

Годишен консолидиран финансов отчет
Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Елеа Кепитъл Холдинг АД

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания финансов отчет	7
Консолидиран доклад за дейността	-

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	7	13 615	92
Нематериални активи		1	-
Инвестиционни имоти	8	85 425	1 942
Инвестиции в асоциирани предприятия	9	21 695	21 270
Отсрочени данъчни активи	23	133	47
Нетекущи активи		120 869	23 351
Текущи активи			
Материални запаси	10	107	107
Краткосрочни финансови активи	11	2 677	5 255
Други финансови активи	12	49 015	41 539
Търговски и други вземания	13	1 666	5 710
Пари и парични еквиваленти	14	139	184
Общо текущи активи		53 604	52 795
Общо активи		174 473	76 146

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

GYULYAY Digitally signed by
GYULYAY
MYUMYUN MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.04.30
RAHMAN 10:57:58 +03'00'

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

TSVETAN Digitally signed by
TSVETAN
RUMENOV RUMENOV
DIMITROV DIMITROV
Date: 2026.04.30
13:02:41 +03'00'

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Paulina Digitally signed by
Paulina Hristova
Hristova Vasileva
Date: 2026.04.30
Vasileva 11:32:22 +03'00'

Паулина Василева

Заверил съгласно одиторски доклад:
Одиторско дружество, Рег. № 166 „Константинов и партньори“ ООД
Регистриран одитор, отговорен за одита и Управител
на „Константинов и партньори“ ООД – Деян Константинов

Digitally signed by DEYAN
VENELINOV KONSTANTINOV
Date: 2026.04.30 15:28:37
+03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	2 157	2 157
Премиен резерв	15.1	47 451	47 451
Преоценъчен резерв		2	2
Други резерви	15.2	254	254
Неразпределена печалба		9 252	2 493
Общо собствен капитал		59 116	52 357
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Финансови задължения	16	93 796	23 347
Отсрочени данъчни пасиви	23	2 321	26
Нетекущи пасиви		96 117	23 373
Текущи пасиви			
Финансови задължения	16	18 268	305
Търговски и други задължения	17	972	111
Общо текущи пасиви		19 240	416
Общо пасиви		115 357	23 789
Общо собствен капитал и пасиви		174 473	76 146

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by
GYULYAY MYUMYUN
RAHMAN
Date: 2026.04.30
10:58:11 +03'00'

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Digitally signed by
TSVETAN RUMENOV
DIMITROV
Date: 2026.04.30
13:03:00 +03'00'

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Paulina Hristova Vasileva
Digitally signed
by Paulina
Hristova Vasileva
Date: 2026.04.30
11:32:58 +03'00'

Паулина Василева

Заверил съгласно одиторски доклад:
Одиторско дружество, Рег. № 166 „Константинов и партньори“ ООД
Регистриран одитор, отговорен за одита и Управител
на „Константинов и партньори“ ООД – Деян Константинов

Digitally signed by DEYAN
VENELINOV KONSTANTINOV
Date: 2026.04.30 15:29:22
+03'00'

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи по договори с клиенти	18	14	-
Печалба / (Загуба) от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	1 731	-
Други приходи		24	11
Разходи за материали		(3)	(10)
Разходи за външни услуги	19	(369)	(143)
Разходи за персонала	20	(272)	(147)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(2 404)	(4)
Други разходи	21	(448)	(11)
Печалба / (Загуба) от бизнескомбинации	6	8 177	-
Печалба / (Загуба) от продажба на дъщерни предприятия	6	-	375
Дял в печалбата / (загубата) на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	9	425	218
Финансови приходи и разходи, нетно	22	(178)	131
Печалба / (Загуба) преди данъци		6 697	420
Разходи за данъци	23	62	(49)
Печалба / (Загуба) за периода		6 759	371
Общо всеобхватен доход за периода		6 759	371
Доход на акция	24	3,13	0,17

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.04.30 10:58:22 +03'00'

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Digitally signed by TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Date: 2026.04.30 13:03:27 +03'00'

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Paulina Hristova Vasileva
Digitally signed by Paulina Hristova Vasileva
Date: 2026.04.30 11:33:52 +03'00'

Паулина Василева

Заверил съгласно одиторски доклад:
Одиторско дружество, Рег. № 166 „Константинов и партньори“ ООД
Регистриран одитор, отговорен за одита и Управител
на „Константинов и партньори“ ООД – Деян Константинов

Digitally signed by DEYAN VENELINOV KONSTANTINOV
Date: 2026.04.30 15:29:54 +03'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Преоценъчен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 157	47 451	2	254	2 493	52 357
Печалба/ (Загуба) за периода	-	-	-	-	6 759	6 759
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	6 759	6 759
Салдо към 31 декември 2025 г.	2 157	47 451	2	254	9 252	59 116

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

GYULYAY
MYUMYUN
RAHMAN

Digitally signed by
GYULYAY
MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.04.30
10:58:31 +03'00'

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

TSVETAN
RUMENOV
DIMITROV

Digitally signed by
TSVETAN RUMENOV
DIMITROV
Date: 2026.04.30
13:03:46 +03'00'

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Paulina
Hristova
Vasileva

Digitally signed
by Paulina
Hristova Vasileva
Date: 2026.04.30
11:34:32 +03'00'

Паулина Василева

Заверил съгласно одиторски доклад:
Одиторско дружество, Рег. № 166 „Константинов и партньори“ ООД
Регистриран одитор, отговорен за одита и Управител
на „Константинов и партньори“ ООД – Деян Константинов

Digitally signed by DEYAN
VENELINOV KONSTANTINOV
Date: 2026.04.30 15:30:27
+03'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Преоценъчен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 157	47 451	2	254	2 071	51 935
Ефект промени в счетоводни политики и грешки	-	-	-	-	51	51
Коригирано салдо	2 157	47 451	2	254	2 122	51 986
Печалба/ (Загуба) за периода	-	-	-	--	371	371
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	371	371
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 157	47 451	2	254	2 493	52 357

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.04.30 10:58:41 +03'00'

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Digitally signed by TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Date: 2026.04.30 13:04:04 +03'00'

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Paulina Hristova Vasileva
Digitally signed by Paulina Hristova Vasileva
Date: 2026.04.30 11:34:57 +03'00'

Паулина Василева

Заверил съгласно одиторски доклад:
Одиторско дружество, Рег. № 166 „Константинов и партньори“ ООД
Регистриран одитор, отговорен за одита и Управител
на „Константинов и партньори“ ООД – Деян Константинов

Digitally signed by DEYAN VENELINOV KONSTANTINOV
Date: 2026.04.30 15:31:02 +03'00'

Консолидиран отчет за паричните потоци

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(168)	(156)
Постъпления по предоставени заеми	-	108
Получени лихви	300	368
Покупка на краткосрочни инвестиции	(3 089)	(927)
Продажба на краткосрочни инвестиции	7 422	5 784
Постъпления от клиенти	54	-
Плащания към доставчици	(506)	(167)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(282)	(142)
Възстановени / (Платени) данъци без данъци върху дохода	(323)	9
Възстановени / (Платени) данъци върху дохода	(71)	(44)
Други парични потоци от оперативна дейност	(7)	(15)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	3 330	4 818
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дългосрочни инвестиции	19	(6 157)
Продажба на дългосрочни инвестиции	-	2 320
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	19	(3 837)
Финансова дейност		
Получени заеми	484	1 349
Платени заеми	(562)	(1 124)
Плащания на лихви, такси и комисиони	(3 134)	(1 318)
Други парични потоци от финансова дейност	(182)	(17)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 394)	(1 110)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(45)	(129)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	184	313
Пари и парични еквиваленти в края на периода	139	184

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.04.30 10:58:53 +03'00'

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Digitally signed by TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Date: 2026.04.30 13:04:22 +03'00'

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Paulina Hristova Vasileva
Digitally signed by Paulina Hristova Vasileva
Date: 2026.04.30 11:35:18 +03'00'

Паулина Василева

Заверил съгласно одиторски доклад:

Одиторско дружество, Рег. № 166 „Константинов и партньори“ ООД
Регистриран одитор, отговорен за одита и Управител
на „Константинов и партньори“ ООД – Деян Константинов

Digitally signed by DEYAN VENELINOV KONSTANTINOV
Date: 2026.04.30 15:31:36 +03'00'

Пояснения към годишния консолидиран финансов отчет

1. Информация за дружеството-майка и дъщерните дружества

Групата Елеа Кепитъл Холдинг (Групата) включва дружество-майка и дъщерни предприятия. Информация, относно предприятията, участващи в Групата, е представена по-долу:

- **Дружество-майка**

Основната дейност на дружеството е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД (Дружеството-майка) е акционерно дружество, учредено на територията на Република България, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер ЕИК 124020731. През отчетния период дружеството не е променяло своето името. Дружеството извършва своята дейност на територията на Република България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, етаж 6.

Органът на управление на Дружеството-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Съставът на Съвета на директорите на Дружеството-майка се състои от Цветан Руменов Димитров, Стоян Иванов Бъчваров и Велислав Николаев Карадачки. След проведено Общо събрание на акционерите на 24 юни 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 Дружеството-майка. На 04 юли 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 октомври 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. 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 занапред дружеството да се представлява само заедно от двамата изпълнителни директори.

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса, сегмент Акции, под борсов код RDNA, считано от 05 май 1998 година.

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2025 г. Дружеството-майка има 1 служител на трудов договор.

Към 31 декември 2025 г. дъщерните дружества в Групата са:

- **„Напредък Инвест“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121872953. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет.6.

Основната дейност на дружеството се състои във вътрешна и външна търговия с мебели, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България.

- **„Напредък 1951“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 114539980. Седалището и адресът на управление са в гр. Тръстеник, ул. „Стефан Караджа“ №1, област Плевен, община Долна Митрополия.

Основната дейност на Дружеството се състои в производство, вътрешна и външна търговия с мебели, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България.

- **Булагрохим“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130531221. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в търговска дейност в страната и чужбина-търговия с промишлени и селскостопански стоки, търговско представителство, консултантска дейност, както и всяка друга дейност, за извършването на която няма изрична законова забрана.

- **„Кей Би Агропродъкс“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205373254. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6

Основната дейност на дружеството се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

- **„Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205410553. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

- **„Голяма Добруджанска мелница“ ООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205444281. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в производство, изкупуване, съхранение, производство на брашна, търговия с млечни продукти, получени от преработка на зърно и зърнени храни, производство на зърно и други селскостопански култури, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина, продажба на стоки от собствено производство, внос и износ на селскостопански продукти, брашна и млени продукти; търговско представителство и посредничество; складови сделки; комисионни, спедиционни, транспортни сделки и сделки с интелектуална собственост, публичен склад, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

2.1. Основни положения

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По

смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен на начислителна база и при историческата стойност, с изключение на преоценката на инвестиции и деривати, при които е приложена справедлива стойност.

Този годишен финансов отчет включва отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за финансовото състояние, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Предприятието-майка в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Групата избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела). Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

Българското законодателство не забранява решение на общото събрание на Дружеството за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран годишен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

Отчетният период обхваща периода - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период - 2025 год. Предходен отчетен период - 2024 год.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев, който от 1 януари 1999 година е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN.

2.2. Принцип на действащо предприятие и несигурности

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

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, както и от конфликта между САЩ, Израел и Иран.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. В края на годината, завършваща на 31 декември 2025 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на отчитащите се предприятия от различни браншове, поради:

- Ограниченията в достъпа на руските банки до системата SWIFT, което води до увеличение на кредитния риск при събиране на вземанията по договори с клиенти;

- Наличие на предпоставки за обезценки на финансови активи – предоставени заеми, вземания и инвестиции в руски държавни и корпоративни облигации;
- Наличие на предпоставки за обезценки на нефинансови активи, включително прекратяване на дейности и необходимост от класификация/рекласификация на активи като държани за продажба;
- Оценка за нарушения по договори за доставка, възникване на непредвидени задължения и загуби.;
- Ефекти върху споразумения за финансиране, включително в резултат от ограничения в ликвидността и възможни нарушения в споразуменията;
- Класификация на наличните парични средства и парични еквиваленти и наличие на ограниченията в правата за разпореждане с тях в следствие на инвазията и наложените санкции;
- Преглед на експозициите в чуждестранна валута и валутни преводи в чуждестранна валута;
- Възможност за контрол и влияние върху съществуващи сътрудници и инвестиции в дружества в Русия, Украйна и Израел;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. и свързаното с това оповестяване на некоригиращи събития;
- Преценка за действащо предприятие във връзка със специфични въздействия на инвазията и наложените санкции върху финансовия отчетна отчитащите се предприятия;
- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;
- Промени в метода на уреждане на възнаграждения, заплащани на база на акции.

2.3. Въпроси, свързани с климата

През тази година Групата представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Групата и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта.

Групата е в процес на анализ на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие във вземането на решения, свързани с климатичните промени.

Към 31 декември 2024 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.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата.

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата

от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

4. Съществена информация за счетоводни политики

4.1. Основни положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- прилага счетоводна политика ретроспективно;
- преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ на 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на дружеството-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (например рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност, или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Сделки с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

4.7. Приходи

Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Групата. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на финансови активи и промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Като финансови приходи се представят приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Приходите на Групата се признават в съответствие с изискванията за последващо оценяване на финансовите активи, за които се отнасят, подробно описани в пояснение 4.15 по-долу.

Освен горепосочените приходи, Групата притежава и инвестиционен имоти, като приходите от него се признават съгласно изискванията на МСФО 15. За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Групата отчита и други приходи, които се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени.

Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и от договорните условия.

4.8. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са

възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетни финансови приходи и разходи“.

4.11. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.12. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност на подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|------------------------|----------------|
| • Сгради | 50 - 67 години |
| • Машини и оборудване | 10 -25 години |
| • Съоръжения | 10 – 25 години |
| • Транспортни средства | 4 – 5 години |
| • Други ДМА | 6 – 7 години |

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажба на актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 700,00 лв.

4.13. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и

местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“.

4.14. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на начислените очаквани кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно проявление, които се представят на ред „Загуби от обезценки“ в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови

активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита всички инвестиции в капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестиции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.15.4. Обезценка на финансовите активи

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2);
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.15.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в консолидирания отчет за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.16. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, продукция и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.17. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.22.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в пари и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.19. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните дялове на предприятието-майка.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на акционерния капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват: законови резерви и общи резерви;

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.20. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.21. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно сročността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-

долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.23

4.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.23.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.23.2. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 6.

4.23.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

4.23.4. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Ръководството.

4.23.5. Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. Ефект от промени в счетоводна политика

През 2025 г. Групата е взела решение да промени своята счетоводна политика относно отчитането на инвестиционните си имоти, като е възприет моделът на справедлива стойност за този вид активи.

Във връзка с горното Групата е извършила и корекция на стойността на инвестицията си в асоциираното предприятие Блек Сий Пропърти ПЛС поради промяна в политиката на отчитането на инвестиционните имоти за групата и наличието на подобни в асоциираното предприятие.

По-долу е представена информация относно променените позиции в отчета за финансовото състояние:

	31 декември 2024 ‘000 лв.	Ефекти от промени ‘000 лв.	31 декември 2024 преизчислен ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1 832	110	1 942
Инвестиции в асоциирани предприятия	21 193	77	21 270
Други нетекущи активи	139	-	139
Общо нетекущи активи	23 164	187	23 351
Текущи активи	52 795	-	52 795
Общо активи	75 959	187	76 146
Собствен капитал			
Неразпределена печалба	2 306	187	2 493
Други елементи на собствения капитал	49 864	-	49 864
Общо собствен капитал	52 170	187	52 357
Общо пасиви	23 789	-	23 789
Общо пасиви и собствен капитал	75 959	187	76 146

Промяната в 187 хил. лв. спрямо публикувания финансов отчет към 31.12.2024 г. е отразена като промяна в началното салдо на неразпределена печалба от 51 хил. лв., 59 хил. лв. намалени разходи за амортизация и 77 хил. лв. увеличение на печалбата от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал.

6. База за консолидация

6.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31 декември 2025	31 декември 2024
		Участие %	Участие %
Напредък Инвест ЕООД	България	100,00	100,00
Напредък 1951 ЕООД	България	100,00	100,00
Булагрохим ЕООД	България	100,00	-
Кей Би Агропродъкс ЕООД	България	100,00	-
Кей Би Агро Индъстри ЕООД	България	100,00	-
Голяма Добруджанска Мелница ООД	България	100,00	-

6.2. Придобиване на контрол над група „Булагрохим“

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. Уговореното възнаграждение е 5 700 хил. лв., от които 2 500 хил. лв. са предоставени предварително през 2024 г., а остатъкът следва да се плати до март 2026 г. Справедливата стойност на активите и пасивите на новопридобитите дъщерни предприятия е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в консолидирания финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31 март 2025 г.) Използвани са провизорни данни.

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	16 029
Нематериални активи	1
Инвестиционни имоти	81 752
Финансови активи	1 500
Нетекущи активи	99 282
Търговски и други вземания	5 416
Пари и парични еквиваленти	19
Текущи активи	5 435
Общо активи	104 717
Задължения извън група	(90 840)
Нетни разграничими активи и пасиви	13 877

Призната печалба в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	13 877
Общо възнаграждение	(5 700)
Печалба от придобиване на дъщерно предприятие	8 177

Във връзка с бизнес комбинацията няма преустановени дейности.

6.3. Продажба на „КБМ“ ЕООД

През май 2024 г дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД продава 100% от дяловете на „КБМ“ ЕООД срещу възнаграждение в размер на 8 000 хил. лв., което е частично получено.

Нетните активи на Дружеството към датата на продажбата са следните:

	Балансова стойност
	‘000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти машини и съоръжения	20
Инвестиционни имоти	11
	31
Текущи активи	
Краткосрочни финансови активи	
Краткосрочни финансови активи	11 716
Текущи финансови активи	2 714
Текущи търговски и други вземания	1 625
Вземания от свързани лица	19
Парични средства	10
	16 084
Общо активи	16 115
Общо пасиви	(11 006)
Общо нетни разграничими активи:	5 109

Печалбата от продажбата е определена както следва:

	‘000 лв.
Подлежащо на получаване възнаграждение	8 000
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(5 109)
Отписана репутация	(2 516)
Печалба от сделката	375

7. Имоти, машини и съоръжения

	Сгради '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Съоръжения '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Разходи за придо- биване на ДМА '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2025 г.	9	483	126	27	13	8	666
Новопридобити при бизнес комбинация	-	15 350	260	419	-	-	16 029
Отписани през периода	(4)	(302)	(63)	(25)	-	(8)	(402)
Салдо към 31 декември 2025 г.	5	15 531	323	421	13	-	16 293
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2025 г.	(9)	(417)	(113)	(27)	-	(8)	(574)
Отписани през периода	4	236	52	-	-	8	300
Амортизация	-	(2 303)	(22)	(79)	-	-	(2 404)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(5)	(2 484)	(83)	(106)	-	-	(2 678)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	-	13 047	240	315	13	-	13 615

Информацията за активите на Групата за предходния период може да бъде представена както следва:

	Сгради '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Съоръжения '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Разходи за придо- биване на ДМА '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2024 г.	9	483	158	27	-	8	685
Новопридобити чрез покупка	-	-	-	-	13	-	13
Отписани при продажба на дъщерно предприятие	-	-	(32)	-	-	-	(32)
Салдо към 31 декември 2024 г.	9	483	126	27	13	8	666
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2024 г.	(8)	(417)	(122)	(27)	-	(8)	(582)
Отписани при продажба на дъщерно предприятие	-	-	12	-	-	-	12
Амортизация	(1)	-	(3)	-	-	-	(4)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(9)	(417)	(113)	(27)	-	(8)	(574)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	-	66	13	-	13	-	92

8. Инвестиционни имоти

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Салдо към началото на периода	1 942	1 900
Ефект от промяна в счетоводната политика	-	51
Придобити при бизнес комбинация	81 752	-
Придобити чрез покупка	-	2
Излезли при продажба на дъщерно предприятие	-	(11)
Промяна в справедливата стойност	1 731	-
Салдо към края на отчетния период	85 425	1 942

Към 31 декември 2024 г. инвестиционните имоти на Групата не се отдават под наем и не са заложен 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 16.

9. Инвестиции в асоциирани предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 декември 2025 '000 лв.	Участие %	31 декември 2024 '000 лв.	Участие %
Black Sea Property Plc	Isle of Man	21 695	27,21	21 270	27,21
		21 695		21 270	

През март 2024 г. Дружеството е придобило допълнително 24 000 хил. бр. акции с отчетна стойност 868 хил. лв.

Данни от междинния финансов отчет на асоциираното предприятие са представени по-долу:

	'000 лв.
Дълготрайни активи	167 284
Краткотрайни активи	36 885
Общо активи	204 169
Дългосрочни задължения	39 686
Краткосрочни задължения	63 875
Общо пасиви	103 561
Неконтролиращо участие	1 973
Собствен капитал	98 635
- от които принадлежащ на Дружеството	26 839
Приходи	21 874
Печалба/(Загуба) за периода	1 565
Друг всеобхватен доход за периода	-
Общо всеобхватен доход за периода	1 565
- от които принадлежащ на Дружеството	425

Балансовата стойност на инвестицията може да бъде представена както следва

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Нетни активи на асоциирано предприятие	98 635	97 045
Дял в нетни активи %	27,21%	27,21%
Дял в нетни активи стойност	26 839	26 406
Печалба от изгодна покупка на дружество (нереализирана)	(5 144)	(5 136)
Балансова стойност на инвестицията	21 695	21 270

Движението в инвестицията през периода е следното:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Балансова стойност в началото на периода	21 270	20 184
Придобивания през периода	-	868
Дял във финансовия резултат	425	218
Дял в другия всеобхватен доход	-	-
Балансова стойност на инвестицията в края на периода	21 695	21 270

Групата е заложила акции на асоциираното предприятие с балансова стойност 778 хил. лв. за обезпечение на заеми (31 декември 2024 г.: 763 хил. лв.).

10. Материални запаси

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Материали и консумативи	11	11
Незавършено производство	84	84
Готова продукция	5	5
Стоки	7	7
	107	107

11. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата:		
- Облигации	2 677	5 255
	2 677	5 255

Справедливата стойност на финансовите инструменти се определя на база борсови котировки за ценните книжа с активен пазар. За определяне на справедливата стойност на ценните книжа без активен пазар Дружеството използва алтернативни техники за оценка. Дяловете в договорни фондове се оценяват на база на цени на обратно изкупуване.

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата няма заложен финансови инструменти като обезпечение на свои задължения.

12. Други финансови активи

Другите финансови активи включват:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Предоставени аванси за придобиване на финансови активи	-	5 226
Финансови активи, придобити чрез цесии	21 488	13 271
Лихви по финансови активи, придобити чрез цесии	1 244	645
Обезценки на финансови активи, придобити чрез цесии	(201)	(231)
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност - предоставени заеми	23 706	21 273
<i>В т.ч. от свързани лица</i>	23 706	21 123
Лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 583	1 570
<i>В т.ч. от свързани лица</i>	2 583	1 566
Обезценки на предоставени заеми	(237)	(229)
<i>В т.ч. от свързани лица</i>	(237)	(227)
Други вземания	14	14
Общо други финансови активи	49 015	41 539

13. Търговски и други вземания

Текущите търговски и други вземания на Групата могат да бъдат представени, както следва:

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Вземания от доставчици и клиенти	4	-
Вземания по продажба на финансови активи	1 563	5 670
Други финансови търговски вземания	87	87
Очаквани кредитни загуби	-	(57)
Финансови активи	1 654	5 700
Данъци за възстановяване	-	2
Разходи за бъдещи периоди	1	1
Гаранции и депозити	4	3
Други нефинансови активи	7	4
Нефинансови активи	12	10
Търговски и други вземания	1 666	5 710

Вземането в размер на 5 670 към 31 декември 2024 г. представлява остатък за получаване от цената на продажба на дяловете на „КБМ“ ЕООД.

14. Пари и парични еквиваленти

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2024 г. паричните средства на Групата в размер на 139 хил. лв. (184 хил. лв.) не са блокирани.

15. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 2 156 802 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. за всяка.

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Юридически лица	2 129 189	98,72	2 128 528	98,69
Физически лица	27 613	1,28	28 274	1,31
Общ брой акции	2 156 802	100,00	2 156 802	100,00

15.1. Премиен резерв

Премийният резерв от емисии на финансови инструменти в размер на 47 451 хил. лв. е формиран от разликата между номинала и емисионната стойност на новоиздадените акции, в резултат от упражняването на издадените преди това варианти.

15.2. Други резерви

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

16. Финансови 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	77	68	63 396	23 347
Банкови заеми	-	-	30 400	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	995	-	-	-
Търговски заеми	249	237	-	-
Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти	16 947	-	-	-
Общо балансова стойност	18 268	305	93 796	23 347

16.1. Облигационни заеми

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.

16.2. Банкови заеми

При бизнес комбинацията на група „Булагрохим“ Групата е станала 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.

16.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

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 760 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 2 367 хил. лв.).

16.4. Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти

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.

17. Търговски и други задължения

Текущите търговски и други задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	13	31
Задължения за покупка на финансови активи	483	-
Получени аванси	194	-
Финансови пасиви	690	31

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Пенсионни и други задължения към персонала	17	8
Задължения за корпоративен данък	44	65
Други данъчни задължения	186	3
Други задължения	35	4
Нефинансови пасиви	282	80
Текущи търговски и други задължения	972	111

18. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от наеми	14	-
	14	26

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(176)	(95)
Такси и комисиони	(20)	(27)
Други	(173)	(21)
	(369)	(143)

Разходите за възнаграждение на одит на Предприятието-майка са в размер на 14 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 16 хил. лв.).

20. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(238)	(128)
Разходи за социални осигуровки	(34)	(19)
Разходи за персонала	(272)	(147)

21. Други разходи

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за данъци и такси	(206)	-
Други	(242)	(11)
	(448)	(11)

22. Финансови приходи и разходи, нетно

Финансовите разходи за могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 '000 лв.	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 продажба на финансови активи, отчитани по амортизируема стойност	500	82
Други финансови приходи и разходи	632	(1)
Финансови разходи	(178)	131

23. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България, в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	6 697	42
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци	(670)	(42)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(16)	(54)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	148	6
Корекции за консолидационни цели	490	19
Текущ разход за данъци върху дохода	(48)	(71)
Възникване и обратно проявление на временни разлики	110	22
Разходи за данъци върху дохода	62	(49)

Движението в отсрочените данъци може да бъде анализирано както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати през печалбата и загубата	Отписани при продажба на дъщерно предприятие	31 декември 2025
Инвестиционни имоти	26	(90)	2 321	2 257
Краткосрочни финансови активи	6	12	(2)	16
Други финансови активи	(46)	(3)	-	(49)
Търговски и други вземания	(6)	6	-	-
Търговски и други задължения	(1)	-	-	(1)
Неизползвани данъчни загуби	-	(35)	-	(35)
	(21)	(110)	2 319	2 188
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(53)			(85)
Отсрочени данъчни пасиви	32			2 273
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(21)			2 188

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати през печалбата и загубата	Отписани при продажба на дъщерно предприятие	31 декември 2024
Инвестиционни имоти	26	-	-	26
Краткосрочни финансови активи	228	12	(234)	6
Други финансови активи	(14)	(46)	14	(46)
Търговски и други вземания	-	(6)	-	(6)
Търговски и други задължения	(1)	-	-	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(118)	18	100	-
	121	(22)	(120)	(21)
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(133)			(53)
Отсрочени данъчни пасиви	254			32
Нетно отсрочени данъчни пасиви	121			(21)

Брутните отсрочени данъчни активи и пасиви по дружества, участващи в консолидацията с както следва:

- За 2025 г.: активи 133 хил. лв., пасиви: 2 321 хил. лв., нетно пасиви 2 188 хил. лв.;
- За 2024 г.: активи 47 хил. лв., пасиви: 26 хил. лв., нетно активи 21 хил. лв.

24. Доход на акция

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:

	2025	2024
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	6 759 000	371 000
Средно претеглен брой акции	2 156 802	2 156 802
Основен доход на акция (в лв. за акция)	3,13	0,17

25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

25.1. Сделки с асоциирани предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Начислени приходи от лихви	1 017	1 346

25.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Заплати, включително бонуси	90	67
	<u>90</u>	<u>67</u>

26. Разчети с други свързани лица в края на периода

	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	<u>26 148</u>	<u>27 721</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>26 148</u>	<u>27 721</u>
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	9	8
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>9</u>	<u>8</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>9</u>	<u>8</u>

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.).

Вземанията в размер на 2 677 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 5 255 хил. лв.) представляват вземания по облигационен заем, емитиран от свързано лице. Вземанията са представени в отчета за финансовото състояние на ред „Краткосрочни финансови активи“.

27. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи

от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	1 януари 2025 ‘000 лв.	Парични изменения ‘000 лв.	Непарични изменения ‘000 лв.	Разходи за лихви ‘000 лв.	31 декември 2025 ‘000 лв.
Облигационни заеми	23 415	(2 585)	40 473	2 170	63 473
Банкови заеми	-	(721)	30 432	689	30 400
Търговски заеми	-	(88)	1 064	19	995
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	237	-	-	12	249
Общо	23 652	(3 394)	71 969	2 890	95 117

	1 януари 2024 ‘000 лв.	Парични изменения ‘000 лв.	Непарични изменения ‘000 лв.	Разходи за лихви ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Облигационни заеми	23 548	(1 295)	(70)	1 232	23 415
Търговски заеми	2 292	(3)	(2 695)	406	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	1 505	188	(1 500)	44	237
Общо	27 345	(1 110)	(4 265)	1 682	23 652

Непаричните изменения в 2024 г. и 2025 г. са свързани главно с придобити пасиви при бизнес-комбинация.

28. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

29. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни иски към Групата.

30. Категории финансови активи и финансови пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата			
- Ценни книжа	11	2 677	5 255
		2 677	5 255
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
- Други финансови активи	12	49 015	41 539
- Търговски и други вземания	13	1 654	5 700
- Пари и парични еквиваленти	14	139	184
		50 808	47 423
Общо финансови активи		53 485	52 678

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Финансови задължения	16	112 064	23 652
Търговски и други задължения	17	690	31
		112 754	23 683

31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение30. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

31.1. Анализ на пазарния 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.

31.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции 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.

31.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2025 Групата е изложено на риск от промяна на лихвените проценти по облигационни заеми, получен банков заем и предоставен заем на асоциирано си предприятие. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Излагането на лихвен риск се ограничава до притежаваните финансови инструменти, както следва:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови активи	23 448	22 462
Финансови пасиви	(93 873)	(23 414)
Нетно излагане на риск	(70 425)	(952)

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент.

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
EURIBOR - 6-месечен	(572)	271	(572)	271
EURIBOR - 3-месечен	(165)	165	(165)	165
БЛП	(274)	-	(274)	-

31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
EURIBOR - 6-месечен	(212)	81	(212)	81
EURIBOR - 3-месечен	202	(202)	202	(202)

31.1.3. Други ценови рискове

През 2023 и 2024 г. Групата е изложена на финансови рискове поради промените в цените в наемите на имоти. През 2024 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.

31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена 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 Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	50 808	47 423
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	2 677	5 255
Общо финансови активи	53 485	52 678

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства във финансови институции в България с висока репутация и доказан стабилитет.

Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления. Кредитният риск относно

пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

31.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Групата 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.

Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва:

31 декември 2025 г.	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Финансови задължения	21 322	82 586	21 557
Търговски и други задължения	690	-	-
Общо	22 022	82 586	21 557

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2024 г.	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Финансови задължения	1 215	17 237	9 870
Търговски и други задължения	31	-	-
Общо	1 246	17 237	9 870

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

32. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	-	-	2 677	2 677
Общо	-	-	2 677	2 677
31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	-	-	5 255	5 255
Общо	-	-	5 255	5 255

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

33. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Собствен капитал	59 116	52 357
Общо задължения	115 357	23 789
- Пари и парични еквиваленти	(139)	(184)
Нетен дълг	115 218	23 605
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	174 334	75 962
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	66,09%	31,07%

Във връзка с емитирания облигационен заем, Групата се е задължила да спазва определени показатели, които се изчисляват на база консолидиран финансов отчет.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %. Стойността съгласно настоящия отчет е 66,12%
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на

консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05. Стойността съгласно настоящия отчет е 3.09.

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25. Стойността съгласно настоящия отчет е 2.79.

Групата спазва всички външно заложен критерии.

34. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов 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 Групата, 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.

Групата 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.

35. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 април 2026 г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ" АД

за 2025 година

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация, относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството и неговите дъщерни компании, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях, заедно с описание на основните рискове, пред които са изправени. Докладът съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор. Приложена като самостоятелен документ към настоящия доклад е декларация за корпоративно управление на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2025 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, на регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

„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.

Основната дейност на дружеството е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества. Инвестиране във финансови активи и инструменти, включително вземания, инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони, финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, етаж 6.

Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Съставът на Съвета на Директорите на Дружеството се състои от Цветан Руменов Димитров, Стоян Иванов Бъчваров и Велислав Николаев Карадачки. След проведено Общо събрание на акционерите на 24 юни 2024 г. е освободен Стоян Иванов Бъчваров от поста му като независим член на Съвета на директорите и е назначен Генеди Райчев Петров за нов независим член на Съвета на директорите на Дружеството. На 04 юли 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. 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 занаяпред дружеството да се представлява само заедно от двамата изпълнителни директори.

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

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса, сегмент Акции, под борсов код RDNA, считано от 05 май 1998 година.

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.

На 15.12.2023 г. успешно приключи подписката за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката се проведе в изпълнение на решение на Общото събрание на притежателите на варианти, проведено на 05.12.2023 г. и решение на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от 05.12.2023 г., за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, чрез издаване на до 341 528 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 24,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200002236. Емисионната им стойност в общ размер на 8 196 672 (осем милиона сто деветдесет и шест хиляди шестстотин седемдесет и два) лв. беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „Тексим Банк“ АД. в резултат на упражняване на права по емисия варианти с ISIN BG9200002236, са записани и изцяло заплатени 341 528 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка. Предвид това на 22.12.2023 г. в ТРРЮЛНЦ е вписана промяна в размер на капитала на дружеството от 1 815 274

лв. на 2 156 802 лв., разпределени в 2 156 802 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв.

След успешно приключена преписка на 15.12.2023 г. за увеличение на капитала, „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, Дружеството е собственост на „REHUB“ LTD чрез „7Q FINANCIAL SERVICES“ LTD, Кипър с притежавани акции в размер на 1 396 300 бр. от общо 2 156 802 бр. или 64.74 % от капитала на Дружеството. Физически лица притежават 27 613 бр. акции от капитала или 1.28%, а останалите акции от капитала на дружеството са разпределени, както следва: УПФ „Съгласие“ притежава 150 300 бр. или 6.97%, УПФ „ЦКБ-Сила“ притежава 111 210 бр. или 5.16%, а останалите акции в размер на 471 379 бр. или 21.85% се притежават от други юридически лица, като нито едно от тях не притежава над 5% от капитала на публичното Дружество.

На 17.10.2023г. е получено търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от „REHUB“ LTD за закупуване на акциите на останалите акционери на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Цената предложена от „REHUB“ LTD е 35.80 лв. за акция. На 20.10.2023г. съгласно Становище на съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД търговото предложение е одобрено (преди първото увеличение на капитала на дружеството). На 08.12.2023 г. е получено уведомление, придружено от коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „REHUB“ LTD, Република Кипър, за закупуване акциите на останалите акционери на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Търговият предложител притежава пряко 1 451 300 броя гласа в ОСА или 79.95% от всичките 1 815 274 гласове в ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и иска да придобие останалите 363 974 броя гласа, представляващи 20.05% от всичките гласове в ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД (между първото и второто увеличение на капитала на дружеството).

През м. януари 2024 г. приключи търговото предложение от „REHUB“ LTD, Кипър за закупуване на акциите на останалите акционери на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като нито един акционер не е приел отправеното предложение.

Към 31 декември 2025 г. дъщерните дружества в Групата са:

- **„Напредък Инвест“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121872953. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет.6.

Основната дейност на дружеството се състои във вътрешна и външна търговия с мебели, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България.

- **„Напредък 1951“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 114539980. Седалището и адресът на управление са в гр. Тръстеник, ул. „Стефан Караджа“ №1, област Плевен, община Долна Митрополия.

Основната дейност на Дружеството се състои в производство, вътрешна и външна търговия с мебели, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България.

- **Булагрохим“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130531221. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в търговска дейност в страната и чужбина-

търговия с промишлени и селскостопански стоки, търговско представителство, консултантска дейност, както и всяка друга дейност, за извършването на която няма изрична законова забрана.

- **„Кей Би Агропродъкс“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205373254. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6

Основната дейност на дружеството се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

- **„Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205410553. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

- **„Голяма Добруджанска мелница“ ООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205444281. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в производство, изкупуване, съхранение, производство на брашна, търговия с млечни продукти, получени от преработка на зърно и зърнени храни, производство на зърно и други селскостопански култури, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина, продажба на стоки от собствено производство, внос и износ на селскостопански продукти, брашна и млени продукти; търговско представителство и посредничество; складови сделки; комисионни, спедиционни, транспортни сделки и сделки с интелектуална собственост, публичен склад, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Настъпили промени в Дружеството-майка и неговите дъщерни през 2025 г.:

1. 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.
2. 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. Уговореното възнаграждение е 5 700 хил. лв., от които 2 500 хил. лв. са предоставени предварително през 2024 г., а остатъкът е заплатен през март 2026 г.
3. Към 31.12.2025 г. Дружеството-майка притежава 27.21 % от капитала на Black Sea

Property Plc. Инвестицията е класифицирана като асоциирано участие.

4. 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.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

1. Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

1.1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на групата предприятия, както и състоянието им, заедно с описание на основните рискове, пред които са изправени.

В хиляди лева

	2025 г.	2024 г.
ОБЩО АКТИВИ	174 473	76 146
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	59 116	52 357
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	19 240	416
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	96 117	23 373
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	174 473	76 146

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснения	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи	18	14	-
Печалба / (Загуба) от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	1 731	
Други приходи		24	11
Разходи за материали		(3)	(10)
Разходи за външни услуги	19	(369)	(143)
Разходи за персонала	20	(272)	(147)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(2 404)	(63)
Други разходи	21	(448)	(4)
Печалба / (Загуба) от бизнескомбинации		8 177	
Печалба / (Загуба) от продажба на дъщерни предприятия	6	-	375
Дял в печалбата /(загубата) на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	9		218
Финансови приходи и разходи, нетно	22	425	
Печалба / (Загуба) преди данъци		6 697	420
Разходи за данъци	23	62	(49)
Печалба / (Загуба) за периода		6 759	371
Общо всеобхватен доход за периода		6 759	371
Доход на акция	24	3,13	0,17

1.2. Описание на основните рискове, пред които групата е изправена.

Управлението на риска е неделима част от управленската политика на ръководството.

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.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

- Анализ на пазарния 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

През 2025 г. 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 декември 2025 г. Групата е изложена 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 Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Излагането на лихвен риск се ограничава до притежаваните финансови инструменти, както следва:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи	23 448	22 462
Финансови пасиви	(93 873)	(23 414)
Нетно излагане на риск	(70 425)	(952)

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент.

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
EURIBOR - 6-месечен	(572)	271	(572)	271
EURIBOR - 3-месечен	(165)	165	(165)	165
БЛП	(274)	-	(274)	-

31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
EURIBOR - 6-месечен	(212)	81	(212)	81
EURIBOR - 3-месечен	202	(202)	202	(202)

- Други ценови рискове

През 2025 и 2024 г. Групата е изложена на финансови рискове поради промените в цените в наемите на имоти. През 2025 г. Групата не е изложена на този риск. Групата 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.
Анализ на кредитния риск

- Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена 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 Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	50 808	47 423
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	2 677	5 255
Общо финансови активи	53 485	52 678

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства във финансови институции в България с висока репутация и доказан стабилитет.

Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

- Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Групата 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.

Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата

(съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва:

31 декември 2025 г.	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Финансови задължения	21 322	82 586	21 557
Търговски и други задължения	690	-	-
Общо	22 022	82 586	21 57

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2024 г.	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Финансови задължения	1 215	17 237	9 870
Търговски и други задължения	31	-	-
Общо	1 246	17 237	9 870

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

1.3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях:

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да носи икономическа изгода на неговите собственици от умелото управление на активите, на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важния показател за ефективността на провежданата дейност - покупко-продажба и управление на дялове.

Към 31.12.2025г. Групата притежава текущи активи в размер на 16 115 хил. лв. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност за цял, бързо ликвидни са и могат да бъдат оценени ясно и точно във всеки един момент.

Основната дейност на дружеството-майка е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества. Инвестиране във финансови активи и инструменти, включително вземания, инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони, финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква

разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

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

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.

Основната дейност на „Булагрохим“ ЕООД се състои в търговска дейност в страната и чужбина - търговия с промишлени и селскостопански стоки, търговско представителство, консултантска дейност, както и всяка друга дейност, за извършването на която няма изрична законова забрана.

Основната дейност на „Кей Би Агропродъкс“ ЕООД се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

Основната дейност на „Кей Би Агро Индъстри“ ЕООД се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

Основната дейност на „Голяма Добруджанска Мелница“ ООД се състои в производство, изкупуване, съхранение, производство на брашна, търговия с млечни продукти, получени от преработка на зърно и зърнени храни, производство на зърно и други селскостопански култури, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина, продажба на стоки от собствено производство, внос и износ на селскостопански продукти, брашна и млени продукти; търговско представителство и посредничество; складови сделки; комисионни, спедиционни, транспортни сделки и сделки с интелектуална собственост, публичен склад, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД притежава 27.21 % от капитала на Black Sea Property

Plc. Инвестицията е класифицирана като асоциирано участие.

Дейността на Групата няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

През тази година Групата представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Групата и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта.

Групата е в процес на анализ на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие във вземането на решения, свързани с климатичните промени.

Към 31 декември 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.

Към 31.12.2025 г. в Дружеството-майка има 1 служител на трудов договор.

1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет:

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

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.

Групата 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.

а. Вероятното бъдещо развитие на Групата:

Ръководството на Дружеството-майка направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето

на индивидуалния финансов отчет.

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.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. В края на годината, завършваща на 31 декември 2025 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на отчитащите се предприятия от различни браншове, поради:

- Ограничения в достъпа на руските банки до системата SWIFT, което води до увеличение на кредитния риск при събиране на вземанията по договори с клиенти;
- Наличие на предпоставки за обезценки на финансови активи – предоставени заеми, вземания и инвестиции в руски държавни и корпоративни облигации;
- Наличие на предпоставки за обезценки на нефинансови активи, включително прекратяване на дейности и необходимост от класификация/рекласификация на активи като държани за продажба;
- Оценка за нарушения по договори за доставка, възникване на непредвидени задължения и загуби.;
- Ефекти върху споразумения за финансиране, включително в резултат от ограничения в ликвидността и възможни нарушения в споразуменията;
- Класификация на наличните парични средства и парични еквиваленти и наличие на ограниченията в правата за разпореждане с тях в следствие на инвазията и наложените санкции;
- Преглед на експозициите в чуждестранна валута и валутни преводи в чуждестранна валута;
- Възможност за контрол и влияние върху съществуващи сътрудници и инвестиции в дружества в Русия, Украйна и Израел;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. и свързаното с това оповестяване на некоригиращи събития;
- Преценка за действащо предприятие във връзка със специфични въздействия на инвазията и наложените санкции върху финансовия отчетна отчитащите се предприятия;
- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;
- Промени в метода на уреждане на възнаграждения, заплащани на база на акции;

През 2026. основна задача на ръководството на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е да продължи в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, 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.

1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Към 31.12.2025 г. Групата не е осъществявала научноизследователската и развойната дейност.

1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - *няма обстоятелства за деклариране;*
- основанието за придобиванията, извършени през годината - *няма обстоятелства за деклариране;*
- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - *"Елеа Кепитъл Холдинг" АД не притежава собствени акции към края на 2025 г.*

1.8. Наличието на клонове на предприятието-майка;

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма регистрирани клонове.

1.9. Използваните от предприятието-майка финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

- а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;
- б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Финансовите активи на дружеството са основно предоставени аванси за придобиване на дялове, вземания по цесии, предоставени заеми и лихви по заеми.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Финансови пасиви на дружеството основно са облигационни заеми и задължения по договори.

Дружеството не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КЪМ ЧЛ.10, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ

1. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ, ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на Дружеството-майка е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

Приходите на Дружеството-майка са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Дружеството. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на финансови активи и промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Като финансови приходи се представят приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Освен горепосочените приходи, Дружеството притежава и инвестиционен имоти, като приходите от него се признават съгласно изискванията на МСФО 15. За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството-майка признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако

Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Дружеството отчита и други приходи, които се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени.

Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и от договорните условия.

През 2025 г. основните приходи на Групата са приходи от лихви:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 757	549
Други финансови приходи	487	0
Общо финансови приходи	2 244	549

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, СЕ ПРЕДОСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО, ЗА НЕГОВИЯ ДЯЛ В ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ПОКУПКИТЕ И ВРЪЗКИТЕ МУ С ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 757	549
Други финансови приходи	487	0
Общо финансови приходи	2 244	549

Основната дейност на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД е управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. В този смисъл в отчета за финансовото състояние основно място намират финансовите приходи или по-точно – приходите от лихви.

Дружеството оперира на българския пазар. Дружеството не извършва производствена дейност и няма източници за снабдяване с материали и услуги.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ.

На 18.04.2024 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспект 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.

Към датата на изготвяне на доклада и датата на изготвяне на Годишния отчет Дружеството е заплатило на облигационерите си дължимата лихва по обявения погасителен план, като е подадено Уведомление за плащане към КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА, ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД и ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (Довереник).

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 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. Уговореното възнаграждение е 5 700 хил. лв., от които 2 500 хил. лв. са предоставени предварително през 2024 г., а остатъкът следва да се плати през 2025 г.

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.

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

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ, И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ЕМИТЕНТЪТ, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ.

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Сделки с асоциирани предприятия

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Начислени приходи от лихви	1 017	1 346

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Заплати, включително бонуси	90	67
	<u>90</u>	<u>67</u>

Разчети с други свързани лица в края на периода

	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).

Вземанията в размер на 2 677 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 5 255 хил. лв.) представляват вземания по облигационен заем, емитиран от свързано лице. Вземанията са представени в отчета за финансовото състояние на ред „Краткосрочни финансови активи“.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ, И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ; ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2025 г. няма събития и показатели с необичаен за Групата характер.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

През 2025 г. няма сделки, водени извънбалансово.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ.

На 18.04.2024 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспект 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.

Към датата на изготвяне на доклада и датата на изготвяне на Годишния отчет Дружеството е заплатило на облигационерите си дължимата лихва по обявения погасителен план, като е подадено Уведомление за плащане към КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА, ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД и ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (Довереник).

Предприятието майка е придобило 100% от капитала на „Напредък Инвест“ ЕООД през ноември 2022 г. Заедно с придобиването на „Напредък Инвест“ ЕООД, дружеството – майка придобива контрол върху 100% от дяловете на неговото дъщерно дружество „Напредък 1951“ ЕООД.

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 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. Уговореното възнаграждение е 5 700 хил. лв., от които 2 500 хил. лв. са предоставени предварително през 2024 г., а остатъкът следва да се плати през 2025 г.

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

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППК, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА 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	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	995	-	-	-
Търговски заеми	249	237	-	-
Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти	16 947	-	-	-
Общо балансова стойност	18 268	305	93 796	23 347

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.

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.

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.).

При бизнес комбинацията на група „Булагрохим“ Групата е станала 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 760 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 2 367 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:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	13	31
Задължения за покупка на финансови активи	483	-
Получени аванси	194	-
Финансови пасиви	690	31

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Пенсионни и други задължения към персонала	17	8
Задължения за корпоративен данък	44	65
Други данъчни задължения	186	3
Други задължения	35	4
Нефинансови пасиви	282	80
Текущи търговски и други задължения	972	111

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТ, СЪОТВЕТНО ОТ ЛИЦЕ ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗПЩК, ИЛИ ОТ ТЕХНИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗПЩК, ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

Текущите търговски и други вземания на Групата могат да бъдат представени, както следва:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Вземания от доставчици и клиенти	4	-
Вземания по продажба на финансови активи	1 563	5 670
Други финансови търговски вземания	87	87
Очаквани кредитни загуби	-	(57)
Финансови активи	1 654	5 700
Данъци за възстановяване	-	2
Разходи за бъдещи периоди	1	1
Гаранции и депозити	4	3
Други нефинансови активи	7	4
Нефинансови активи	12	10
Търговски и други вземания	1 666	5 710

Вземането в размер на 5 670 към 31 декември 2024 г. представлява остатък за получаване от цената на продажба на дяловете на „КБМ“ ЕООД.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

През отчетния период Групата не е емитирала нова емисия ценни книжа.

11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Групата не е публикувала прогнози за финансови резултати от дейността си.

12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ЕМИТЕНТЪТ, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ, Е ПРЕДПРИЕЛ ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигане на максимална ефективност с едновременно съблюдаване на сроковете за плащане договорени, както с доставчици, така и с клиенти. Ежедневно се изготвя паричен поток.

Групата няма просрочени задължения.

13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Групата са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2026г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ, И НА НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група, към която то принадлежи. Дружеството се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, прозрачност в управлението на Дружеството, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ, В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

За да гарантира ефективно функциониране на системите за отчетност и изготвяне на финансовите отчети, в Групата функционира изградена система за вътрешен контрол. Ежегодно се организира и провежда инвентаризация на всички активи и пасиви на Групата. През целия отчетен период се осъществява комуникация от страна на одитния комитет и съставителя на финансовите отчети с регистрирания одитор, избран да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

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 определи 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 годишния 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 датата на изготвяне на годишния консолидиран 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.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА, КОЙТО НЕ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, НЕЗАВИСИМО ОТ ТОВА, ДАЛИ СА БИЛИ ВКЛЮЧЕНИ В РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА, КОЙТО НЕ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ПРОИЗТИЧАТ ОТ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО.

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2025г. членовете на СД на дружеството-майка са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнагражденията – брутно, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Цветан Руменов Димитров	Изпълнителен директор и член на СД	25 848 лева.
Генади Райчев Петров	Независим член на СД	11 500 лева
Паулина Христова Василева –	Изпълнителен директор и член на СД	12 000 лева

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА, И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Членовете на органите на управление на Дружеството-майка не притежават акции от капитала му.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2025 г. на Групата не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ; АКО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ИЛИ ВЗЕМАНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ПО ВСИЧКИ ОБРАЗОВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО.

Към 31.12.2025 г. Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите – Нели Илиева Кръстева - Кьосева

Адрес за кореспонденция и телефон:

гр. София, бул. Тодор Александров № 137, ет.6,

+359 889 805 915

e-mail: n.krasteva@mail.bg, eleacapitalholding@gmail.com

22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО-МАЙКА.

Цената на акциите на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД се променя спрямо настроенията и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Предприятието-майка. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и печалбата/(загубата), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени както следва:

	2025	2024
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	6 759 000	371 000
Брой акции	2 156 802	2 156 802
Основен доход на акция (в лв. за акция)	3,13	0,17

23. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

• **възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите на Дружеството-майка:**

- Цветан Руменов Димитров – 25 848 лева.
- Генади Райчев Петров – 11 500 лева.
- Паулина Христова Василева – 12 000 лева.

• **придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството –**

Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината.

• **правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството –**

Информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

• **участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**

1. Цветан Руменов Димитров – управител на „Напредък Инвест“ ЕООД, дъщерно дружество - Напредък 1951 ЕООД, упражнява се непряк контрол; представител и член на СД на „Акадия Инвест“ АД; управител на "АКАДИЯ КЕПИТЪЛ" ЕООД;
2. Паулина Христова Василева – управител на „Напредък Инвест“ ЕООД и на дъщерно дружество Напредък 1951 ЕООД; управител на „Булагрохим“ ЕООД, управител на "Голяма Добруджанска Мелница" ООД, управител на "КЕЙ БИ АГРОПРОДЪКТС" ЕООД, управител и член на СД на "КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ" ЕАД (последните три са дъщерни на „Булагрохим“ ЕООД).
3. Генади Райчев Петров – управител на "МАНАСТИРСКИ РИД ПАРК" ЕООД; член на СД на "ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД; управител на "Диплан имоти" ЕООД; управител на "Риъл Лукс Естейт" ЕООД; управител на "Диплан имоти 1" ЕООД; управител на "Диплан имоти 2" ЕООД, член на СД на "КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ" ЕАД.

• **договорите по чл. 240б, сключени през годината –**

Няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия.

• **планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството –**

През 2025 г. основна задача на корпоративното ръководство на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които Дружеството участва.

Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

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.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. В края на годината, завършваща на 31 декември 2024 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на отчитащите се предприятия от различни браншове, поради:

- Ограниченията в достъпа на руските банки до системата SWIFT, което води до увеличение на кредитния риск при събиране на вземанията по договори с клиенти;
- Наличие на предпоставки за обезценки на финансови активи – предоставени заеми, вземания и инвестиции в руски държавни и корпоративни облигации;
- Наличие на предпоставки за обезценки на нефинансови активи, включително прекратяване на дейности и необходимост от класификация/рекласификация на активи като държани за продажба;
- Оценка за нарушения по договори за доставка, възникване на непредвидени задължения и загуби.;
- Ефекти върху споразумения за финансиране, включително в резултат от ограничения в ликвидността и възможни нарушения в споразуменията;
- Класификация на наличните парични средства и парични еквиваленти и наличие на ограниченията в правата за разпореждане с тях в следствие на инвазията и наложените санкции;
- Преглед на експозициите в чуждестранна валута и валутни преводи в чуждестранна валута;
- Възможност за контрол и влияние върху съществуващи сътрудници и инвестиции в дружества в Русия, Украйна и Израел;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. и свързаното с това оповестяване на некоригиращи събития;
- Преценка за действащо предприятие във връзка със специфични въздействия на инвазията и наложените санкции върху финансовия отчетна отчитащите се предприятия;
- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;
- Промени в метода на уреждане на възнаграждения, заплащани на база на акции.

24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД прилага и спазва международно приетите стандарти за добро корпоративно управление на основание Програма за прилагане на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Съветът на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се придържа към Програмата за добро корпоративно управление, която е в съответствие с ефективното регулиране, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Национален кодекс за корпоративно управление (създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и юли 2021 година).

От приемането на Програмата за добро корпоративно управление, включително и през 2025г., Дружеството е ръководило и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на Програмата е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2025г. е създадо предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с настоящи акционери на дружеството, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация – <http://www.x3news.com/>.

В съответствие със законовите изисквания холдингът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му - <https://eleacapitalholding.com/>.

Всеки акционер, който по различен повод се обръща към холдинга, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на дружеството, включително и за движението на

цената на акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД на фондовата борса.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на директорите спрямо Директора за връзки с инвеститорите.

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството на Дружеството потвърждава, че през отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният индивидуален финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Действало е съобразно своите отговорности и счита, че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Гр. София
30.04.2026 г.

**TSVETAN
RUMENOV
DIMITROV** Digitally signed by
TSVETAN RUMENOV
DIMITROV
Date: 2026.04.30
13:06:02 +03'00'

Цветан Руменов Димитров
(Изпълнителен Директор)

**Paulina
Hristova
Vasileva** Digitally signed
by Paulina
Hristova
Vasileva
Date:
2026.04.30
11:37:18 +03'00'

Паулина Христова Василева
(Изпълнителен Директор)

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА
„ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД
СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА
ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса:

Елеа Кепитъл Холдинг" АД разглежда доброто корпоративно управление като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансиранни взаимоотношения между Управителните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

В своята дейност „Елеа Кепитъл Холдинг" АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление.

„Елеа Кепитъл Холдинг" АД спазва приетия Национален Кодекс за добро корпоративно управление и счита, че ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж и дългосрочните цели на Дружеството, както и за установяване на прозрачни и честни взаимоотношения с всички заинтересовани страни (информация по чл.100н, ал.8, т.1а) от ЗППЦК).

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

Съветът на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД счита, че прилага всички принципи на поведение, които са утвърдени от Национален кодекс за корпоративно управление.

Дружеството представя настоящата информация, относно спазването на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която ще бъде публикувана и на електронната страница на Дружеството.

I. КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО

„Елеа Кепитъл Холдинг" АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от трима члена и се представлява пред трети лица от Изпълнителните директори на Дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им, притежават необходимата квалификация и управленски опит и са пряко отговорни пред акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД. Процесът за вземане на решения в рамките на дружеството е гъвкав, поради опростената структура и система на управление. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

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 определи 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 Годишния консолидиран доклад, Годишния консолидиран финансов отчет и Декларацията за корпоративно управление, 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.

Функции и задължения:

- Съветът на директорите насочва и управлява независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.
- Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността;
- Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетата Програма за добро корпоративно управление;
- Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец;
- По време на своя мандат членовете на СД се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност;
- Съветът на директорите контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност;
- Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки;
- Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото

събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността;

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Съвета на директорите се избира и освобождава от Общото събрание на акционерите, съобразно закона и Устава на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат подходящото образование и да не са:

1. Осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. Обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. Били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. Лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. Съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информацията относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

Структура и компетентност

Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

Възнаграждение

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността и Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на дружеството.

Конфликт на интереси

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. Да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информацията, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. Да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. Да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. Да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. Да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Корпоративното ръководство контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

II. ОДИТЕН КОМИТЕТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

Одитният комитет на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е в състав от трима души. След проведеното Общо събрание на акционерите, членовете на одитния комитет са следните: Габриела Йорданова Георгиева, Теодора Станиславова Веселинова и Петя Красимирова Кръстева.

Членовете на одитния комитет отговарят на изискванията на Закона за независимия финансов одит и изпълняват следните функции:

1. Наблюдават процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;

2. Наблюдават ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;

3. Наблюдават ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;

4. Наблюдават независимия финансов одит в предприятието;

5. Извършват преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдават предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

Дружеството има адекватно функционираща система за отчетност и разкриване на информация.

III. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Съветът на директорите на дружеството осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация, оповестения устав на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Поканата за общото събрание на акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Всички акционери на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Дружеството и през 2025 г. поддържа интернет страница <https://eleacapitalholding.com/>, на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Дружеството спазва изискванията на закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез ЕИС, „Българска фондова борса – София“ АД чрез „Екстри“ и в „Централен депозитар“ АД. С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация и чрез електронната медия X3News, на адрес www.x3news.com.

С оглед осигуряване на ефективно взаимодействие с всички заинтересовани лица, инвеститори и/или акционери, „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и през 2025 г. има назначен Директор за връзки с инвеститорите – г-жа Нели Кръстева-Кьосева. Директорът осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се оповестява чрез специализирания сайт за финансова информация www.ξ3news.com до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар

на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

Като част от материалите за общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на

дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не пречи акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ФИНАНСОВА И НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите счита, че е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с настоящи акционери на дружеството, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното си управление. Като оповестява вътрешната информация в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

През 2025г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители,
- клиенти,
- доставчици и други контрагенти,

- банки – кредитори,
- собственици на облигации и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

Програмата на ООН до 2030 г., приета от световните лидери през 2015 г., представлява новата глобална рамка за устойчиво развитие и определя 17 цели за устойчиво развитие (ЦУР). Тя съставлява ангажимент за премахване на бедността и за постигане на устойчиво развитие до 2030 г. в световен мащаб, като се гарантира, че никой не е пренебрегнат.

ЦУР са балансирани между трите измерения на устойчивото развитие: икономическо, социално и екологично. Те имат конкретни измерения за следващите 15 години и са насочени към:

- човешкото достойнство
- регионалната и глобалната стабилност
- доброто състояние на планетата
- справедливите и устойчиви общества
- изграждането на проспериращи икономики

Те помагат за насърчаване на сближаването между страните от ЕС, вътре в обществата и с останалата част от света.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата и смята, че дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително разкриването на информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността ѝ.

Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните, за осигуряването на стабилно развитие на Дружеството.

3.Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т.

3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

Дружеството има адекватно функционираща система за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Оценява дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на одитен комитет, относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Рисковете, на които е изложено дружеството и които могат да окажат влияние върху дейността и финансовото му състояние могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на дружеството и възможността риска да бъде елиминиран или не.

Могат да се разделят в две групи: систематични (общи) и несистематични (специфични) рискове.

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип. Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2025 г. капиталът „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е в размер на 2 156 802 лева (два милиона сто петдесети шест хиляди осемстотин и два лева), разпределени в 2 156 802 бр. (два милиона сто петдесети шест хиляди осемстотин и два) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 (един) лев. В Дружеството няма други класове акции.

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.

4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма акционери със специални контролни права.

4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от

Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Съгласно Устава на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира и освобождава от Общото събрание на акционерите на дружеството и се състои от три до девет члена. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице чрез определен от него представител.

Членовете на Съвета на директорите трябва да не са:

1. Осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. Обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. Били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. Лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. Съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от представените акции.

4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Членовете на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД организират и ръководят дейността на Дружеството съобразно закона, Устава и решенията на общото събрание на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите имат право:

1. Да вземат участие в работата на Общото събрание на акционерите без право на глас, освен ако са акционери;
2. Да поискат свикването на заседание на Съвета на директорите;
3. Да вземат участие в заседанията на Съвета на директорите лично или като упълномощят писмено друг член на Съвета на директорите;
4. Да предлагат разглеждането на точки от дневния ред и да правят предложения за решения;
5. Да гласуват „за” или „против” предложените решения;

Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

1. Да участват редовно в заседанията на Съвета на директорите;
2. Да пазят търговската и фирмена тайна на Дружеството и да не разпространяват сведенията и фактите, както и да не ги използват за свое или чуждо облагодетелстване. Това задължение те са длъжни да изпълняват и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите;
3. Да упражняват правомощията си с дължимата грижа и в интерес на Дружеството;
4. В съответствие с изискванията на чл. 116в на ЗППЦК да дават гаранция за своето управление в размер на три месечни брутни възнаграждения като членове на Съвета на директорите. При освобождаване на член на Съвета на директорите в това му качеството и след като бъде освободен от отговорност, дадената гаранция се връща;
5. Да представят свидетелство за съдимост и да декларират наличието или липсата на обстоятелства по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК;
6. В 7 – дневен срок от избирането им да декларират наличието или липсата на обстоятелства по чл.116б, ал.2 от ЗППЦК;
7. Да предотвратяват и разкриват наличието на „конфликт на интереси”, като декларират наличието или липсата на интереси във връзка с дейността на дружеството.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство половината плюс един от присъстващите членове. Ако гласовете „за” и „против” са равни на брой, решаващ е гласът на Председателя на Съвета на директорите, респективно на неговия пълномощник.

Съвета на директорите има следните правомощия:

1. Да осъществява контрол върху целесъобразността на дейността на Изпълнителния директор;
2. Да изисква от Изпълнителния директор да докладва за дейността си най-малко веднъж на 3 /три/ месеца;
3. Да изисква по всяко време сведения , доклади и предложения за решения по въпроси, засягащи дейността на дружеството;
4. Да търси имуществена отговорност от Изпълнителния директор при виновно неизпълнение на задълженията му;
5. Да приема разработената от Изпълнителния директор бизнес програма за дейността на дружеството и възлага реализацията ѝ на Изпълнителния директор;
6. Да съдейства на Изпълнителния директор при изпълнение на неговите задължения като взема в срок решенията по въпросите от своята компетентност и ги уведомява за това;
7. Да приема отчети за дейността си, сведения, доклади и информация и организира воденето на книги на Дружеството, съгласно изискванията на Устава и закона.

Съвета на директорите може да прави предложения пред Общото събрание на акционерите за:

1. Изменение и допълнение на Устава;
2. Увеличаване и намаляване на капитала;
3. Назначаване и освобождаване на регистриран одитор;
4. Приемане на годишния финансов отчет, доклада за дейността и управлението на дружеството и предложенията за разпределението на печалбата;
5. Преобразуване и прекратяване на Дружеството;

Увеличаването на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се извършва с решение на Общото събрание на акционерите, съответно с решение на Съвета на директорите. Решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство 3/4 от представения капитал.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 29, от Устава на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

За заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, които съдържат дневния ред на заседанието, приетите решения и отразяват начина на гласуване на всеки от членовете. Протоколи се съставят и за неприсъствените решения. Протоколите се подписват от членовете на Съвета.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за микропредприятията.

Тъй като „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД попада в категорията на микропредприятията съгласно чл. 19 от Закона за Счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран финансов отчет за 2025г. на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Гр. София

30.04.2026 г.

**TSVETAN
RUMENOV
DIMITROV** Digitally signed by
TSVETAN RUMENOV
DIMITROV
Date: 2026.04.30
13:06:35 +03'00'

Цветан Руменов Димитров
(Изпълнителен Директор)

**Paulina
Hristova
Vasileva** Digitally signed
by Paulina
Hristova
Vasileva
Date: 2026.04.30
11:38:34 +03'00'

Паулина Христова Василева
(Изпълнителен Директор)

Приложение № 3

към чл. 10, т. 2 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

(01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.)

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Всичките издадени от Дружеството-майка акции, са приети за търговия на регулиран пазар.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Към 31.12.2025 г. основните акционери на Елеа Кепитъл Холдинг АД 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.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Елеа Кепитъл Холдинг АД няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Групата не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Елеа Кепитъл Холдинг АД няма сключени съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

- Гр. София
- 30.04.2026 г.

-
-

TSVETAN
RUMENOV
DIMITROV

Digitally signed by
TSVETAN RUMENOV
DIMITROV
Date: 2026.04.30
13:06:54 +03'00'

Цветан Руменов Димитров

•(Изпълнителен Директор)

Paulina
Hristova
Vasileva

Digitally signed by
Paulina Hristova
Vasileva
Date: 2026.04.30
11:38:58 +03'00'

•Паулина Христова Василева

•(Изпълнителен Директор)

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100н ал. 4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни
книжа

Долуподписаните:

1. Цветан Руменов Димитров, в качеството си на Изпълнителен директор на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД
2. Паулина Христова Василева, в качеството си на Изпълнителен директор на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД
- и
3. Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството си на управител на „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД – счетоводно предприятие съставител на финансовия отчет на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД

Декларираме, че доколкото ни е известно:

А./ Годишният консолидиран финансов отчет за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Б./ Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 30 април 2026 г.

Декларатори:

1) TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Digitally signed by TSVETAN RUMENOV DIMITROV
Date: 2026.04.30 13:07:14 +03'00'

.....
Цветан Димитров

2) Paulina Hristova Vasileva
Digitally signed by Paulina Hristova Vasileva
Date: 2026.04.30 11:39:19 +03'00'

.....
Паулина Василева

3) GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.04.30 10:59:06 +03'00'

.....
Гюляй Рахман

ДОКЛАД

НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на “ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ” АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на “ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ” АД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетване (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и интерпретацията на Европейската Комисия – ГД „Вътрешен пазар и услуги“.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на консолидираните финансови отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на консолидираните финансови отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<i>Краткосрочни финансови активи класификация и последващо оценяване</i> <i>Пояснение 11 от пояснителни приложения към годишния консолидиран финансов отчет за 2025 година</i>	В тази област нашите одиторски процедури включиха: <ul style="list-style-type: none">• Запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им
Класификация и първоначална оценка	

При първоначалната класификация и оценка на финансовите инструменти, притежавани от Групата, ръководството, е направило своята преценка относно бизнес модела за управление на финансовите активи, като е класифицирало същите като финансови активи оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Инвестициите в инструменти на собствения капитал от инвестиционния портфейл на Групата се държат за покритие на нуждите от ликвидност и генериране на печалби от колебания на пазарните цени.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на текущите финансови инструменти на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазара, справедливата стойност се определя на базата на разработени ненаблюдаемите хипотези във основа на най-добрата налична информация при съответните обстоятелства, която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания.

Ние определяме тези въпроси като ключови, поради това, че последваща оценка се базира на модели за оценката по справедлива стойност и допускания от ръководството.

оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС;

- Прегледахме борсовите котировки за всички капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Групата стойности за определяне на справедлива стойност.

- Прегледахме методите и доказателствата по определяне на справедливата стойност на капиталовите инструменти, които не се търгуват на публичен пазар и за които има малък на брой сделки, класифицирани като ниво 3, съгласно йерархията на справедливи стойности, посочена в МСФО 13;

Оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези други текущи финансови активи;

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, включващ в съдържанието си Приложение № 2 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. на КФН, декларация за корпоративно управление на Групата, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на

консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет. Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на общественения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, декларацията за корпоративно управление на Групата, консолидираната нефинансова декларация, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидирания финансов доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „485100IMXUYR3YNSHP60-20231231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;

- оценяваме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „485100IMXUYP3YNSHP60-20231231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Одиторско дружество „Константинов и партньори“ е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на “ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД от общото събрание на акционерите, проведено на 24.06.2025г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата представлява четвърти поред пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на “ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Групата, които не са посочени в консолидирания доклад за дейността или консолидирания финансов отчет на Групата:

**Одиторско дружество с регистрационен номер 166
«Константинов и партньори» ООД**

ДЕЯН КОНСТАНТИНОВ
Регистриран одитор, отговорен за одита и Управител
на «Константинов и партньори» ООД

30.04.2026 г.

Гр.София, бул. Никола Петков 81 ет.3

Digitally signed by DEYAN
VENELINOV KONSTANTINOV
Date: 2026.04.30 15:32:20 +03'00'