

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Годишен индивидуален финансов отчет

Елеа Кепитъл Холдинг АД

31 декември 2025 г.

# Съдържание

## Страница

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	5
Годишен доклад за дейността	
Декларация за корпоративно управление	
Доклад за политиката за възнагражденията	
Декларация от отговорните лица	
Доклад на независимия одитор	
Декларация от независимия одитор	

## Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения		4	4
Финансови активи	5	27 252	21 552
Дългосрочни предоставени заеми към свързани лица	7	286	127
Отсрочени данъци	12	34	47
<b>Нетекущи активи</b>		<b>27 576</b>	<b>21 730</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	6	2 677	5 255
Други текущи финансови активи	8	45 189	41 463
Търговски и други вземания	9	103	5 705
Парични средства и парични еквиваленти	10	87	184
<b>Текущи активи</b>		<b>48 056</b>	<b>52 607</b>
<b>Общо активи</b>		<b>75 632</b>	<b>74 337</b>

*Приложенията от стр. 6 до стр. 37 са неразделна част от финансовия отчет.*

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ Цветан Димитров /

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман/

Дата на одобрение: 26 март 2026 г.

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ 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

## Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Основен акционерен капитал	11	2 157	2 157
Премиен резерв	11.1	47 451	47 451
Преоценъчен резерв		2	2
Други резерви	11.2	254	254
Неразпределена печалба		1 183	728
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>51 047</b>	<b>50 592</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Финансови задължения	13	23 396	23 347
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>23 396</b>	<b>23 347</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Финансови задължения	13	655	305
Търговски и други задължения	15	534	93
<b>Текущи пасиви</b>		<b>1 189</b>	<b>398</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>24 585</b>	<b>23 745</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>75 632</b>	<b>74 337</b>

Приложенията от стр. 6 до стр. 37 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ Цветан Димитров /

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман/

Дата на одобрение: 26 март 2026 г.

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ 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

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

	Пояснение	2025 г. ‘000 лв.	2024 г. ‘000 лв.
Приходи от лихви	17	1 512	1 732
Разходи за лихви	17	(985)	(1 243)
Нетни печалби / (загуби) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	16	137	428
Печалби и загуби от освобождаване на инвестиции в дъщерни предприятия	5.1	-	15
Обезценки за очаквани кредитни загуби	1.28.2	58	(518)
Разходи за външни услуги	18	(125)	(113)
Разходи за персонала	19	(77)	(68)
Други разходи		(4)	(6)
<b>Печалба / (Загуба) от продължаващи дейности преди данъци</b>		<b>516</b>	<b>227</b>
Разходи за данъци от продължаваща дейност	20	(61)	(23)
<b>Печалба / (Загуба) за периода</b>		<b>455</b>	<b>204</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода</b>		<b>455</b>	<b>204</b>
Основна печалба на акция	21	0,21	0,09

*Приложенията от стр. 6 до стр. 37 са неразделна част от финансовия отчет.*

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ Цветан Димитров /

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман/

Дата на одобрение: 26 март 2026 г.

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ 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

## Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен акционерен капитал	Премиен резерв от емисии	Преоценъчен резерв	Резерви	Неразпределена печалба / (загуба)	Общо
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 157	47 451	2	254	728	50 592
Печалба за периода	-	-	-	-	455	455
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	455	455
Салдо към 31 декември 2025 г.	2 157	47 451	2	254	1 183	51 047
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 157	47 451	2	254	524	50 388
Печалба за периода	-	-	-	-	204	204
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	204	204
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 157	47 451	2	254	728	50 592

Приложенията от стр. 6 до стр. 37 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ Цветан Димитров /

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман/

Дата на одобрение: 26 март 2025 г.

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ 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

## Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	2025 г. ‘000 лв.	2024 г. ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Предоставени заеми	(2 800)	(273)
Получени лихви	225	363
Покупка на краткосрочни инвестиции	(2 822)	(927)
Продажба на краткосрочни инвестиции	6 562	5 784
Плащания към доставчици	(143)	(96)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(73)	(67)
Възстановени / (Платени) данъци върху дохода	(2)	3
Възстановени / (Платени) данъци върху дохода	(71)	(44)
Други парични потоци от оперативна дейност	(1)	(4)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>875</b>	<b>4 739</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дългосрочни инвестиции	-	(6 094)
Продажба на дългосрочни инвестиции	-	2 330
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(3 764)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	484	663
Платени заеми	(474)	(434)
Плащания на лихви, такси и комисиони	(832)	(1 282)
Други парични потоци от финансова дейност	(150)	(16)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(972)</b>	<b>(1 069)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(97)</b>	<b>(94)</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	184	278
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>87</b>	<b>184</b>

Приложенията от стр. 6 до стр. 37 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Иzp. директор: \_\_\_\_\_  
/ Цветан Димитров /

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман/

Дата на одобрение: 26 март 2026 г.

Иzp. директор: \_\_\_\_\_  
/ 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

# Приложение към годишния индивидуален финансов отчет

## 1. Предмет на дейност

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД (Дружеството) 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.

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 Генади 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 занапред дружеството да се представлява само заедно от двамата изпълнителни директори.

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

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

## 2. База за изготвяне на финансовия отчет

Годишният финансов отчет на Дружеството 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 финансов отчет на дружеството 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 Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството 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.

## **2.1. Функционална валута**

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. 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**

финансов отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. 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. През последните години международната бизнес среда се характеризира с повишена макроикономическа и геополитическа несигурност, проявяваща се чрез волатилност на цените на суровини и енергия, инфлационен натиск, промени в лихвените нива и по-висока изменчивост в условията за финансиране и международна търговия. Тази несигурност може да бъде породена или усилена от конкретни геополитически и икономически процеси и събития, като например:

1. Военни действия и продължаващо напрежение, включително конфликтът Русия–Украйна и съпътстващи санкционни/контрасанкционни режими,
2. Смущения в глобалната морска логистика по маршрути с критично значение (напр. Червено море/Суец), водещи до удължени срокове и оскъпяване на транспорт и застраховане;

3. Търговско и технологическо напрежение САЩ–Китай, включително експортни контроли и регулаторни ограничения, влияещи върху вериги на доставки;
4. Военния конфликт между САЩ, Израел и Иран, както и акциите на САЩ срещу Венецуела и търговията с петрол в региона;
5. Фрагментация на международната търговия – по-чести мита, квоти, ограничения за внос/износ и други протекционистични мерки в различни юрисдикции;
6. Волатилност на енергийни и суровинни пазари (вкл. вследствие на геополитически развития и решения/ограничения на предлагането);
7. Продължаваща динамика на инфлация и лихвени проценти (затягане/облекчаване на монетарната политика), която влияе върху дисконтови проценти и разходи по финансиране;
8. Регулаторен „преход“ в определени региони (напр. в ЕС) с потенциален финансов ефект по веригата на доставки и цените (вкл. свързани с въглеродни/енергийни изисквания и търговски механизми).

Ръководството оценява дали и в каква степен горните фактори са релевантни за Дружеството (Групата) с оглед на географските пазари, веригите на доставки, финансирането, валутните експозиции и профила на контрагентите. Когато е приложимо, ръководството отразява ефектите им в ключови преценки, допускания и приблизителни оценки, използвани при изготвянето на финансовите отчети (включително чрез актуализация на бюджети/прогнози, използване на сценарии и анализи на чувствителност).

В резултат на такава среда могат да се изискват допълнителни прегледи и/или оповестявания (в зависимост от конкретните факти и обстоятелства), по-специално по отношение на следните области на финансовото отчитане:

- Принцип на действащо предприятие и ликвидност – оценка на ликвидни буфери, достъп до финансиране и условия по кредитни споразумения (вкл. ковенанти), както и подходящи оповестявания за ликвиден риск.
- Обезценка на нефинансови активи – преглед на индикатори за обезценка и ключови допускания (продажби/маржове/дисконтови проценти) при определяне на възстановима стойност и чувствителности.
- Очаквани кредитни загуби (ECL) и кредитен риск – оценка на събираемост на вземания и експозиции към контрагенти/сектори/юрисдикции, които могат да бъдат засегнати от санкции, ограничения или икономически спад.
- Нетна реализируема стойност на запаси – преглед на NRV при промени в продажни цени, търсене, логистични разходи или брак/остаряване.
- Оценяване по справедлива стойност – отражение на пазарни входни параметри (лихви, рискови премии, пазарни множители) върху оценките и нивата на оценка.
- Провизии и обременителни договори – преценка за договорни неустойки, форсмажорни клаузи, увеличение на изпълнителни разходи и потенциални задължения, включително във връзка с промени в регулаторни режими или търговски ограничения.
- Събития след отчетната дата – оценка дали събитията са коригиращи или некоригиращи и дали са необходими допълнителни оповестявания за съществени последващи развития.
- Хиперинфлация – когато Дружеството (Групата) има експозиция към икономики с характеристики на хиперинфлация (ако е приложимо).

Когато въздействието на описаните фактори е съществено за финансовите отчети, то е отразено в приложимите бележки чрез оповестяване на съответните съществени преценки, източници на несигурност при оценяването и/или чувствителности.

### **2.3. Въпроси свързани с климата**

През тази година Дружеството 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 Дружеството 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.

Дружеството 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.<sup>5</sup>

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е идентифицирало 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.

### **2.4. Изявление за съответствие**

Дружеството води текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти / МСС/ и Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), издание на Комитета за Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз, в сила от/към 01.01.2023 г. Към датата на изготвянето на настоящият финансов отчет МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансово отчитане, тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството поради специфичните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило със всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

За текущата финансова година дружеството е приело всичко нов и и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международните счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разясненията на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

## **3. Промени в счетоводни политики**

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

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2025 г., и които имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

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

Измененията в МСС 21 въвеждат допълнителни указания за случаите, при които дадена валута не е свободно конвертируема към друга валута към датата на оценяване, както и критерии за преценка дали съществува липса на възможност за обмяна. В тези случаи стандартът изисква

предприятието да определи подходящ валутен курс, който най-добре отразява икономическите условия, при които би могла да се осъществи сделка между пазарни участници към съответната дата. По-конкретно измененията включват:

- уточняване кога една валута се счита, че може да бъде обменена в друга валута и кога не, включително когато достъпът до валутен пазар е ограничен или когато валутният обмен е възможен само чрез механизми, които не отразяват нормални пазарни условия; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена като се използват наблюдаеми входни данни, доколкото това е възможно, и се прилага подход, съответстващ на икономическата същност на съответната сделка;
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е обменима, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на обменимост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

### **3.2. Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са влезли в сила**

#### **Изменения в МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестявания“ – Класификация и оценяване на финансови инструменти (IFRS 9 & IFRS 7 – Classification and Measurement)**

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (предсрочно прилагане е разрешено). Допълнително, измененията уточняват кога финансов пасив, погасяван чрез електронен превод, може да бъде отписан преди датата на сетълмент (ако са изпълнени определени критерии) и дават насоки за прилагането на теста SPPI при инструменти с характеристики, свързани с ESG, както и при активи с non-recourse характеристики и договорно свързани инструменти (tranches). Разширяват се и оповестяванията (например за FVOCI дялови инструменти и за договорни клаузи, които могат да променят времето или размера на паричните потоци при настъпване на условно събитие).

Измененията са резултат от постинплатментационно ревю на МСФО 9 и целят да намалят различията в практиката и да подобрят разбирането и последователността при прилагането на изискванията (вкл. по теста SPPI и определени оповестявания).

Дружеството ще оцени потенциалното въздействие върху класификацията/оценяването на финансови активи и върху оповестяванията преди датата на първоначално прилагане.

#### **Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, рефериращи към електроенергия, зависима от природни условия (Contracts Referencing Nature-dependent Electricity)**

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (предсрочно прилагане е разрешено). Измененията засягат (i) оценката по „own-use“ за договори за покупка и доставка на възобновяема електроенергия, чийто обем/производство зависи от природни условия, и (ii) хеджово счетоводство – допуска се определяне на хеджирани позиции с променлив обем при определени условия и измерване на хеджираната позиция със същите допускания за обем като хеджиращия инструмент. Въвеждат се и специфични оповестявания за такива договори в МСФО 7 и МСФО 19.

Измененията са с ограничен обхват и се отнасят до договори, при които количеството/стойността на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия (например време). Въвеждат насоки по „own-use“ изключението и хеджовото счетоводство, както и допълнителни оповестявания.

Дружеството ще оцени дали има такива договори (напр. PPA) и дали измененията засягат класификацията, хеджовото счетоводство и/или оповестяванията.

#### **Годишни подобрения на МСФО – Том 11 (Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11)**

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (предсрочно прилагане е разрешено). Например, включени са уточнения по МСФО 9 относно отписването на лизингови

пасиви и съгласуване на „transaction price“ с изискванията на МСФО 15, както и изменения по МСФО 10 относно преценката за „de facto agent“ и терминологична промяна в МСС 7 (замяна на „cost method“ с „at cost“).

Съдържат ограничени изменения с цел уточняване/опростяване на съществуващи изисквания (в т.ч. МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7).

Дружеството ще оцени дали измененията имат съществен ефект върху признаване, оценяване, представяне или оповестявания.

### **3.3. Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:**

#### **МСФО 18 „Представяне и оповестяване във финансовите отчети“ (IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements)**

МСФО 18 въвежда задължителни категории и междинни суми в отчета за печалбата или загубата (вкл. „оперативна печалба“ и „печалба преди финансиране и данъци“), изисква оповестяване на управленски дефинирани показатели за резултат (MPM) и подобрява правилата за агрегиране/деагрегиране. Стандартът може да наложи промени в представянето, бележките и процесите по финансово отчитане, без да променя признаването и оценяването на повечето позиции.

В сила (IASB) от 01 януари 2027 г., с разрешено по-ранно прилагане (при оповестяване). МСФО 18 заменя МСС 1 и въвежда нови изисквания за представяне на финансовия резултат и за определени оповестявания.

#### **МСФО 19 „Дъщерни дружества без обществена отговорност: Оповестявания“ (IFRS 19 – Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures)**

МСФО 19 е приложим за допустими дъщерни дружества без обществена отговорност, когато крайната или междинната компания-майка изготвя консолидирани финансови отчети по МСФО, достъпни за публично ползване. Стандартът намалява обхвата на оповестяванията, но не променя принципите за признаване и оценяване.

В сила (IASB) от 01 януари 2027 г., с разрешено по-ранно прилагане (при оповестяване). Стандартът позволява на допустими дъщерни дружества да прилагат намалени изисквания за оповестяване, при запазване на признаване/оценяване/представяне по останалите МСФО.

#### **Изменения в МСФО 19 (издадени на 21 август 2025 г.)**

IASB е издал изменения, които актуализират МСФО 19 за нови/изменени стандарти, издадени след първоначалното публикуване на МСФО 19. Ефективност (IASB): 01 януари 2027 г.

#### **Изменения в МСС 21 – Превод към представителна валута на хиперинфлационна икономика (Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency)**

IASB е издал ограничени изменения, ефективни от 01 януари 2027 г. (с разрешено по-ранно прилагане), свързани с превода на суми към представителна валута на хиперинфлационна икономика.

Дружеството ще оцени приложимостта и потенциалния ефект, ако има представителна валута/операции, свързани с хиперинфлационни икономики.

## **4. Съществена информация за счетоводни политики**

### **4.1. Общи положения**

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

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

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

#### 4.2. Представяне на финансовия отчет

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

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- прилага счетоводна политика ретроспективно;
- преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- прекласифицира позиции във финансовия отчет,

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

В края на 2023 г. Дружеството е емитирало облигационен заем, с който са закупени финансови инструменти – ценни книжа и вземания. Във връзка с разширяването на основните дейности на Дружеството, е извършена промяна в сравнителната информация за 2023 г. в отчета за паричните потоци, като позиции „Покупка на краткосрочни инвестиции“, „Продажба на краткосрочни инвестиции“ и „Предоставени заеми“ са рекласифицирани от инвестиционна дейност в оперативна дейност.

#### 4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото 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. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента. Дружеството извършва тестове за обезценка на своите дъщерни предприятия поне веднъж годишно. Ръководството преглежда инвестициите за индикации за обезценка чрез съпоставяне на балансовата стойност на инвестицията с нетните активи на дъщерното предприятие към отчетната дата. В случай на наличие на индикации за обезценка, Дружеството използва одобрени от МСФО методи за определяне на възстановимата стойност на инвестицията съгласно МСС 36 (виж пояснение 4.10). Когато възстановимата стойност на инвестицията е под нейната балансова стойност, Дружеството признава обезценка, освен в случаите, в които ръководството е счело, че отрицателните ефекти върху дъщерното предприятие имат краткосрочен характер.

#### 4.4. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване.

Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Дружеството оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

#### 4.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

#### 4.6. Приходи

Приходите на Дружеството 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.

Приходите на Дружеството се признават в съответствие с изискванията за последващо оценяване на финансовите активи, за които се отнасят, подробно описани в пояснение 4.11.3 по-долу.

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 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.

#### **4.7. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.8. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.9. 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 Дружеството. 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 „Финансови разходи“.

#### **4.10. Тестове за обезценка на нефинансови активи**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството 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.

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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството 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.

#### **4.11. Финансови инструменти**

##### **4.11.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

##### **4.11.2. 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;

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

- бизнес моделът на Дружеството 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 „Печалби / (Загуби) от операции с финансови инструменти“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### **4.11.3. 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:

- дружеството 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. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания и вземания от свързани лица.

###### **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. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на

договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране 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.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството 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.

#### **4.11.4. Обезценка на финансовите активи**

Инструментите, които попадат в обхвата на МСФО 9 за обезценка включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност като 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.

При прилагането на 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.

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 Дружеството 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**

Дружеството 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. Дружеството използва своя натрупан опит, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

#### **4.11.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения, 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 Дружеството не е

определило 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.

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.

#### **4.11.6. 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 отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството 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 отчета 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 отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета 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.

#### **4.12. 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 финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. 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 актив или пасив, освен ако съответната транзакция не би засегнала данъчната или счетоводната печалба.

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.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството 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 свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.13. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити, краткосрочни и високо ликвидни инвестиции, които са лесно обрацаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **4.14. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Другите резерви включват законови резерви, общи резерви, преоценки на нефинансови активи, печалби и загуби от преоценка на финансови активи на разположение за продажба.

Натрупаната печалба / (загуба) 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“ или „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.15. 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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. 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 в предвид рисковете и несигурността, 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, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към 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. 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. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 26

#### **4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

#### **4.17. Парични позиции във финансовия отчет с несигурност в измерването**

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които са описани в бележките в настоящото приложение, Ръководството на Дружеството е длъжно да прави преценки, приблизителни оценки и предположения за балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Съответно, финансовите отчети могат да съдържат позиции със значителна несигурност в измерването. Преценките и свързаните с тях предположения, касаещи такива позиции, се базират на историческия опит и други фактори, които се считат за подходящи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Преценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преработените счетоводни оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, ако прегледа засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия и бъдещите периоди.

Критичните счетоводни преценки са подробно оповестени в раздел „Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки“.

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които са описани в бележките в настоящото приложение, ръководството на Дружеството е длъжно да прави преценки, приблизителни оценки и предположения за балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Преценките и свързаните с тях предположения се базират на историческия опит и други фактори, които се считат за подходящи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Преценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преработените счетоводни оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, ако прегледа засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия и бъдещите периоди.

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчетяване, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Позиции във финансовия отчет, съдържащи несигурност в измерването и ключови приблизителни предположения, свързани с тях:

#### **Полезен живот на имоти, машини и съоръжения**

Ръководството на дружеството определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

#### **Справедлива стойност на финансови инструменти и инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти и финансовите инструменти се преразглеждат за наличие на условия за преоценка или обезценка съобразно тяхната справедлива стойност. Определянето на справедливата стойност е оповестено по нататък в отчета.

#### **Обезценка на активи**

Нетекущите нефинансови активи се преразглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на

активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

#### **Очаквани кредитни загуби от финансови активи и вземания**

За краткосрочни търговски вземания без значителен финансов компонент Дружеството прилага подход, в съответствие с МСФО 9, и измерва провизията за обезценка спрямо очакваните кредитни загуби за целия срок от момента на първоначално признаване на финансовите активи.

#### **Провизии**

Провизия се признава в счетоводния баланс и като текущ разход, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на отчета за финансовото състояние, при отчитането на която се вземат под внимание рискови и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

В края на всеки следващ отчетен период сумите на признатите провизии се преразглеждат и при необходимост се актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира. Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, която и била използвана за приблизителната стойност преди това.

#### **Приблизителни оценки за отсрочени данъци**

Признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно те да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще, или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразят промяната в обстоятелствата и в данъчните разпоредби.

#### **4.17.1. Справедлива стойност на финансови инструменти**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов 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

#### **4.17.2. Измерване на очакваните кредитни загуби**

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

Политика на обезценка

Елеа Кепитъл Холдинг АД  
Индивидуален финансов отчет  
31 декември 2025 г.

В края на всеки отчетен период се извършва анализ за обезценка на финансовите активи извън обхвата на отчитаните по справедлива стойност. Изследват се показателите са стойност на основния капитал на емитента към датата на изготвяне на отчета, информация от външни източници за наличие на показатели за евентуална обезценка, анализ на очакваните парични потоци, налични обезпечения.

Прилаганите коефициенти за обезценка варират в рамките на 1% - 5 % при липса .сериозни индикации за предстоящи загуби, свързани с актива.

## 5. Финансови активи

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 декември 2025 '000 лв.	Участие %	31 декември 2024 '000 лв.	Участие %
Напредък Инвест ЕООД	България	500	100,00	500	100,00
Булагрохим ЕООД	България	5 700	100,00	-	0,00
		<b>6 200</b>		<b>500</b>	

През декември 2023 г. Дружеството придобива 100% контрол върху „КБМ“ ЕООД срещу възнаграждение в размер на 5 100 хил. лв. В същия период е извършено и допълнителна парична вноса от 2 885 хил. лв. Увеличението на капитала на дъщерното предприятие е вписано в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел през 2024 г.

Съгласно договор от май 2024 г. за Дружеството продава 100% от участието си в КБМ ЕООД. Печалбата от продажбата е определена както следва:

	'000 лв.
Подлежащо на получаване възнаграждение	8 000
Балансова стойност на отписана инвестиция	7 985
<b>Печалба от продажба на дъщерно предприятие</b>	<b>15</b>

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

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

### 5.2. 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	21 052	27,21	21 052	27,21
		<b>21 052</b>		<b>21 052</b>	

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

Инвестицията е отчетена по себестойност.

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

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е заложило акции на асоциираното предприятие с балансова стойност от 755 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 755 хил. лв.) лв. като обезпечение на задължения, представени в точка 13.

## 6. Краткосрочни финансови инструменти

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Облигации	2 677	5 255
<b>Балансова стойност</b>	<b>2 677</b>	<b>5 225</b>

Краткосрочните финансови активи включват финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата на дружеството. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти” и ред „Финансови приходи и разходи”. Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството не е залагало ценни книжа като обезпечение по задължения.

## 7. Дългосрочни предоставени заеми

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 160 хил. лв. с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 6% годишно. Вземанията по заема възлизат на 225 хил. лв., от които 12 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 111 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 хил. лв.).

През 2024 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 40 хил. лв. с падеж през 2028 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 5,5% годишно. Вземанията по заема възлизат на 64 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 17 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 1 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 0 хил. лв.).

## 8. Други финансови активи

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Предоставени аванси за придобиване на финансови активи	-	5 226
Финансови активи, придобити чрез цесии	18 858	13 195
Лихви по финансови активи, придобити чрез цесии	1 070	645
Обезценки на финансови активи, придобити чрез цесии	(201)	(231)
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност - предоставени заеми	23 084	21 273
Лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 621	1 570
Обезценки на предоставени заеми	(257)	(229)
Други вземания	14	14
<b>Общо</b>	<b>45 189</b>	<b>41 463</b>

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

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем към асоциирано предприятие в размер на 21 123 хил. лв. с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3-месечен EIROBOR + надбавка за риск. Вземанията по заема възлизат на 23 706 хил. лв., от които 2 584 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 22 689 хил. лв., от които 1 566 хил. лв. лихви).

Елеа Кепитъл Холдинг АД  
Индивидуален финансов отчет  
31 декември 2025 г.

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.).

През 2025 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 1 480 хил. лв. с падеж през 2026 г. на дъщерно предприятие. По заема се дължат лихви в размер на 4,5% годишно. Вземанията по заема възлизат на 1 998 хил. лв., от които 36 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 154 хил. лв., от които 4 566 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 20 хил. лв.

През 2024 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 150 хил. лв. с падеж през 2025 г. на несвързано лице. По заема се дължат лихви в размер на 5% годишно. През февруари 2025 г. вземането е обект на договор за цесия. Към 31 декември 2024 г. вземанията по заема възлизат на 154 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв.

## 9. Търговски и други вземания

Текущите и нетекущите разходи за бъдещи периоди към 31 декември 2025 г. представляват разходи за застраховка по облигационната емисия на Дружеството от 06 декември 2023 г.

Текущите търговски и други вземания са представени както следва:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Вземания по продажба на финансови активи	8	5 670
Други вземания	87	87
Обезценки	-	(57)
	<b>95</b>	<b>5 700</b>
Разходи за бъдещи периоди	1	-
Други вземания	7	5
<b>Общо нефинансови активи</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>103</b>	<b>5 705</b>

През май 2024 г. Дружеството е сключило договор за продажбата на 100% от дяловете си на дъщерно предприятие с падеж през 2025 г. Към 31 декември 2025 г. остатък по вземането е размер от 8 хил. лв.

## 10. Парични средства и парични еквиваленти

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Парични средства по депозитни сметки	87	184
<b>Общо</b>	<b>87</b>	<b>184</b>

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

## 11. Собствен капитал

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

На 22 декември 2023 г. е вписано увеличение на капитала на дружеството посредством упражняване на издадената емисия варианти. Издадени са 2 063 028 бр. акции с номинал 1 лв. и емисионна стойност 24 лв.

	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024	31 декември 2023
	Брой акции	%	Брой акции	%
Юридически лица	2 129 189	98,72	2 128 528	98,69
Физически лица	27 613	1,28	28 274	1,31
<b>Общ брой акции</b>	<b>2 156 802</b>	<b>100,00</b>	<b>2 156 802</b>	<b>100,00</b>

### 11.1. 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.

### 11.2. Други резерви

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

## 12. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи	5	10	15
Други финансови активи	(46)	(3)	(49)
Търговски и други вземания	(6)	6	-
	<b>(47)</b>	<b>13</b>	<b>(34)</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(52)		(49)
Отсрочени данъчни пасиви	5		15
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>(47)</b>		<b>(34)</b>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи	1	4	5
Други финансови активи	-	(46)	(46)
Търговски и други вземания	-	(6)	(6)
	<u>1</u>	<u>(48)</u>	<u>(47)</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	1		5
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<u>1</u>		<u>(47)</u>

### 13. Финансови задължения

Задълженията включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	29	68	23 396	23 347
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	249	237	-	-
Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти	377	-	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<u>655</u>	<u>305</u>	<u>23 396</u>	<u>23 347</u>

#### 13.1. 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 54 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 56 хил. лв.).

### 13.2. Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

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.).

### 14. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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	23 414	(962)	-	973	23 425
Задължения по договори за цесии	-	(1 513)	1 890	-	377
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	237	(10)	10	12	249
<b>Общо</b>	<b>23 651</b>	<b>(2 485)</b>	<b>1 900</b>	<b>985</b>	<b>24 051</b>

  

	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)	(71)	1 232	23 414
Търговски заеми	-	(3)	-	3	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	-	229	-	8	237
<b>Общо</b>	<b>23 548</b>	<b>(1 069)</b>	<b>(71)</b>	<b>1 243</b>	<b>23 651</b>

### 15. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	483	23
<b>Финансови пасиви</b>	<b>483</b>	<b>23</b>
Пенсионни и други задължения към персонала	5	3
Задължения за корпоративен данък	44	65
Други данъчни задължения	2	2
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>51</b>	<b>70</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>534</b>	<b>93</b>

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

### 16. Нетни печалби / (загуби) от операции с финансови инструменти

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) от продажби на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	(95)	6
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	232	422
	<b>137</b>	<b>428</b>

### 17. Финансови приходи и разходи

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 512	1 732
<b>Общо финансови приходи</b>	<b>1 512</b>	<b>1 732</b>
Разходи за лихви	(985)	(1 243)
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>(985)</b>	<b>(1 243)</b>

### 18. Разходи за външни услуги

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(90)	(80)
Такси и комисиони	(18)	(27)
Други	(17)	(6)
	<b>(125)</b>	<b>(113)</b>

## 19. Разходи за персонала

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(70)	(61)
Разходи за осигуровки	(7)	(7)
	<u>(77)</u>	<u>(68)</u>

## 20. 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	516	227
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода</b>	<b>(52)</b>	<b>(23)</b>
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(16)	(54)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	20	6
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>(48)</b>	<b>(71)</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(13)	48
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(61)</b>	<b>(23)</b>

## 21. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. 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.)	455 000	203 602
Брой акции	2 156 802	2 156 802
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,21</b>	<b>0,09</b>

## 22. Сделки със свързани лица

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

### 22.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми	2 588	123
Начислени приходи от лихви	48	3

## 22.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Начислени приходи от лихви	1 018	1 338

## 22.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	49	46
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>49</b>	<b>46</b>

## 23. Разчети със свързани лица

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Нетекучи вземания:</b>		
Дъщерни дружества – предоставени заеми	286	127
<b>Общо нетекучи вземания от свързани лица</b>	<b>286</b>	<b>127</b>
<b>Текущи вземания:</b>		
Асоциирани предприятия	25 448	22 462
Ключов управленски персонал	2	4
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>25 450</b>	<b>22 466</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>25 736</b>	<b>22 593</b>
<b>Текущи задължения:</b>		
Ключов управленски персонал	5	3
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

## 24. 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 с изключение на следната:

## 25. Условни активи и пасиви

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

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни и асоциирани предприятия.

Дружеството притежава условни активи във вид на скonto по придобити чрез цесия вземания, на стойност 1 396 хил. лв.

## 26. Категории финансови активи и пасиви

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

<b>Финансови активи</b>	<b>Пояснение</b>	<b>31 декември 2025 '000 лв.</b>	<b>31 декември 2024 '000 лв.</b>
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата			
- Ценни книжа	6	2 677	5 255
		<b>2 677</b>	<b>5 255</b>
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
- Търговски и други вземания	9	95	5 700
- Други финансови активи	7, 8	45 475	41 590
- Пари и парични еквиваленти	10	87	184
		<b>45 657</b>	<b>47 474</b>
<b>Общо финансови активи</b>		<b>48 334</b>	<b>52 729</b>

<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>31 декември 2025 '000 лв.</b>	<b>31 декември 2024 '000 лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Финансови задължения	14	24 051	23 652
Търговски и други задължения	15	483	23
		<b>24 534</b>	<b>23 675</b>

Вижте пояснение 4.11 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 29. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.3.

## 27. 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 Пояснение 27. 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.

#### 28.1. 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.

### 28.1.1. 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.

### 28.1.2. 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. Дружеството е изложено на риск от промяна на лихвения процент по единия си облигационен заем, който са с променлив лихвен процент, както и предоставен заем на асоциирано си предприятие. Всички други финансови активи и пасиви на 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	25 448	22 462
Финансови пасиви	(23 425)	(23 414)
<b>Нетно излагане на риск</b>	<b>2 023</b>	<b>(952)</b>

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 Дружеството 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	(212)	-	(212)	-
EURIBOR - 3-месечен	(165)	-	(165)	-
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)

### 28.1.3. Други ценови рискове

През 2024 г. Дружеството не е изложено на финансови рискове поради промените в цените в наемите на имоти. През 2025 г. Дружеството не е изложено на този риск. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране

на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

## 28.2. Анализ на кредитния риск

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

Финансови активи	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	45 663	47 474
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	2 677	5 255
<b>Общо финансови активи</b>	<b>48 340</b>	<b>52 729</b>

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството 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.

Дружеството използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2025 г. е представено в таблицата по-долу:

	Други финансови активи ‘000 лв.	Търговски и други вземания ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2025 г.	(461)	(57)	(518)
Признати печалби/загуби през периода	1	57	58
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>(460)</b>	<b>-</b>	<b>(460)</b>

## 28.3. 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. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Наличието на ликвиден риск е минимизирано, тъй като дружеството има само несъществени задължения към държавата, които са погасени в срок.

Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Дружеството 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 Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Финансови задължения	720	444	21 144	4 825
Търговски и други задължения	9	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>729</b>	<b>444</b>	<b>21 144</b>	<b>4 825</b>

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

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Финансови задължения	760	483	17 333	9 888
Търговски и други задължения	23	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>783</b>	<b>483</b>	<b>17 333</b>	<b>9 888</b>

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.

#### 28. 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.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	-	-	2 667	2 667
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 667</b>	<b>2 667</b>

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи			5 255	5 255
<b>Общо</b>			<b>5 255</b>	<b>5 255</b>

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

## 29. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството 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.

Дружеството 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	51 047	50 592
Общо задължения	24 585	23 745
-Пари и парични еквиваленти	(87)	(184)
<b>Нетен дълг</b>	<b>24 498</b>	<b>23 561</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>75 545</b>	<b>74 153</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>32,43%</b>	<b>31,77%</b>

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

## 30. Събития след края на отчетния период

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.

Елеа Кепитъл Холдинг АД  
Индивидуален финансов отчет  
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.

### **31. Възнаграждение за одит**

На основание чл. 30 ал. 1 от Закона за счетоводството, възнаграждението за извършен независим финансов одит на индивидуалния финансовите отчети за 2025 г. е 8 200 лв. Без ДДС.

### **32. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 март 2026 г.

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман/

Дата на одобрение: 26 март 2026 г.

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ Цветан Димитров /

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/ Паулина Василева /

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

### "ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ" АД

за 2025 година

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация, относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено. 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 2024 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 Генади 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 заанапред 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, Кишър 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 ТРПЮЛНЦ 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.**

На 12.04.2023 г. Елеа Кепитъл Холдинг АД емитира облигационен заем в размер на 2 250 000 EUR, представляващи 2 250 бр. обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени и неконвестируеми облигации с номинал 1000 EUR/бр. Срокът на облигацията е 7 години при годишна лихва от 6%, начислявана на лихвена конвенция Act/365L. Лихвата се начислява и дължи на шестмесечен период от датата на издаването на облигационния заем. Амортизационните плащания на главницата се извършват на 10 равни вноски от третата до седмата година на срока и са дължими на съответните дати на лихвените плащания.

На 31.12.2023 г. всички издадени облигации по тази емисия са обратно изкупени и са заплатени дължимите по облигационния заем лихви и главници, включително чрез прихващане на насрещни вземания и задължения. Облигационния заем е изцяло погасен.

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 годишния финансов отчет Дружеството е заплатило дължимата лихва съгласно одобреният погасителен план, като за това са подадени нужните

уведомления към КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА, ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД и ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (Довереник).

### **Настъпили промени в Дружеството 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 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер от 5 226 хил. лв. за придобиване на 100% дружествени дялове на „Булагрохим“ ЕООД. Сделката е приключена през март 2025 г. Регистрирано е вписване в Търговския регистър за промяна на собствеността на „Булагрохим“ ЕООД.
3. Към 31.12.2025 г. Дружеството 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 предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.**

В хиляди лева

	<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	75 632	74 337
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	51 047	50 592
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	1 189	398
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	23 396	23 347
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	75 632	74 337

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

	Пояснение	2025 г. ‘000 лв.	2024 г. ‘000 лв.
Приходи от лихви	17	1 512	1 732
Разходи за лихви	17	(985)	(1 243)
Нетни печалби / (загуби) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	16	137	428
Печалби и загуби от освобождаване на инвестиции в дъщерни предприятия	5.1	-	15
Обезценки за очаквани кредитни загуби	28.2	58	(518)
Разходи за външни услуги	18	(125)	(113)
Разходи за персонала	19	(77)	(68)
Други разходи		(4)	(6)
<b>Печалба / (Загуба) от продължаващи дейности преди данъци</b>		<b>516</b>	<b>227</b>
Разходи за данъци от продължаваща дейност	20	(61)	(23)
<b>Печалба / (Загуба) за периода</b>		<b>455</b>	<b>204</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода</b>		<b>455</b>	<b>204</b>
<b>Основна печалба на акция</b>	<u>21</u>	<b>0,21</b>	<b>0,09</b>

**1.2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.**

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 сročни 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. Дружеството е изложено на риск от промяна на лихвения процент по единия си облигационен заем, който са с променлив лихвен процент, както и предоставен заем на асоциирано си предприятие. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

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

	<b>31 декември 2025 ‘000 лв.</b>	<b>31 декември 2024 ‘000 лв.</b>
Финансови активи	25 448	22 462
Финансови пасиви	(23 425)	(23 414)
<b>Нетно излагане на риск</b>	<b>2 023</b>	<b>(952)</b>

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 Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

<b>31 декември 2025 г.</b>	<b>Нетен финансов резултат</b>		<b>Собствен капитал</b>	
	<b>увеличение на лихвения процент</b>	<b>намаление на лихвения процент</b>	<b>увеличение на лихвения процент</b>	<b>намаление на лихвения процент</b>
EURIBOR - 6-месечен	(212)	-	(212)	-
EURIBOR - 3-месечен	(165)	-	(165)	-

  

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

- Други ценови рискове

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

- Анализ на кредитния риск

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

<b>Финансови активи</b>	<b>31 декември</b>	<b>31 декември</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	45 663	47 474
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	2 677	5 255
<b>Общо финансови активи</b>	<b>48 340</b>	<b>52 729</b>

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството 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.

Дружеството използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2025 г. е представено в таблицата по-долу:

<b>Други финансови активи</b>	<b>Търговски и други вземания</b>	<b>Общо</b>
-------------------------------	-----------------------------------	-------------

	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2025 г.	(461)	(57)	(518)
Признати печалби/загуби през периода	1	57	58
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>(460)</b>	<b>-</b>	<b>(460)</b>

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

Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Дружеството 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 Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови задължения	720	444	21 144	4 825
Търговски и други задължения	9	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>729</b>	<b>444</b>	<b>21 144</b>	<b>4 825</b>

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

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови задължения	760	483	17 333	9 888
Търговски и други задължения	23	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>783</b>	<b>483</b>	<b>17 333</b>	<b>9 888</b>

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-важният показател за ефективността на провежданата дейност - покупко-продажба и управление на дялове.

Към 31.12.2025г. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД притежава текущи финансови активи в размер на 48 056 хил. лв. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност за цялото дружество, бързо ликвидни са и могат да бъдат оценени ясно и точно във всеки един момент.

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.

„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 „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

През тази година Дружеството 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 Дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към 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.

Дружеството 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. Дружеството не е идентифицирало 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. дружеството 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.

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.

#### **1.5. Вероятното бъдещо развитие на предприятието:**

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 въвлечането 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 некоригирани 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;
- ✓ модернизирание 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. Дружеството не е осъществявало научноизследователската и развойната дейност.

**1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187А 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;**

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма регистрирани клонове.

**1.9. Използваните от предприятието 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 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 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 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 дружеството са приходи от лихви:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 512	1 732
<b>Общо финансови приходи</b>	<b>1 512</b>	<b>1 732</b>

**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	1 512	1 732
<b>Общо финансови приходи</b>	<b>1 512</b>	<b>1 732</b>

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.

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

**Сделки с дъщерни предприятия:**

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми	2 588	123
Начислени приходи от лихви	48	3

**Сделки с асоциирани предприятия:**

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
--	------------------	------------------

Начислени приходи от лихви

1 018

1 338

### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	49	46
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>49</b>	<b>46</b>

**5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ, 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 Дружеството 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 ЗППЦ, И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ.**

През 2025 г. няма сделки, водени извънбалансово.

**7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ, 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 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.

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 ЗПЩК, 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		Нетекущи	
	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Облигационни заеми	29	68	23 396	23 347
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	249	237	-	-
Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти	377	-	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>655</b>	<b>305</b>	<b>23 396</b>	<b>23 347</b>

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.

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.).

**9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТ, СЪОТВЕТНО ОТ ЛИЦЕ ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦ, 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 ЗППЦ, 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.**

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 160 хил. лв. с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 6% годишно. Вземанията по заема възлизат на 225 хил. лв., от които 12 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 111 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 хил. лв.).

През 2024 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 40 хил. лв. с падеж през 2028 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 5,5% годишно. Вземанията по заема възлизат на 64 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 17 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 1 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 0 хил. лв.).

	<b>31 декември 2025 ‘000 лв.</b>	<b>31 декември 2024 ‘000 лв.</b>
Предоставени аванси за придобиване на финансови активи	-	5 226
Финансови активи, придобити чрез цесии	18 858	13 195
Лихви по финансови активи, придобити чрез цесии	1 070	645
Обезценки на финансови активи, придобити чрез цесии	(201)	(231)
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност - предоставени заеми	23 084	21 273
Лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 621	1 570
Обезценки на предоставени заеми	(257)	(229)
Други вземания	14	14
<b>Общо</b>	<b>45 189</b>	<b>41 463</b>

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

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем към асоциирано предприятие в размер на 21 123 хил. лв. с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3-месечен EIROBOR + надбавка за риск. Вземанията по заема възлизат на 23 706 хил. лв., от които 2 584 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 22 689 хил. лв., от които 1 566 хил. лв. лихви). 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.).

През 2025 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 1 480 хил. лв. с падеж през 2026 г. на дъщерно предприятие. По заема се дължат лихви в размер на 4,5% годишно. Вземанията по заема възлизат на 1 998 хил. лв., от които 36 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 154 хил. лв., от които 4 566 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 20 хил. лв.

През 2024 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 150 хил. лв. с падеж през 2025 г. на несвързано лице. По заема се дължат лихви в размер на 5% годишно. През февруари 2025 г. вземането е обект на договор за цесия. Към 31 декември 2024 г. вземанията по заема възлизат на 154 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв.

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

През отчетния период Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

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 ТРРЮАНЦ 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.

	<b>31 декември 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>	<b>31 декември 2024</b>	<b>31 декември 2023</b>
	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
Юридически лица	2 129 189	98,72	2 128 528	98,69
Физически лица	27 613	1,28	28 274	1,31
<b>Общ брой акции</b>	<b>2 156 802</b>	<b>100,00</b>	<b>2 156 802</b>	<b>100,00</b>

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. 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:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	455 000	203 602
Брой акции	2 156 802	2 156 802
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,21</b>	<b>0,09</b>

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

Дружеството не е публикувало 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.

Дружеството 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 Дружеството 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 дружеството функционира изградена система за вътрешен контрол. Ежегодно се организира и провежда инвентаризация на всички активи и пасиви на

Дружеството. 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.

## **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 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:

Грите 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 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 Дружеството 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 ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППК, 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 ЗППК, ПО ВСИЧКИ ОБРАЗОВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО.**

Към 31.12.2025 г. Дружеството 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](mailto:eleacapitalholding@gmail.com)

**22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Цената на акциите на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД се променя спрямо настроенята 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 Дружеството. 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.)	455 000	203 602
Брой акции	2 156 802	2 156 802
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,21</b>	<b>0,09</b>

**23. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

• възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите:

- 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 Дружеството 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:

- 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.

#### **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

26.03.2025 г.

---

Цветан Руменов Димитров  
(Изпълнителен Директор)

---

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 балансирано 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 занапред дружеството да се представлява само заедно от двамата изпълнителни директори.

Към датата на изготвяне на Годишния доклад, Годишния 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 информация 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 законите 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 информация, 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 Красиминова 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](http://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.x3news.com](http://www.x3news.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 препятства 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 характеристики 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 преизбирани 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 съребрена 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 индивидуален финансов отчет за 2025г. на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Гр. София  
26.03.2026 г.

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

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

**Д О К Л А Д**  
**ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА**  
**НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД**  
**за 2025 г. по чл. 12 от Наредба N 48 от 2013 г. на КФН**

Настоящият Доклад е изготвен на основание чл. 12 ал. 1 от Наредба N 48 от 20 март 2013 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнаграденията („Наредбата“) и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД по чл. 12 ал. 1 от Наредба No 48 от 2013 г. на КФН към 31.12.2025 г.

Докладът съдържа преглед на начина, по който политиката за възнаграденията е прилагана през годината и към нея е приложена информация за прилагане на политиката за възнаграденията за следващата финансова година.

- 1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнаграденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнаграденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнаграденията:**

Политиката на възнаграденията на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД е разработена от Съвета на директорите („СД“) на дружеството и е утвърдена от Общото събрание на акционерите на 24.06.2025 г. При разработването ѝ не са използвани външни консултанти. Преди приемането ѝ СД е следял за прилагане на относимите нормативни разпоредби към определяне на възнаграденията. През отчетния период дружеството не е имало Комитет по възнаграденията.

- 2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:**

Членовете на СД на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД получават постоянно възнаграждение.

- 3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредбата допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:**

Не се предвижда предоставяне на членовете на СД на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение, поради което не са разработени и критерии свързани с това.

- 4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:**

Неприложимо

- 5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:**

Няма такава.

- 6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаградения:**

Дружеството не изплаща бонуси и не разпределя непарични допълнителни възнаградения.

- 7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:**

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:**

Не е приложимо.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:**

Политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите е изцяло съобразена с българското законодателство, като договорите с членовете на СД не съдържат специфични клаузи в тази насока, в т.ч. и за обезщетения.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:**

Не е приложимо.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:**

Не е приложимо.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестieto за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:**

Договорите с членовете на СД са със срок до изтичане на мандата. Дължимите предизвестия, респективно обезщетения не се различават от обичайната за търговската практика и определени в българското законодателство.

**13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:**

През 2025 г. възнагражденията, получени от СД и Директора за връзка с инвеститорите са в размер на 49 348 лева. Дружеството не е предоставяло други материални стимули на ръководството.

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:**

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година: за 2025г. са изплатени брутни трудови възнаграждения за всеки член на СД:

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

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група:

**Никой от членовете на СД не е получавал такива.**

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на

печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им:

**Не са изплащани такива.**

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

**Не са изплащани такива.**

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година:

**Не са изплащани такива.**

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д":

**Няма такива.**

ж) информация за всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството и ли от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите:

**Няма такива.**

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции, и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

Няма такива.

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени:

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година:

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата:

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година:

Няма такива.

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.**

Година	2019	2020	Изменение 2020г. спрямо 2019 г. %	2021	Изменение 2021г. спрямо 2020 г. %	2022	Изменение 2022г. спрямо 2021 г. %	2023	Изменение 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024	Изменение 2024 г. спрямо 2023 г. %	2025	Изменение 2025 г. спрямо 2024 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	14 323.00	14 325.00	0.01%	14325.00	0.00%	14426.00	0.71%	28609.00	98.32%	47253.00	65.17%	49348.00	4.43%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	4 774.33	4 775.00	0.01%	4775.00	0.00%	4808.67	0.71%	9536.33	98.32%	15751.00	65.17%	16449.33	4.43%
Резултати на дружеството - печалба	17 000.00	10 000.00	-41.18%	12000	20.00%	51000	325.00%	352000	590.20%	204000	-42.05%	455000	123.04%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	-	450.00	-	450.00	0.00%	1 085.00	141.11%	8 686.00	700.55%	86 928.00	900.78%	72 000.00	-17.17%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	-	150.00	-	150.00	0.00%	271.25	80.83%	2 171.50	700.55%	86 928.00	3903.13%	72 000.00	-17.17%

**17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.**

Не е приложимо.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

Не е приложимо.

**Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

Дружеството приема да следва правилата в настоящата Програма за прилагане на Политиката за възнагражденията на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД за период от 5 години или до промяната в политиката за възнагражденията, ако има такава, приета в установения в законодателството ред - преди изтичането на този период.

- Програмата се основава на следните основни принципи, установени в съответствие с приложимите нормативни изисквания: Размерът на постоянните и допълнителни възнаграждения на членовете на управителния орган се определят от общото събрание на акционерите;

Общото събрание на акционерите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД може да приеме решение да бъдат изплатени тантиеми на членове на Съвета на директорите, при спазване на условията, съдържащи се в Устава на дружеството и законовите разпоредби, регламентиращи разпределението на финансовия резултат на дружеството, в това число общото ограничение за размера на разходите за управление на дружеството „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД може да изплаща на членовете на СД единствено постоянни възнаграждения. Общите критерии при определяне на възнагражденията са позицията на съответното лице, възложените му отговорности и натрупания професионален опит. Ръководството счита, че установените в политиката критерии за определяне на възнагражденията са актуални и ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период.

#### **ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

- **Цветан Руменов Димитров .....**
- **Паулина Христова Василева .....**
- **Генади Райчев Петров .....**

### 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 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 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.

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 дружеството 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 пораждат 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 пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Гр. София  
26.03.2026 г.

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

\_\_\_\_\_  
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 финансов отчет за периода от 01.01.2025г. до 31.12.2025г. 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 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: 26 март 2026 г.

Декларатори:

- 1) .....  
Цветан Димитров
- 2) .....  
Паулина Василева
- 3) .....  
Гюляй Рахман