

## **Междинен консолидиран доклад за дейността на „Родина Кепитъл“ АД за четвърто тримесечие на 2022 г. съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

Настоящият консолидиран междинен доклад за дейността на групата за четвъртото тримесечие на 2022 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено

Групата от предприятия включва предприятието майка „Родина Кепитъл“ АД, неговото дъщерно дружество „Напредък Инвест“ ЕООД и дъщерното дружество на „Напредък Инвест“ ЕООД – „Напредък 1951“ ЕООД

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 „Наредък 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.

Докладът е изготвен в съответствие с чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32,ал.1,т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

### **1.Обща информация за Групата**

„Родина Кепитъл“ 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 201 страница 1171 партиден № 87.

Предприятието е публично дружество, съгласно ЗППЦК. Акционерният капитал е разпределен в 93774 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 31.12.2022г. има промяна на основни акционери на дружеството, като новите акционери са :

- "ДНС Инвест" АД                    65 780 бр. акции  
70.15%
  - Физически лица                    27 944 бр. акции  
29.80%
- няма физически лица, които притежават пряко повече от 5% от правата на глас в Общото събрание на акционерите.

Дружеството има едностепенна система на управление със съвет на директорите.

На 07.10.2022 г. е проведено Извънредно общо събрание на акционерите, на което е взето решение за покупка на 100% от дяловете на "Напредък инвест" ЕООД, продажба на недвижими имоти на дружеството „Рутек“ ООД, смяна на наименованието на дружеството от "Родина 91" АД на "Родина Кепитъл" АД, сменя се адреса на управление и седалището на фирмата от гр. Добрич, бул "25-ти септември" 43 на гр. София, район "Възраждане", бул. "Тодор Александров" № 137, ет.6. Приет е нов Устав на дружеството в който се променя предмета на дейност: 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.

След проведено Извънредно общо събрание на 29.12.2022г. са взети следните решения; освобождават се от длъжност членове на Съвета на директорите на дружеството, а именно: ИВАН ЙОРДАНОВ КУНОВ, ДИМИТЪР ПАНЧЕВ ДИМИТРОВ и "РУТЕК" ООД, и се назначават нови членове, както следва: ДЕЯН ВЕЛИЧКОВ БОРИСОВ като Изпълнителен директор, ВЕЛИСЛАВ НИКОЛАЕВ КАРАДАЧКИ като член на съвета на Директорите и СТОЯН ИВАНОВ БЪЧВАРОВ като независим член на съвета на Директорите.

Приети са следните изменения в устава:

- 1) чл. 9, ал. 1 придобива следната редакция:
  - При увеличаване на капитала на дружеството всеки акционер има право да придобие
  - акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон (ТЗ) не се прилагат, освен в случаите по чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК.
- 2) чл. 10, ал. 2 придобива следната редакция:
  - Капиталът на дружеството не може да бъде увеличаван по реда на чл. 193, 195 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ, освен в случаите по чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК.
- 3) чл. 31, ал. 2, т. 11 придобива следната редакция:
  - В срок до 5 (пет) години от датата на обявяване в ТРРЮЛНЦ на настоящата редакция на Устава Съветът на директорите може да увеличава капитала на дружеството до размера на сумата от 50 000 000 (петдесет милиона) лева чрез издаване на нови акции, чрез превръщане на облигациите, издадени като конвертируеми, в акции, както и чрез превръщане на варианти в акции (упражняване на варианти). 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 за обслужване на емисията акции или варианти, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

- 4) в чл. 31, ал. 2 се създава нова т. 11.1 със следната редакция:

- В срока по т. 11 Съветът на директорите има право да взема решения за издаване на варианти, даващи право да се запишат акции от бъдещо увеличение на капитала. В случай, че дружеството издаде варианти в изпълнение на овластяването по предходното изречение, Съветът на директорите има право да взема решения под условие, съгласно чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК, с цел осигуряване правата на притежателите на варианти. Размерът на увеличението по предходното изречение не може да надвишава размера по т. 11 по-горе, като се отчита възможността правата по всички варианти да бъдат упражнени. В решението за издаване на емисия варианти Съветът на директорите определя броя и вида на издаваните варианти, емисионната стойност на всеки, както и срока и условията за упражняването им; срока и условията за записване на вариантите; срока и условията за заплащане на стойността на вариантите; вида, броя, както и номиналната и емисионната стойности на акциите, които ще бъдат издадени при упражняване на вариантите; инвестиционния посредник за обслужване на емисията варианти, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство;

- 5) в чл. 31, ал. 2 се създава нова т. 11.2 със следната редакция:

- Предвиденият праг до 50 000 000 (петдесет милиона) лева се прилага общо за сумата от стойностите на всички увеличения на капитала, включително акциите, които са издадени като варианти или конвертируеми облигации.

- 6) в чл. 31, ал. 2 се създава нова т. 11.3 със следната редакция:

- При упражняване на правата си по т. 11 и т. 11.1 за осигуряване на правата на притежателите на варианти и на конвертируеми облигации, Съветът на директорите може да вземе решение по чл. 196, ал. 3 от ТЗ за изключване или ограничаване правото на всеки акционер по чл. 194, ал. 1 от ТЗ да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял от капитала преди увеличението.

- 7) чл. 38, ал. 1 придобива следната редакция:

- Дружеството създава одитен комитет, който се състои от трима души, мнозинството от които трябва да са лица, външни за и независими от дружеството. Членовете на одитния комитет се избират от общото събрание на акционерите.

- **Относно двете реализирани основни сделки на дружеството**

Първата основна сделка е свързана с това, че „РОДИНА КЕПИТЪЛ“ АД придобива правото на собственост върху 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД с ЕИК 121872953 за стойност 500 000 лв. /петстотин хиляди лева/, с което става едноличен собственик на последното дружество и на неговото дъщерно дружество „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, ЕИК: 114539980, притежаващо инвестиционни имоти с възможност за развитие на проекти за изграждане на фотоволтаична централа, както и фабрика за производство на мебели, заедно със съответните производствени площадки, халета, машини, съоръжения, транспортни средства, материали и пр. В замяна, другата страна на

свой ред ще получи парична сума, с която ще разполага за влягане в собствената си търговска дейност или другаде, в съответствие с нуждите си.

Втората основна сделка е свързана с продажбата на недвижими имоти на дружеството на "Рутек" ООД, на стойност 382 000 лв.:

- - Поземлен имот с идентификатор 02508.88.364- находящ се в гр. Балчик, общ. Балчик, обл. Добричка;
- -5 228/35 138 идеални части от Поземлен имот с идентификатор 72624.610.118 находящ се гр. Добрич, община Добрич, област Добрич,
- - Сграда с идентификатор 72624.610.118.7 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43,
- -Сграда с идентификатор 72624.610.118.26 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43
- - Сграда с идентификатор 72624.610.179.4 находяща се в гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43
- - Сграда с идентификатор 72624.610.179.7 – находяща се гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ.25-ТИ СЕПТЕМВРИ № 43
- -Вследствие на сделката "РОДИНА КЕПИТЪЛ" АД получава парична сума, с която ще разполага за влягане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си. В замяна, другата страна на свой ред придобива правото на собственост върху недвижими имоти, които ще може да използва за отдаване под наем или изпълнение на други проекти, съобразно инвестиционната си политика.

## **2.Преглед на дейността**

Първоначалната дейност на "РОДИНА-КЕПИТЪЛ" АД е производство и търговия на вълнен текстил и изделия от него и след решение на собствениците през март 2001 г. е спряна дейността на предприятието.

От 2001г. до момент дейността на "РОДИНА-КЕПИТЪЛ" АД се състои в отдаване под наем на недвижими имоти. Именно тази дейност е източник на основните приходи на дружеството, но тя не е достатъчно доходоносна и не му носи никакво развитие. Ето защо инвестиционната политика на дружеството трябва да претърпи съществена промяна, за да се стигне до повишаване на доходите му и генериране на задоволителна печалба.

"РОДИНА КЕПИТЪЛ" АД в края на 2022г. се освобождава от недвижими имоти описани по-долу в доклада чрез продажбата им на дружеството "Рутек"ООД, като срещу тях получава парична сума, равняваща се на справедливата им пазарна стойност, с която ще разполага за влягане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си. От години "РОДИНА КЕПИТЪЛ" АД отдава въпросните недвижими имоти под наем, като не са налице перспективи тези имоти да бъдат използвани по друг начин в бъдеще, доколкото няма изготвени проекти за застрояването им или за алтернативно тяхно оползотворяване. В този смисъл, същите представляват една статична инвестиция, която публичното дружество има интерес да промени, за да се развива в икономически аспект и да отговори на динамично изменящите се

пазарни условия. Паричните средства, които дружеството придобива като цена на имотите същото ще може да инвестира по друг начин, който ще му позволи да промени инвестиционната си политика и да се насочи към изпълнението на други проекти, носещи по-голяма доходност и отговарящи по-адекватно на нуждите му.

Израз на такава промяна е преустановяването на статичните инвестиции на дружеството, каквито са недвижимите имоти, отдавани под наем, и пренасочването на получените средства към нови, по-динамични и по-доходоносни инвестиции, каквато в съществуващото си представлява придобиването на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД. Последното е едноличен собственик на капитала на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, ЕИК: 114539980, което от своя страна притежава недвижимо и движимо имущество на територията на с. Тръстеник, общ. Плевен. Имуществото на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД включва инвестиционни имоти с възможност за развитие на проекти за изграждане на фотоволтаична централа (издадени са 3 бр. скици-визи за проучване и проектиране) и поземлени имоти в регулация с площ от около 25 000 кв.м., в които е ситуирана функционираща фабрика с добра репутация и традиции в производството на мебели от дърво, заедно със съответните производствени площадки, халета, машини, съоръжения, транспортни средства, материали и пр. Понастоящем фабриката е спряла производство, но са налице всички условия за възобновяването му и развиването на нови проекти, свързани с възобновяеми енергийни източници. За определяне пазарната стойност на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, последният е оценен на стойност по-висока от предложената цена за закупуването им, което прави сделката изключително изгодна за „РОДИНА КЕПИТЪЛ“ АД и неговите акционери. Насочването на инвестициите на публичното дружество към подобни нови проекти ще спомогне за разрастване и диверсифициране дейността му, правейки я по-адекватна на динамичната икономическа обстановка в страната, което от своя страна ще доведе до по-голяма възвращаемост и повече доходи за инвеститорите.

### **3.Рискови фактори:**

**-Пазарен риск-** рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск включва три вида риск: валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск.

**-Валутен риск-** рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове.

Дружеството не е изложено на значив валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват в лева.

- **Лихвен риск-** рискът,, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

Дружеството няма получени банкови кредити.

- **Други ценови рискови**- рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени, независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

-**Кредитен риск**- рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата страна, като не успее да изпълни задължението. Политиката на ръководството към минимизиране на този риск е насочена към извършване на услуги на търговски клиенти с добра кредитна репутация и получаване на адекватни обезпечения.

-**Ликвиден риск**- рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви.

Дружеството поддържа оптимално количество парични наличности, с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Прилага е система за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се управляват по отношение на срочност и обем.

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

№	Отчет за доходите (хил. лв.)	31.12.2022	31.12.2021
1	Нетни приходи от продажба на услуги	83	21
2	Други приходи	1050	0
3	Приходи от финансираня	20	2
4	Приходи от лихви	4	0
5	Разходи за материали и външни услуги	(100)	(10)
6	Разходи за амортизации	(8)	(2)
7	Разходи за персонала	(18)	(4)
8	Балансова стойност на продадените активи	(322)	0
9	Други разходи	(565)	0
10	Разходи за лихви	(2)	0
11	Печалба / Загуба	142	5

Приходите на Дружеството през разглеждания период включват приходи от отдаване на помещения под наем с договори за оперативен лизинг и други услуги. Приходи, които се отчитат нетно са в размер на 63 хил.лв. са разликата от продажба на дълготрайни активи (недвижими имоти на дружеството) на "Рутек" ООД отчетена като други приходи-385 хил.лв. и балансова стойност на

продадените активи-322 хил.лв. Други приходи,които също се отчитат нетно са в размер на 107 хил.лв. са разлика от преоценка в размер на 665 хил.лв. и от обезценка на репутацията на в размер 558 хил.лв. от придобитото недвижимо и движимо имущество на територията на с. Тръстеник, общ. Плевен.

Приходите от финансираня включват безвъзмездни финансови средства, предоставени от държавата, като компенсации за ел. енергия. Разходи за материали и външни услуги включват-ел.енергия, счетоводни услуги, Такси КФН,БФБ и ЦД, одит на ГФО, Консултантски услуги, ремонт и др.

Разходите за персонала включват заплати на ръководния персонал на дружеството. Разходите за амортизация включват -амортизация на инвестиционни имоти, амортизация на имоти, машини и оборудване и амортизация на нематериални активи.

Другите разходи се състоят от местни данъци и такси.

## **5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН МЕЖДИННИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

В Търговския регистър към Агенцията по вписванията са осъществени вписвания, във връзка с описаните по-горе решения от ОСА на дружеството от 29.12.2022 г., а именно: промените в състава на Съвета на директорите, представителството на дружеството и новият Устав на „Родина Кепитъл“ АД.

## **6.ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2023Г.**

По отношение на дейността на „Родина Кепитъл“ АД, „Напредък Инвест“ ЕООД и „Напредък 1951“ ЕООД се предвиждат:

- изграждане на фотоволтаична централа с мощност до 2 мегавата, която да донесе приходи за дружеството,
- модернизиране и обновяване на производствената и складова база в гр. Тръстеник;
- рестартиране на производството на мебели, производство на пелети и др. перспективни производства;
- обособяване на предприятието като индустриална зона;
- инвестиране и в други подобни дружества/предприятия/проекти;
- осигуряване на финансиране чрез банково кредитиране. Планирано е 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.

27.02.2023г.

гр.София

\_\_\_\_\_  
Деян Борисов  
(изп. Директор)