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

Настоящият консолидиран междинен доклад за дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД за третото тримесечие на 2023г. 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 „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 Дружеството

„Елеа Кепитъл Холдинг" АД е публично акционерно дружество регистрирано с решение № 841/28.03.1996 г на Добрички окръжен съд по ф.д. № 572/1996 г, вписано в търговския регистър в том 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 30.09.2023г. 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.

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 варанти.Съгласно решение от 22.06.2023г. от КФН се одобри проспект за първично публично предлагане на варанти, 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 варанти, с емисионна стойност 0,001 (една десета от стотинката) лева всеки варант, с ISIN код BG9200002236, които дават право на титулярите на варанти в срок от 5 (пет) години да

упражнят правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на варантите по емисионна стойност 24,00 (двадесет и четири) лева за акция, при конверсионно съотношение варант/ акция 1:1, които „Елеа Кепитъл Холдинг" 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.

На свое заседание на 28.09.2023г. Съветът на Директорите на Елеа Кепитъл Холдинг АД взе решение капиталът на дружеството да бъде увеличен, чрез издаване на до 2 063 028 (два милиона шестдесет и три хиляди и двадесет и осем) броя обикновени, поименни, безналични,свободнопрехвърляеми акции с право на един глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 24,00 лева за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти от емисия с ISIN BG9200002236 на основание на решение, законно взето от Общо събрание на варантопритежателите, проведено на 27.09.2023г.

2.Преглед на дейността

Първоначалната дейност на дружеството 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 влагане 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

същността 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 срешне трудности при изпълнение на задължени, свързани с финансови пасиви.Дружеството поддържа оптимално количество парични наличности, с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Прилага е: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

№	Отчет за доходите (хил. лв.)	30.09.2023	30.09.2022
1	Нетни приходи от продажба на стоки	7	0
2	Нетни приходи от продажба на услуги	0	19
3	Други приходи	1045	0
4	Приходи от финансирания	0	6
5	Приходи от лихви	60	0
6	Финансови приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1467	0
7	Разходи за материали и външни услуги	(91)	(16)
8	Разходи за амортизации	(33)	(2)
9	Разходи за персонала	(61)	(4)
10	Балансова стойност на продадените активи	(11)	0
11	Други разходи	(15)	0
12	Разходи за лихви	(57)	0
13	Други финансови разходи	(2)	0
14	Печалба / Загуба	2309	3

Приходите от групата към 30.09.2023г.са следните:
-приходи от продажба на стоки-7 хил.лв.;
-други приходи в размер на 1045 хил.лв. включващи преоценка 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 1467 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 91 хил.лв. включващи ел.енергия,счетоводни услуги, Такси КФН,БФБ и ЦД ,ремонт и консумативи и др.;

-разходите за персонала в размер на 61 хил.лв. включващи заплати на ръководния персонал на „Елеа Кепитъл Холдинг“АД;

- разходите за амортизация в размер на 33 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 17 хил.лв. включващи балансова стойност на продадени стоки, други разходи и др.финансови разходи.

Към 30.09.2023г. групата отчита нетна печалба в размер на 2309 хил.лв.

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

На 03.10.2023 г. ДНС Инвест” АД продава 65 300 бр.от притежаваните си акции на дружеството REHUB”LTD, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с

Идентификационен номер в регистъра на Република Кипър НЕ 450687, със седалище и адрес на управление: Archiepiskopou Makariou III, 9, 3rd floor, 1065, Nicosia, Cyprus.

На 17.10.2023 г. 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 20.10.2023 г. съгласно Становище на съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД търговото предложение е одобрено. Предстои произнасяне на Комисията за финансов надзор.

На 26.10.2023 г. успешно приключи подписката за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката се проведе в изпълнение на решение на Общото събрание на притежателите на варанти, проведено на 27.09.2023 г. и решение на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД от 28.09.2023 г., за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД, чрез издаване на до 2 063 028 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 варанти от емисия с ISIN BG9200002236. Подписката стартира на 09.10.2023 г., като беше удължена еднократно по реда на чл.89л,ал.1 от ЗППЦК до 26.10.2023г. **До приключването на подписката на 26.10.2023 г. се упражниха 1 721 500 броя варанти, предвид което се записаха 1 721 500 акции от увеличението на капитала на„Елеа Кепитъл Холдинг" АД. Емисионната им стойност в общ размер на 41 316 000 лв. беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „Тексим Банк" АД.Увеличението на капитала е вписано в Търговският регистър на 06.11.2023г. Основният акционер на дружеството, след увеличението на капитала е:**

- **"REHUB"LTD,Кипър 1 451 300 бр. акции или 79.95% от капитала.**

На 21.11.2023 г. предстои да се проведе Извънредно общо събрание на акционерите с точка единствена от дневния ред, по която се предлага да се освободи ДЕЯН ВЕЛИЧКОВ БОРИСОВ от длъжност като член на СД и да назначи ЦВЕТАН РУМЕНОВ ДИМИТРОВ за нов член на СД на дружеството.

6. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО 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.

20.11.2023г.
гр.·София

DEYAN VELICHKOV BORISOV
Digitally signed by DEYAN VELICHKOV BORISOV
Date: 2023.11.30 13:05:30 +02'00'

Деян Борисов
(изп. Директор)