

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

Настоящият междинен доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за четвъртото 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 31.12.2025 г. основните акционери на дружеството са:

• „7Q FINANCIAL SERVICES“ LTD, Кипър	1 396 300 бр. акции	64.74 %
• УПФ „Съгласие“	150 300 бр. акции	6.97 %
• УПФ „ЦКБ-Сила“	111 210 бр. акции	5.16 %
• Др.юридически лица	471 379 бр. акции	21.85 %
• Физически лица	27 613 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 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 занапред 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 31 декември 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.

„Булагрохим“ ЕООД от своя страна притежава следните дружества - „Кей Би Агропродъкс“ ЕООД, „Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД и „Голяма Добруджанска мелница“ ООД.

Към 31.12.2025 г. Дружеството притежава 27.21 % от капитала на Black Sea Property Plc. Инвестицията е класифицирана като асоциирано участие.

### **3.Рискови фактори:**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

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

За 12 месеца      За 3 месеца      За 12 месеца      За 3 месеца

	към 31 декември 2025 ‘000 лв.	към 31 декември 2025 ‘000 лв.	към 31 декември 2024 ‘000 лв.	към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 512	376	1 732	421
Разходи за лихви	(985)	(243)	(1 243)	(623)
Нетни печалби / (загуби) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	137	(83)	428	396
Обезценки за очаквани кредитни загуби	55	3	(518)	(518)
Разходи за външни услуги	(125)	(29)	(113)	
Разходи за персонала	(77)	(19)	(68)	(16)
Други разходи	(4)	(2)	(6)	(6)
Други финансови приходи и разходи	-	-	15	-
<b>Печалба / (Загуба) от продължаващи дейности преди данъци</b>	<b>516</b>	<b>6</b>	<b>227</b>	<b>(346)</b>
Разходи за данъци от продължаваща дейност	(59)	(17)	(23)	(23)
<b>Печалба / (Загуба) за периода</b>	<b>457</b>	<b>(11)</b>	<b>204</b>	<b>(369)</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода</b>	<b>457</b>	<b>(11)</b>	<b>204</b>	<b>(369)</b>
<b>Основна печалба на акция</b>	<b>0,21</b>	<b>(0,01)</b>	<b>0,09</b>	<b>(0,17)</b>

Към 31.12.2025 г. приходите от лихви са в размер на 1 512 хил. лв., като включват лихви върху предоставени заеми и неустойки за нереализирани се в срок сделки.

Разходи за външни услуги в размер на 125 хил.лв. включват- застраховки, счетоводни услуги, такси КФН, БФБ и ЦД, инвестиционни услуги, правни услуги и др. Разходите за персонала са в размер на 77 хил.лв. и включват заплати на персонала на дружеството и осигуровки. Разходите за лихви в размер на 985 хил.лв. включват лихви по заеми.

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.

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е получавало дивиденди от дъщерните си предприятия. Дружеството не е залагало като обезпечения инвестициите си и няма поети ангажименти във връзка с дъщерните си предприятия.

Дружеството не е получавало дивиденди от асоциираното предприятие, както и няма поети ангажименти към него.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е заложило акции на асоциираното предприятие с балансова стойност от 755 хил. лв. като обезпечение на задължения.

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 224 хил. лв., от които 12 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 64 хил. лв., от които 4 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 23 706 хил. лв., от които 2 584 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 1 480 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 1 998 хил. лв., от които 36 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.

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

#### Задължения:

Задълженията включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Облигационни заеми	29	68	23 396	23 347
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	249	237	-	-
Задължения по цесии	377	-	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>655</b>	<b>305</b>	<b>23 396</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 30 септември 2025 г. е в размер на 224 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 56 хил. лв.).

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 декември 2025 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 244 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 237 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е 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.

#### Сделки с дъщерни предприятия:

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми	2 800	123
Начислени приходи от лихви	48	3

#### Сделки с асоциирани предприятия:

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Начислени приходи от лихви	1 017	1 338

#### Разчети със свързани лица:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Нетекущи вземания:</b>		
Дъщерни дружества – предоставени заеми	285	127
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>285</b>	<b>127</b>
<b>Текущи вземания:</b>		
Дъщерни предприятия	1 978	-
Асоциирани предприятия	23 469	22 462
Ключов управленски персонал	2	4
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>25 449</b>	<b>22 466</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>25 734</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>

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

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

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

И през 2026г. 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  
29.01.2026 г.

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

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