

Междинен доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за четвърто тримесечие на 2024 г. съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

Настоящият междинен доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за третото тримесечие на 2024г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Докладът е изготвен в съответствие с чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32,ал.1,т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

1.Обща информация за Дружеството

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е публично акционерно дружество регистрирано с решение № 841/28.03.1996 г на Добрички окръжен съд по ф.д. № 572/1996 г, вписано в търговския регистър в том 20 страница 117 партиден № 87. Старото име на дружеството е „Родина Кепитъл” АД, като на 06.07.2023 г., името е променено на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Предприятието е публично дружество, съгласно ЗППЦК. Акционерният капитал е разпределен в 2 156 802 бр. акции с номинална стойност един лев на акция. Всяка акция дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял. Няма акционери със специални контролни права.

Към 31.12.2024 г. основните акционери на дружеството са:

- | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------|
| • „7Q FINANCIAL SERVICES“ LTD, Кипър | 1 451 300 бр. акции | 67.29% |
| • Др.юридически лица | 677 228 бр. акции | 31.40% |
| • Физически лица | 28 274 бр. акции | 1.31% |

Няма други юридически лица, които притежават пряко повече от 5% от правата на глас в Общото събрание на акционерите.

Дружеството има едностепенна система на управление със съвет на директорите.

След проведено Общо събрание на акционерите на 24.06.2024 г. е освободен Стоян Иванов Бъчваров от поста му като независим член на Съвета на директорите и е назначен Генади Райчев Петров за нов независим член на Съвета на директорите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД. Общото събрание на акционерите определи размерът на гаранцията на новоизбрания член да бъде 3 брутни работни заплати, а размерът на възнаграждението му - 1 000 лв. На дата 04.07.2024 г. има регистрирано вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията, за промяна на състава на съвета на директорите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД.

След проведено Общо събрание на акционерите на 11.10.2024 г. е освободен Велислав Николаев Карадачки от поста му като член на Съвета на директорите и е назначена Паулина Христова Василева за нов член на Съвета на директорите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД. Общото събрание на акционерите определя размерът на гаранцията на новоизбрания член да бъде 3 брутни работни заплати, а размерът на възнаграждението му - 1 000 лв. На дата 22.10.2024 г. има регистрирано вписване в

Търговския регистър към Агенция по вписванията, за промяна на състава на съвета на директорите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД.

С протокол на Съвета на директорите от 11.10.2024 г. е взето решение дружеството да се представлява и управлява от Паулина Христова Василева и настоящия изпълнителен директор Цветан Руменов Димитров. Съвета на директорите взима решение заанапред дружеството да се представлява само заедно от двамата изпълнителни директори.

Към датата на изготвяне на Междинният доклад, състава на съвета на директорите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД е както следва, Цветан Руменов Димитров – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Паулина Христова Василева - изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Генади Райчев Петров – независим член на Съвета на директорите.

През последният отчетен период са настъпили следните промени в собствеността и капитала на дружеството:

Към 31.12.2024 г. след успешно приключена преписка на 15.12.2023 г. за увеличение на капитала, „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е собственост на „7Q FINANCIAL SERVICES“, Кипър с притежавани акции в размер на 1 451 300 бр. от общо 2 156 802 бр. или 67.29% от капитала на дружеството. Физически лица притежават 28 274бр. акции от капитала на дружеството или 1.31%, а останалите акции от капитала на дружеството в размер на 677 228 бр. или 31.40% са собственост на юридически лица, като нито едно от тези юридически лица не притежава над 5% от капитал на публичното дружество.

На 18.04.2024 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 12'000'000 (дванадесет милиона) евро, разпределение в 12'000 (дванадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална стойност на една облигация в размер на 1'000 (хиляда) евро, с плаващ лихвен процент в размер, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1% (100 базисни точки), но не по-малко общо 3.25% (три цяло и двадесет и пет стотни процента) и не повече общо от 5.25% (пет цяло и двадесет и пет стотни процента) годишно, платим на 6-месечен период, с дата на емитиране 06.12.2023 г. и дата на падеж 06.12.2031 г., с ISIN код BG2100039234, издадена от „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, гр. София, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 01.12.2023 г.

Съгласно одобреният погасителен план Дружеството дължи лихва на облигационерите към 06.06.2024 г. Лихвата по погасителния план е платена със закъснение на 10.07.2024 г, като е подадено Уведомление за плащане с изх. № 3/10.07.2024г., към КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА, ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД и ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (Довереник).

Съгласно одобреният погасителен план Дружеството дължи лихва на облигационерите към 06.12.2024 г. Лихвата по погасителния план е платена със закъснение на 19.12.2024 г, като е подадено Уведомление за плащане, към КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА, ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД и ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (Довереник).

2.Преглед на дейността

Първоначалната дейност на дружеството е производство и търговия на вълнен текстил и изделия от него и след решение на собствениците през март 2001 г. е спряна дейността на предприятието.

От 2001г. до 2022г. дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се състои в отдаване под наем на недвижими имоти. Именно тази дейност е източник на основните приходи на дружеството, но тя не е достатъчно доходоносна и не му носи никакво развитие. Ето защо инвестиционната политика на дружеството претърпява съществена промяна, за да се стигне до повишаване на доходите му и генериране на задоволителна печалба.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД в края на 2022г. се освобождава от следните недвижими имоти чрез продажбата им на дружеството „Рутек“ ООД като срещу тях получава парична сума, в размер на 382 000 лв. равняваща се на справедливата им пазарна стойност, с която ще разполага за влагане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си:

- Поземлен имот с идентификатор 02508.88.364- находящ се в гр. Балчик, общ. Балчик, обл. Добричка;
- 5 228/35 138 идеални части от Поземлен имот с идентификатор 72624.610.118 находящ се гр. Добрич, община Добрич, област Добрич;
- Сграда с идентификатор 72624.610.118.7 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43;
- Сграда с идентификатор 72624.610.118.26 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43;
- Сграда с идентификатор 72624.610.179.4 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43;
- Сграда с идентификатор 72624.610.179.7 находяща се гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43.

От години „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД отдава въпросните недвижими имоти под наем, като не са налице перспективи тези имоти да бъдат използвани по друг начин в бъдеще, доколкото няма изготвени проекти за застрояването им или за алтернативно тяхно оползотворяване. В този смисъл, същите представляват една статична инвестиция, която публичното дружество има интерес да промени, за да се развива в икономически аспект и да отговори на динамично изменящите се пазарни условия. Паричните средства, които дружеството придобива като цена на имотите същото ще може да инвестира по друг начин, който ще му позволи да промени инвестиционната си политика и да се насочи към изпълнението на други проекти, носещи по-голяма доходност и отговарящи по-адекватно на нуждите му.

Израз на такава промяна е преустановяването на статичните инвестиции на дружеството, каквито са недвижимите имоти, отдавани под наем, и пренасочването на получените средства към нови, по-динамични и по-доходоносни инвестиции, каквато в съществуто си представлява придобиването на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД с ЕИК 121872953 за стойност 500 000 лв. /петстотин хиляди лева/, с което става едноличен собственик на последното дружество и на неговото дъщерно дружество „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, ЕИК: 114539980, което от своя страна притежава недвижимо и движимо имущество на територията на гр. Тръстеник, общ. Плевен. Имуществото на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД включва инвестиционни имоти с възможност за развитие на проекти за изграждане на фотоволтаична централа (издадени са 3 бр. скици-визи за проучване и проектиране) и поземлени имоти в регулация с площ от около 25 000 кв.м., в които е ситуирана функционираща фабрика с добра репутация и традиции в производството на мебели от дърво, заедно със съответните производствени площадки, халета, машини, съоръжения, транспортни средства, материали и пр. Понастоящем фабриката е спряла производство, но са налице всички условия за

възобновяването му и развиването на нови проекти, свързани с възобновяеми енергийни източници. За определяне пазарната стойност на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, последният е оценен на стойност по-висока от предложената цена за закупуването им, което прави сделката изключително изгодна за „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите акционери. Насочването на инвестициите на публичното дружество към подобни нови проекти ще спомогне за разрастване и диверсифициране дейността му, правейки я по-адекватна на динамичната икономическа обстановка в страната, което от своя страна ще доведе до по-голяма възвращаемост и повече доходи за инвеститорите.

През декември 2023 г. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100% от дяловете на „КБМ“ ЕООД. Предмет на дейност на „КБМ“ ЕООД е покупка на стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; внос и износ; търговско представителство и посредничество; комисионни, превозни сделки; технически консултации и маркетингови проучвания. През май 2024 г. дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД продава 100% от дяловете на „КБМ“ ЕООД.

През периода Дружеството е предоставило аванс в размер на 5 226 хил. лв. за придобиване на 100% от дяловете на предприятие. Към момента сделката не е приключила и вписване в Търговския регистър все още няма.

3.Рискови фактори:

-Пазарен риск- рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск включва три вида риск: валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск.

-Валутен риск- рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове.

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват в лева.

-Лихвен риск- рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти. Дружеството няма получени банкови кредити.

-Други ценови рискови- рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени, независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара. Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

-Кредитен риск- рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата страна, като не успее да изпълни задължението. Политиката на ръководството към минимизиране на този риск е насочена към извършване на услуги на търговски клиенти с добра кредитна репутация и получаване на адекватни обезпечения.

-Ликвиден риск- рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви. Дружеството поддържа оптимално количество парични наличности, с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Прилага се система за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се управляват по отношение на срочност и обем.

4. Анализ на дейността и финансовите резултати

№	Отчет за доходите (хил. лв.)	31.12.2024	31.12.2023
1	Нетни приходи от продажба на услуги	0	0
2	Други приходи	0	0
3	Приходи от финансираня	0	0
4	Приходи от лихви	1948	546
5	Финансови приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	32	150
6	Разходи за материали и външни услуги	(105)	(123)
7	Разходи за амортизации	0	0
8	Разходи за персонала	(68)	(41)
9	Балансова стойност на продадените активи	0	0
10	Други разходи	(429)	(3)
11	Разходи за лихви	(1236)	(135)
12	Други финансови разходи	(0)	(3)
13	Печалба / Загуба	122	352

Към 31.12.2024 г. приходите от лихви в размер на 1 948 хил. лв., като включват лихви върху предоставени заеми и неустойки за нереализирани се в срок сделки. Финансовите приходи в размер на 32 хил.лв. включват продажба на финансови активи и преоценки.

Разходи за материали и външни услуги в размер на 105 хил.лв. включват-застраховки, счетоводни услуги, такси КФН, БФБ и ЦД, инвестиционни услуги, правни услуги и др. Разходите за персонала са в размер на 68 хил.лв. и включват заплати на персонала на дружеството и осигуровки. Разходите за лихви в размер на 1'236 хил.лв. включват лихви по облигационен заем в размер на 12 000 000 евро.

Предоставените аванси в размер от 10 481 хил. лв. представляват аванс за придобиване на 100% дружествени дялове, както и аванс за придобиване на 2 660 бр. облигации с падеж през 2025 г.

Вземанията по цесии са възникнали през 2023 г. и 2024 г. и са с обща стойност от 13 625 хил. лв. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 136 хил. лв.

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 21 123 хил. лв. с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3-месечен EIROBOR + надбавка за риск. Вземанията по заема възлизат на 22 704 хил. лв., от които 1 346 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 21 351 хил. лв., от които 228 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 227 хил. лв.

През 2024 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 150 хил. лв. с падеж през 2025 г. По заема се дължат лихви в размер на 5% годишно. Вземанията по заема възлизат на 154 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв.

5. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен междинният финансов отчет

Няма регистрирани важни събития, настъпили след датата, към която е съставен междинният финансов отчет.

6. Предвиждано развитие на дружеството през 2024г.

В стратегията на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД дългосрочни цели са:

- ✓ изграждане на фотоволтаична централа с мощност от 2 мегавата, която да донесе приходи за дружеството;
- ✓ модернизирание и обновяване на производствената и складова база в гр. Тръстеник;
- ✓ рестартиране на производството на мебели, производство на палети и др. перспективни производства;
- ✓ регистриране на предприятието като индустриален парк;
- ✓ за инвестиране и в други подобни дружества/предприятия/проекти;
- ✓ осигуряване на финансиране чрез банково финансиране, включително и с освобождаване на паричен ресурс с продажбата на краткотрайни активи (дървен материал, желязо, стари машини и оборудване);
- ✓ диверсификация на портфейла с инвестиции в различни сектори и локация;
- ✓ реализиране на капиталови печалби чрез изгодни условия за покупка, относително краткосрочно държане и последваща продажба;
- ✓ повишаване на възвращаемостта на собствения капитал, чрез умело използване на външно финансиране при реализацията на проектите.

Гр. София
30.01.2025 г.

Цветан Руменов Димитров
(Изпълнителен Директор)

Паулина Христова Василева
(Изпълнителен Директор)