

Междинен консолидиран доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за второто тримесечие на 2023 г. съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

Настоящият консолидиран междинен доклад за дейността на групата за второто 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 „Елеа Кепитъл Холдинг“ 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 „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.

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

„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 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 30.06.2023г. няма промяна на основни акционери на дружеството,които 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.

В съвета на директорите на дружеството са ДЕЯН ВЕЛИЧКОВ БОРИСОВ - Изпълнителен директор, ВЕЛИСЛАВ НИКОЛАЕВ КАРАДАЧКИ -член на съвета на Директорите и СТОЯН ИВАНОВ БЪЧВАРОВ - независим член на съвета на Директорите.

2.Преглед на дейността

Първоначалната дейност на “Елеа Кепитъл Холдинг” 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 2022г. дейността на “ Елеа Кепитъл Холдинг ” 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 претърпява съществена промяна, за да се стигне до повишаване на доходите му и генериране на задоволителна печалба.

“ Елеа Кепитъл Холдинг ” АД в края на 2022г. се освобождава от следните недвижими имоти чрез продажбата им на дружеството “Рутек”ООД като срещу тях получава парична сума, в размер на 382 000 лв. равняваща се на справедливата им пазарна стойност, с която ще разполага за влягане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си:

- 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.

От години “ Елеа Кепитъл Холдинг ” 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 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, 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 “ Елеа Кепитъл Холдинг ” 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.)	30.06.2023	30.06.2022
1	Нетни приходи от продажба на услуги	15	22
2	Други приходи	1030	0
3	Приходи от финансираня	0	4
4	Приходи от лихви	60	0
5	Финансови приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1464	0
6	Разходи за материали и външни услуги	(66)	(19)
7	Разходи за амортизации	(18)	(2)

8	Разходи за персонала	(40)	(4)
9	Балансова стойност на продадените активи	(4)	0
10	Други разходи	(2)	0
11	Разходи за лихви	(57)	0
12	Други финансови разходи	(1)	0
13	Печалба / Загуба	2381	1

Приходите от групата към 30.06.2023г.са следните:

-приходи от отдаване на помещения под наем с договори за оперативен лизинг и др. услуги-15хил.лв.;

-други приходи в размер на 1030 хил.лв. включващи преценка на активите;

-приходи от лихви в размер на 60 хил.лв. включващи лихви върху предоставен аванс за покупка на недвижим имот;

-финансови приходи в размер на 1464 хил.лв.представляващи прихващания на вземания и задължения.

Разходите на групата към 30.06.2023г. са следните:

-разходи за материали и външни услуги в размер на 66 хил.лв. включващи ел.енергия,счетоводни услуги, Такси КФН,БФБ и ЦД ,ремонт и консумативи и др.;

-разходите за персонала в размер на 40 хил.лв. включващи заплати на ръководния персонал на „Елеа Кепитъл Холдинг“АД;

- разходите за амортизация в размер на 18 хил.лв. включващи амортизация на ДМА;

- разходите за лихви в размер на 57 хил.лв. включващи лихви по облигационен заем;

Другите разходи в размер на 7 хил.лв. включващи балансова стойност на продадени стоки, други разходи и др.финансови разходи.

Към 30.06.2023г. групата отчита нетна печалба в размер на 2381 хил.лв.

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

5.1.След проведено Общо събрание на акционерите на 30.06.2023г. на 06.07.2023г. са вписани промени в търговски регистър и приети изменение в устав на „Елеа Кепитъл Холдинг“АД.

Промените включват:

1.Приета промяна на наименованието на дружеството от “ Родина Кепитъл” АД на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

2. Приети изменения в устава на дружеството както следва:

Чл. 1. (2) от Устава придобива следната редакция: Акционерно Дружество „Елеа Кепитъл Холдинг” АД е публично по смисъла на чл. 110 от Закона за публично предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/.

Чл.2.(1) от Устава придобива следната редакция:

Фирмата на Дружеството е „Елеа Кепитъл Холдинг” АД. Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница по следния начин Elea Capital Holding JSC.

5.2.На 20.07.2022 г. успешно приключи първичното публично предлагане на емисия в размер на 2 063 028 (два милиона шестдесет и три хиляди двадесет и осем) броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти на „Елеа Кепитъл Холдинг“АД.

Съгласно решение от 22.06.2023г. от КФН се одобри проспект за първично публично предлагане на варианти, които след датата на този отчет са вече издадени от „Елеа Кепитъл Холдинг” АД, а именно 2 063 028 (два милиона шестдесет и три хиляди двадесет и осем) броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0,001 (една десета от стотинката) лева всеки вариант, с ISIN код BG9200002236, които дават право на титулярите на варианти в срок от 5 (пет) години да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 24,00 (двадесет и четири) лева за акция, при конверсионно съотношение вариант/ акция 1:1, които „Родина Кепитъл” АД ще издаде при последващо/щи увеличение/ия на капитала си, съгласно решения от проведени на 10.04.2023 г. и 30.05.2023 г. заседания на Съвета на директорите на дружеството.

6. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2023Г.

В стратегията на „Елеа Кепитъл Холдинг ”АД дългосрочни цели са:

- диверсификация на портфейла с инвестиции в дъщерни дружества,опериращи в различни сектори и локация;
- реализиране на капиталови печалби чрез изгодни условия за покупка,преструктуриране и подобряване на оперативността и последваща продажба;
- повишаване на възвращаемостта на собствения капитал, чрез умело използване на външно финансиране при реализацията на проектите;
- изграждане на фотоволтаична централа, която да донесе приходи за дружеството;
- инвестиции в значителни дялови участия от публични и непублични дружества, покупка на финансови инструменти.

18.08.2023г.

гр. София

Деян Борисов
(изп. Директор)