

## **Междинен доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за второто тримесечие на 2025 г. съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

Настоящият междинен доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за второто тримесечие на 2025г. 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 30.06.2025 г. основните акционери на дружеството са:

- |                                      |                     |        |
|--------------------------------------|---------------------|--------|
| • „7Q FINANCIAL SERVICES“ LTD, Кипър | 1 451 300 бр. акции | 67.29% |
| • Др.юридически лица                 | 677 804 бр. акции   | 31.43% |
| • Физически лица                     | 27 698 бр. акции    | 1.28%  |

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 взема 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.

Към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството има 1 служител на трудов договор.

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

През 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер от 5 226 хил. лв. за придобиване на 100% дружествени дялове на „Булагрохим“ ЕООД. Сделката е приключена през март 2025 г. Регистрирано е вписване в Търговския регистър за промяна на собствеността на „Булагрохим“ ЕООД.

### **2.Преглед на дейността**

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като дружество - майка е насочило своята дейност приоритетно към мениджмънт на предприятията, в които участва.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД притежава 100% от капитала на дъщерно дружество „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД с ЕИК 121872953, което пък от своя страна има свое дъщерно дружество - „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, ЕИК: 114539980.

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 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер от 5 226 хил. лв. за придобиване на 100% дружествени дялове на „Булагрохим“ ЕООД. Сделката е приключена през март 2025 г. Регистрирано е вписване в Търговския регистър за промяна на собствеността на „Булагрохим“ ЕООД.

Към 31.12.2024 г. Дружеството притежава 27.21 % от капитала на Black Sea Property Plc. Инвестицията е класифицирана като асоциирано участие.

### **3.Рискови фактори:**

Управлението на риска е неделима част от управленската политика на ръководството. Рискът може да се дефинира като несигурността дадена прогноза да съвпадне с действителността под влиянието на различни фактори.

Основните рискове, пред които е изправено Дружеството се изразяват в рисковете при инвестирането в ценни книжа. Тук се включват:

-Пазарен риск - вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен

риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

- Валутен риск - по-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството са деноминирани главно в евро и не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като в условията на валутен борд българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583.

-Лихвен риск - политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 март 2025 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на лихвения процент по единия си облигационен заем, който са с променлив лихвен процент, както и предоставен заем на асоциирано си предприятие. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

-Други ценови рискови- През 2023 и 2024 г. Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените в наемите на имоти. През 2025 г. Дружеството не е изложено на този риск. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

-Кредитен риск - Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, и депозирание на средства. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период

-Ликвиден риск- Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Наличието на ликвиден риск е минимизирано, тъй като дружеството има само несъществени задължения към държавата, които са погасени в срок.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток.

Тези събития се очаква да окажат влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии. Дружеството няма преки експозиции (напр., сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, както и в по-дългосрочен план върху търговските обороти, паричните потоци и рентабилността.

Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет не може да се даде точна оценка за ефекти върху икономиката на България и в частност върху Дружеството.

Към 30 юни 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите му отчети. Въпросите, свързани с климата не са оказали пряко влияние на инвестиционната дейност, като извършване на инвестиции в дъщерни предприятия или покупката на финансови активи.

#### **4. Анализ на дейността и финансовите резултати**

	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 лв.	За 3 месеца към 30 юни 2025 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 3 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.
Приходи от лихви	609	234	782	353
Разходи за лихви	(509)	(252)	(552)	(271)
Нетни печалби / (загуби) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	288	205	32	18
Обезценки за очаквани кредитни загуби	(37)	(30)	-	-
Разходи за външни услуги	(82)	(49)	(171)	(68)
Разходи за персонала	(39)	(21)	(34)	(18)
Други разходи	(3)	(2)	(4)	(4)
Други финансови приходи и разходи	94	(1)	-	-
<b>Печалба / (Загуба) от продължаващи дейности преди данъци</b>	<b>321</b>	<b>114</b>	<b>53</b>	<b>10</b>
Разходи за данъци от продължаваща дейност	(9)	15	-	-
<b>Печалба / (Загуба) за периода</b>	<b>312</b>	<b>129</b>	<b>53</b>	<b>10</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода</b>	<b>312</b>	<b>129</b>	<b>53</b>	<b>10</b>
<b>Основна печалба на акция</b>	<b>0,14</b>	<b>0,06</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00</b>

Към 30.06.2025 г. приходите от лихви в размер на 609 хил. лв., като включват лихви върху предоставени заеми и неустойки за нереализирани се в срок сделки. Другите финансови приходи в размер на 94 хил.лв. включват продажба на финансови активи и преоценки.

Разходи за външни услуги в размер на 82 хил.лв. включват- застраховки, счетоводни услуги, такси КФН, БФБ и ЦД, инвестиционни услуги, правни услуги и др. Разходите за персонала са в размер на 39 хил.лв. и включват заплати на персонала на дружеството и осигуровки. Разходите за лихви в размер на 509 хил.лв. включват лихви по заеми.

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 160 хил. лв. с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 6% годишно. Вземанията по заема възлизат на 166 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 111 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви).

През 2024 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 40 хил. лв. с падеж през 2028 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 5,5% годишно. Вземанията по заема възлизат на 41 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 17 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви).

Предоставените аванси в размер от 5 226 хил. лв. през 2024 г. представляват аванс за придобиване на 100% дружествени дялове на българско дружество. Сделката е приключена през март 2025 г.

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем към асоциирано предприятие 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 23 222 хил. лв., от които 2 099 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 22 689 хил. лв., от които 1 566 хил. лв. лихви).

През 2025 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 1 007 хил. лв. с падеж през 2026 г. на дъщерно предприятие. По заема се дължат лихви в размер на 4,5% годишно. Вземанията по заема възлизат на 1 015 хил. лв., от които 8 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 154 хил. лв., от които 4 566 хил. лв. лихви).

През 2024 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 150 хил. лв. с падеж през 2025 г. на несвързано лице. По заема се дължат лихви в размер на 5% годишно. През февруари 2025 г. вземането е обект на договор за цесия. Към 31 декември 2024 г. вземанията по заема възлизат на 154 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви.

През май 2024 г. Дружеството е сключило договор за продажбата на 100% от дяловете си на дъщерно предприятие с падеж през 2025 г. Към 30 юни 2025 г. остатък по вземането е размер от 5 670 хил. лв.

Към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството няма блокирани парични средства.

Общият размер на резервите в размер на 254 хил. лв., формирани от печалби от предходни отчетни периоди по реда на Търговския закон.

Задълженията включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Облигационни заеми	459	68	23 369	23 347
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	243	237	-	-
Задължения по цесии	677		-	
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1 379</b>	<b>305</b>	<b>23 369</b>	<b>23 347</b>

На 06 декември 2023 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100039234;

- Брой облигации: 12 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 12 000 хил. евро.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Начина на амортизация на главницата: на 8 равни вноски от четвъртата до седмата година от по 1 000 хил. евро и 2 равни вноски за осмата година от по 2 хил. евро;
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3,25% и не повече от 5,25%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- Начин на плащане на лихва – два пъти годишно на шестмесечна база;
- Обезпечение – задълженията по облигационната емисия се обезпечават със застраховка

Плащанията на главницата са дължими след юни 2027 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към юни 2025 г. е в размер на 459 хил. лв. и е заплатена на облигационерите на 28.07.2025 г.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 30 юни 2025 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 243 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 237 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,50%. Заемите са обезпечени с ценни книжа с балансова стойност в размер на 755 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 755 хил. лв.).

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, дъщерни и асоциирани предприятия и ключов управленски персонал.

Разчети със свързани лица:

	<b>30 юни 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Нетекущи вземания:</b>		
Дъщерни дружества – предоставени заеми	206	127
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>206</b>	<b>127</b>
<b>Текущи вземания:</b>		
Дъщерни предприятия	1 005	-
Асоциирани предприятия	22 990	22 462
Ключов управленски персонал	2	4
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>23 997</b>	<b>22 466</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>24 003</b>	<b>22 593</b>
<b>Текущи задължения:</b>		
Ключов управленски персонал	5	3
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

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

На 28.07.2025 г. Дружеството е заплатило дължимата на облигационерите лихва по облигационна емисия с ISIN код BG2100039234.

## **6. Предвиждано развитие на Дружеството през 2025г.**

И през 2025г. основна задача на ръководството на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е да продължи в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента и постигането на финансови резултати. Като дружество от холдингов тип е насочило своята дейност приоритетно към мениджмънт на предприятията, в които участва. Чрез инвестиции в изграждане на холдинговата си структура планира да инвестира дългосрочно в дялове на дъщерни и асоциирани дружества и/или в капиталите на придобитите дружества и да се финансира дейността им.

Предвижда се още:

✓ изграждане на фотоволтаична централа с мощност от 2 мегавата, която да донесе приходи за дружеството;

✓ модернизиране 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  
30.07.2025 г.

\_\_\_\_\_  
Цветан Руменов Димитров  
(Изпълнителен Директор)

\_\_\_\_\_  
Паулина Христова Василева  
(Изпълнителен Директор)