

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация за промените в счетоводната политика на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД („Дружеството”, „Емитента”) през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

В т.3 от пояснителните бележки към междинния съкратен консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г., Дружеството е посочило промените в счетоводната си политика.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

Групата от предприятия включва предприятието майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, неговото дъщерно дружество „Напредък Инвест“ ЕООД, дъщерното дружество на „Напредък Инвест“ ЕООД – „Напредък 1951“ ЕООД, дъщерно дружество „Булагрохим“ ЕООД и неговите дъщерни такива - „Кей Би Агропродъкс“ ЕООД, „Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД и „Голяма Добруджанска мелница“ ООД.

Предприятието майка е придобило 100% от капитала на „Напредък Инвест“ ЕООД през ноември 2022 г. Основен предмет на дейност на дъщерното предприятие е: вътрешна и външна търговия с мебели, всякаква друга дейност, незабранена от закона.

Заедно с придобиването на „Напредък Инвест“ ЕООД, дружеството – майка придобива контрол върху 100% от дяловете на неговото дъщерно дружество „Напредък 1951“ ЕООД. Предмета на дейност на „Напредък 1951“ ЕООД е производство, вътрешна и външна търговия с мебели, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

През март 2025 г дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100% от дяловете на „Булагрохим“ ЕООД. Чрез покупката Групата придобива и контрол над дъщерните дружества „Кей Би Агропродъкс“ ЕООД, „Кей Би Агро Индъстри“ ЕООД и „Голяма Добруджанска Мелница“ ООД.

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 консолидиран 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, Генеди Райчев Петров – независим член на Съвета на директорите.

Към датата на изготвяне на Междинният доклад, "НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД се представлява от Цветан Руменов Димитров, заедно с Паулина Христова Василева, а управители на "НАПРЕДЪК 1951" ЕООД Паулина Христова Василева, заедно с Галин Руменов Димитров.

„Булагрохим“ ЕООД се представлява от Паулина Христова Василева, а останалите три дружества, собственост на „Булагрохим“ ЕООД са с представител също Паулина Христова Василева.

3. Информация за резултатите от организационните промени в икономическата група на емитента като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

В рамките на групата на Емитента през отчетния период:

- Към 31.12.2025 г. дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е придобило 100% от дяловете на „Булагрохим“ ЕООД. Чрез покупката Групата придобива и контрол над дъщерните дружества „Кей Би Агропродъкс“ ЕООД, „Кей Би Агро Индъстри“ ЕООД и „Голяма Добруджанска Мелница“ ООД.;
- Към 31.12.2025 г. не е започнало производство по преобразуване на нито едно от дружествата в групата, както и нито едно от дружествата не е преустановило дейността си;
- Към 31.12.2025 г. Дружеството - майка притежава 27.21 % от капитала на Black Sea Property Plc. Инвестицията е класифицирана като асоциирано участие.
- Към 31.12.2025 г. не са извършени апортни вноски;
- Към 31 декември 2024 г. инвестиционните имоти на Групата не се отдават под наем и не са заложили като обезпечение по задължения. Към 31 декември 2025 г. Групата е заложила инвестиционни имоти с балансова стойност 70 650 хил. лв. като обезпечение по заеми, описани в точка 17 в пояснителните бележки към междинния консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително за резултатите от текущия период.

5. Данни за лицата, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на емитента.

Към 31.12.2025 г. в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД има информация за следните лица, притежаващи пряко най-малко 5 на сто от акциите с право на глас, както следва:

5.1. „7Q FINANCIAL SERVICES“, Кипър притежава 1 396 300 броя акции, представляващи 64.74% от гласовете, притежавани пряко.

5.2. Др. физически лица притежаващи 27 613 бр. акции от капитала на дружеството или 1.28 %, като останалите акции от капитала на дружеството в размер на 732 889 бр. или 33.98 % са собственост на юридически лица, като от тях УПФ „Съгласие“ притежават 6.97%, а УПФ „ЦКБ-Сила“ – 5.16% . Няма други юридически лица с дял над 5% от капитал на публичното дружество.

6. Данни за акции на емитента, притежавани от членове на неговите управителни и контролни органи.

Управителните и контролни органи на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не притежават акции на дружеството.

| Членове на СД | Брой притежавани акции към 31.12.2025 | Брой притежавани акции към 31.12.2024 | Промяна (брой) |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| Цветан Руменов Димитров | 0 | 0 | 0 |
| Паулина Христова Василева | 0 | 0 | 0 |
| Генади Райчев Петров | 0 | 0 | 0 |

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

През отчетния период 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. няма възникнали или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10% от собствения капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок

Финансови задължения:

Задълженията включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

| | Текущи | | Нетекучи | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 31 декември 2025 ‘000 лв. | 31 декември 2024 ‘000 лв. | 31 декември 2025 ‘000 лв. | 31 декември 2024 ‘000 лв. |
| Облигационни заеми | 77 | 68 | 63 396 | 23 347 |
| Банкови заеми | - | - | 30 | - |
| | | | 400 | |
| Търговски заеми | 995 | - | - | - |
| Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти | 249 | 237 | - | - |
| Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти | 16 947 | - | - | - |
| Общо балансова стойност | 18 268 | 305 | 93 796 | 23 347 |

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 31 декември 2025 г. е в размер на 29 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 56 хил. лв.).

При бизнес комбинацията на група „Булагрохим“ Групата е придобила облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100021224;
- Дата на емитиране: 19 декември 2022 г.;
- Брой облигации: 40 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 40 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Падеж: 19 декември 2031 г.
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1,50%, но не по-малко от 3,25% и не повече от 6,50%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- Начин на плащане на лихва – два пъти годишно на шестмесечна база;

- Обезпечение – инвестиционни имоти с балансова стойност от 32 202 хил. лв. и имоти машини и съоръжения на стойност 16 346 хил. лв.

Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2025 г. е в размер на 48 хил. лв., от които 48 хил. лв. лихви.

При бизнес комбинацията на група „Булагрохим“ Групата е стана страна по банков заем в размер на 30 400 хил. лв. със срок на връщане 22 декември 2025 г. с опция за удължаване, отпуснат при плаващ лихвен процент, състоящ се от базов лихвен процент на банката кредитор плюс надбавка за риск. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Групата в размер на 38 348 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Задълженията по тези сделки възлизат на 249 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%. Като обезпечение Групата е заложила ценни книжа с балансова стойност в размер на 788 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 760 хил. лв.).

Задълженията към 31 декември 2025 г. в размер на 16 947 хил. лв. произлизат от договори за покупка на вземания, като по-голямата част възникват при бизнес комбинацията на група „Булагрохим“. Задълженията са краткосрочни и необезпечени. Текущите търговски и други задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

| | 30 септември 2025 ‘000 лв. | 31 декември 2024 ‘000 лв. |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Текущи: | | |
| Търговски задължения | 5 | 31 |
| Задължения за покупка на финансови активи | 475 | - |
| Други финансови пасиви | 138 | - |
| Финансови пасиви | 618 | 31 |
| | | |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 4 | 8 |
| Задължения за корпоративен данък | 26 | 65 |
| Други данъчни задължения | 3 | 3 |
| Други задължения | 4 | 4 |
| Нефинансови пасиви | 37 | 80 |
| Текущи търговски и други задължения | 655 | 111 |

Финансовите разходи за могат да бъдат анализирани, както следва:

| За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв. | За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв. |
|--|--|
|--|--|

| | | |
|---|--------------|------------|
| Приходи от лихви | 1 618 | 1 757 |
| Разходи по лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност | (2 890) | (1 682) |
| Разходи за лихви по други финансови пасиви | (309) | - |
| Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно | 79 | (518) |
| Печалба/(Загуба) от продажба на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба | (40) | 6 |
| Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба | 232 | 487 |
| Печалба/(Загуба) от финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност | 500 | 82 |
| Други финансови позиции | 631 | (1) |
| Финансови приходи и разходи, нетно | (179) | 131 |

Доходът на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството-майка. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен както следва:

| | За 12 месеца към 31 декември 2025 | За 12 месеца към 31 декември 2024 |
|---|--|--|
| Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение(в лв.) | 7 642 000 | 235 000 |
| Средно претеглен брой акции | 2 156 802 | 2 156 802 |
| Основен доход на акция (в лв. за акция) | 3,54 | 0,11 |

Сделки със свързани лица:

| | 31 декември 2025 ‘000 лв. | 31 декември 2024 ‘000 лв. |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Текущи вземания: | | |
| Асоциирани предприятия | 23 469 | 22 462 |
| Други свързани лица под общ контрол | 2 677 | 5 255 |
| Ключов управленски персонал | 2 | 4 |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 26 148 | 27 721 |
| Общо вземания от свързани лица | 26 148 | 27 721 |

Текущи задължения:

| | | |
|---|----------|----------|
| Ключов управленски персонал | 9 | 8 |
| Общо текущи задължения към свързани лица | 9 | 8 |
| Общо задължения към свързани лица | 9 | 8 |

През 2023 г. Групата е предоставила 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 2 583 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 22 689 хил. лв., от които 1 566 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 237 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 227 хил. лв.).

Гр. София
24.02.2026 г.

Цветан Руменов Димитров
(Изпълнителен Директор)

Паулина Христова Василева
(Председател на Съвета на директорите и
Изпълнителен Директор)