

Междинен доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за първото тримесечие на 2026 г. съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

Настоящият междинен доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за първото тримесечие на 2026 г. 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 1 099 969,02 евро, разпределен в 2 156 802 бр. акции с номинална стойност 0.51 евро на акция. Всяка акция дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял. Няма акционери със специални контролни права.

Към 31.03.2026 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	471 394 бр. акции	21.85 %
• Физически лица	27 598 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 занаяпред 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 март 2026 г. и 31 декември 2025 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 2 672 хил. евро 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. През март 2026 г. е доплатена цялата остатъчна стойност по сделката.

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 2 672 хил. евро 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. През март 2026 г. е доплатена цялата остатъчна стойност по сделката.

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

Към 31.03.2026 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 2025 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4.Анализ на дейността и финансовите резултати

	За 3 месеца към 31 март 2026 ‘000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 ‘000 евро
Приходи от лихви	196	192
Разходи за лихви	(120)	(132)
Нетни печалби / (загуби) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	35	43
Обезценки за очаквани кредитни загуби	1	(4)
Разходи за външни услуги	(18)	(17)
Разходи за персонала	(10)	(9)
Други финансови приходи и разходи	-	49
Печалба / (Загуба) от продължаващи дейности преди данъци	83	122
Разходи за данъци от продължаваща дейност	(6)	(13)
Печалба / (Загуба) за периода	77	109
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода	77	109
Основна печалба на акция	0,04	0,05

Към 31.03.2026 г. приходите от лихви са в размер на 196 хил. евро, като включват лихви върху предоставени заеми и неустойки за нереализирани се в срок сделки.

Разходи за външни услуги в размер на 18 хил. евро включват- застраховки, счетоводни услуги, такси КФН, БФБ и ЦД, инвестиционни услуги, правни услуги и др. Разходите за персонала са в размер на 10 хил. евро и включват заплати на персонала на дружеството и осигуровки. Разходите за лихви в размер на 120 хил. евро включват лихви по заеми.

През 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер от 2 672 хил. евро за придобиване на 100% дружествени дялове на „Булагрохим“ ЕООД. Сделката е приключена през март 2026 г.

През 2026 г. и 2025 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 март 2026 г. Дружеството е заложило акции на асоциираното предприятие с балансова стойност от 386 хил. евро като обезпечение на задължения.

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 82 хил. евро с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 6% годишно. Вземанията по заема възлизат на 132 хил. евро, от които 8 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 115 хил. евро, от които 6 хил. евро лихви).

През 2024 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 20 хил. евро 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 40 хил. евро, от които 2 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 32 хил. евро, от които 1 хил. евро лихви).

Дружеството е предоставило аванс в размер от 2 672 хил. евро 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 10 800 хил. евро 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 12 244 хил. евро, от които 1 444 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 12 121 хил. евро, от които 1 321 хил. евро лихви).

През 2025 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 757 хил. евро с падеж през 2026 г. на дъщерно предприятие. По заема се дължат лихви в размер на 4,5% годишно. Вземанията по заема възлизат на 1 254 хил. евро, от които 30 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 1 021 хил. евро, от които 19 хил. евро 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 31 март 2026 г. остатъкът по вземането е изплатено.

Задълженията включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2026	31 декември 2025	31 март 2026	31 декември 2025
	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро
Облигационни заеми	89	15	11 993	11 962
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	129	127	-	-
Задължения по цесии	193	193	-	-
Общо балансова стойност	411	335	11 993	11 962

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 март 2026 г. е в размер на 89 хил. евро (31 декември 2025 г.: 15 хил. евро).

Към 31 март 2026 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 март 2026 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 129 хил. евро, от които 1 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 127 хил. евро, от които 2 хил. евро лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е 4,50%. Заемите са обезпечени с ценни книжа с балансова стойност в размер на 386 хил. евро (31 декември 2025 г.: 386 хил. евро).

Търговски и други задължения

	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	266	247
Финансови пасиви	266	247
Пенсионни и други задължения към персонала	2	2
Задължения за корпоративен данък	31	22
Други данъчни задължения	3	2
Нефинансови пасиви	36	26
Текущи търговски и други задължения	302	273

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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

Сделки с дъщерни предприятия

	За 3 месеца към 31 март 2026 ‘000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 ‘000 евро
Предоставени заеми	243	157
Начислени приходи от лихви	14	2

Сделки с асоциирани предприятия

	За 3 месеца към 31 март	За 3 месеца към 31 март
--	----------------------------	----------------------------

	2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Начислени приходи от лихви	122	141
Сделки с други свързани лица под общ контрол		
	За 3 месеца към 31 март 2026 ‘000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 ‘000 евро
Начислени приходи от лихви	-	46
Сделки с ключов управленски персонал		
Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.		
	За 3 месеца към 31 март 2026 ‘000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 ‘000 евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	2	4
Общо възнаграждения	2	4
Разчети със свързани лица		
	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Нетекущи вземания:		
Дъщерни дружества – предоставени заеми	170	146
Общо нетекущи вземания от свързани лица	170	146
Текущи вземания:		
Дъщерни предприятия		-
Асоциирани предприятия	13 363	13 011
Ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи вземания от свързани лица	13 364	13 012
Общо вземания от свързани лица	13 534	13 158
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

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.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция в индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

6. Предвиждано развитие на Дружеството през 2026г.

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
30.04.2026 г.

Цветан Руменов Димитров
(Изпълнителен Директор)

Паулина Христова Василева
(Изпълнителен Директор)