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, относно представянето и оценяването на инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност .

10.2.2. Посочва се другата информация в регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

10.2.3. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани

За целите на настоящия Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД, съгласно т. 10.1 на Приложение 8 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за изготвянето на Регистрационен документ, като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129, са извлечени данни от годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г.

10.2.4 Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по правни и арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата на Емитента..

Емитентът няма информация за образуване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

10.2.5 Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

На 12.12.2025 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 23 000 000 евро, като привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството.

Освен горепосоченото няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след края на последния финансов период , за който е публикувана междинна финансова информация (т.е след 30.09.2025 г.)

11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Обобщение на оповестена за последните 12 месеца нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

| <u>Дата</u> | <u>Кратка информация за оповестяването</u> |
|---------------|--|
| 29.01.2026 г. | "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Индивидуален финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2025 г. |
| 09.01.2026 г. | "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление по облигационна емисия |

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

| | |
|----------------------|--|
| <u>10.12.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление за нова емисия облигации</u> |
| <u>28.11.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г. и отчет по облигационна емисия.</u> |
| <u>29.10.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.</u> |
| <u>27.10.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Уведомление за промяна в обезпечението по облигационна емисия</u> |
| <u>28.08.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.</u> |
| <u>28.07.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.</u> |
| <u>20.06.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Протокол от ОСА.</u> |
| <u>29.05.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Консолидиран отчет за първо тримесечие на 2025 г. и отчет по облигационна емисия.</u> |
| <u>16.05.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Покана за редовно заседание на ОСА.</u> |
| <u>30.04.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД Годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г.</u> |
| <u>30.04.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Индивидуален финансов отчет за първото тримесечие на 2025 г.</u> |
| <u>29.03.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Годишен индивидуален финансов отчет за 2024 г.</u> |
| <u>26.02.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.</u> |
| <u>28.01.2025 г.</u> | <u>"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД публикува Индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.</u> |

Разкритата информация е оповестена чрез информационната агенция Инфосток www.infostock.bg и на сайта на Емитента www.ekip98.eu.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение за член на Групата, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

- ✓ Устав на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания <https://portal.registryagency.bg>;
- ✓ Доклад на независимия одитор за Годишен одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. – на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg, на електронната страница на Дружеството www.ekip98.eu и на електронната страница на КФН www.fsc.bg;
- ✓ Годишен одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. и междинен консолидиран неодитиран финансов отчет към 30.09.2025 г. на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД – на електронната страница на дружеството www.ekip98.eu; на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg; информационна агенция Инфосток www.infostock.bg;
- ✓ Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ – на хартиен носител на адреса на управление на „Довереник на облигационерите“, ИП „Юг Маркет“ ЕАД – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1; на електронната страница на Довереника на облигационерите <https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2026/01/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80->

[%D0%B7%D0%B0-%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BA-%D0%95%D0%BA%D0%B8%D0%BF-98_no-sign.pdf](#) и на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. бул. "Александър Малинов" № 75; на хартиен носител на адреса на управление на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2; След одобрението на Проспекта – на електронната страница на "ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД, <https://www.ekip98.eu/wp-content/uploads/2026/01/Ekip-Dogovor-Doverenik-12-12-2025.pdf> и на електронната страница на упълномощения инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, <https://www.abvinvest.net/%D1%83%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B8/%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BE-%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5;>

- ✓ Проспект (след евентуалното му одобрение) – безплатен екземпляр на траен (хартиен) носител в Дружеството (на посочения в Документа адрес) и в упълномощения инвестиционен посредник (на посочения в Документа адрес); на електронната страница на Дружеството www.ekip98.eu; на електронната страница на КФН www.fsc.bg; на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg; на електронната страница на упълномощения инвестиционен посредник www.abvinvest.net.

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Екип-98 Холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Веселин Жисов
Изпълнителен директор
„Екип-98 Холдинг“ АД



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Екип-98 Холдинг“ АД, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

д-р Явор Русинов
Управител
ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Иво Петров
Управител
ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Екип-98 Холдинг“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Мирюлюб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД



ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД