

# „RENUB“ LTD

в качеството си на мажоритарен акционер,  
притежаващ пряко

**1 451 300 от правата на глас или 79.95% от правата на глас**

**в общото събрание на акционерите на**

**„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД**

## ОТПРАВЯ

## ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

съгласно чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа  
за закупуване на всички останали акции на акционерите в

**„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД**

ISIN номер	BG11RODOAT17
Вид акции	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми
Номинална стойност	1.00 лв.
Предлагана цена	35.80 лв. (тридесет и пет лева и осемдесет стотинки)

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в  
търговото предложение данни

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



**Дата на обосновката: 13.10.2023 г.**

Датата на регистрация на настоящото търгово предложение в

Комисията за финансов надзор е

17.10.2023 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ДАННИ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „REHUB“ LTD.....	4
1.1.	ДАННИ ЗА УПРАВИТЕЛНИЯ И КОНТРОЛЕН ОРГАН НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	4
1.2.	ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРИТЕЖАВАТ ПОВЕЧЕ ОТ 5 (ПЕТ) НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „REHUB“ LTD ИЛИ МОГАТ ДА ГО КОНТРОЛИРАТ .....	5
1.3.	СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА УПРАЖНЯВАНЕ ПРАВАТА НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ „REHUB“ LTD .....	5
2.	ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК .....	5
3.	ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....	5
4.	ДАННИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ И НАЙ-ВИСОКАТА ЦЕНА, ЗАПЛАТЕНА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА .....	6
4.1.	ДАННИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .	7
4.2.	ДАННИ ЗА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И/ИЛИ ЛИЦАТА ПО ЧЛ. 149, АЛ. 2 ОТ ЗППЦК, ЧРЕЗ КОИТО ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ПРИТЕЖАВА АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	7
5.	ISIN КОД, КЛАС И БРОЙ НА АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС, КОИТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ НЕ ПРИТЕЖАВА И ИСКА ДА ПРИДОБИЕ	7
6.	ОБЕЗЩЕТЕНИЕ ЗА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 151А, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕДА И НАЧИНА ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО МУ И МЕТОДИТЕ ЗА НЕГОВОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ .....	7
7.	ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА. ....	7
7.1.	СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ.....	8
7.2.	СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ СЪГЛАСНО ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ.....	8
7.3.	СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА ТЪРГОВИЯ.....	9
7.4.	ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР .....	10
7.5.	ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОБОСНОВКАТА.....	10
7.6.	ДРУГА СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕНИТЕ НА АКЦИИТЕ .....	10
8.	РАЗЯСНЕНИЯ НА ОЦЕНКАТА .....	11
8.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО .....	11
8.1.1.	ОСНОВНА ДЕЙНОСТ .....	11
8.1.2.	ОБЩА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ .....	12
8.1.3.	ПАЗАРИ.....	12
8.1.4.	СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ В СРАВНЕНИЕ С КОНКУРЕНТИТЕ .....	12
8.1.5.	ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО В ИСТОРИЧЕСКИ ПЛАН .....	13
9.	ОТНОСИМИ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД ТЕНДЕНЦИИ И УСЛОВИЯ В БЪЛГАРИЯ И ПО СВЕТА.....	14
10.	ИЗБОР НА ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА .....	15
10.1.	СРЕДНА ПРЕТЕГЛЕНА ЦЕНА НА ВСИЧКИ СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА .....	15
10.2.	НАЙ-ВИСОКАТА ЦЕНА ЗА ЕДНА АКЦИЯ, ЗАПЛАТЕНА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, ОТ СВЪРЗАНИТЕ С НЕГО ЛИЦА ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА ПРЕДИ РЕГИСТРАЦИЯТА НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО .....	16
10.3.	ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ „REHUB“ LTD НЕ ПРИТЕЖАВА ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, КАКТО И НЕПРЯКО СЪГЛАСНО ЧЛ. 149, АЛ. 2 ОТ ЗППЦК, АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ.....	16
10.4.	НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ .....	27
10.5.	МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ МНОЖИТЕЛИ НА СХОДНИТЕ ДРУЖЕСТВА .....	27
10.6.	ОБОСНОВКА НА ТЕГЛАТА НА ОЦЕНЪЧНИТЕ МЕТОДИ.....	31
10.7.	СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ ПО МЕТОДИТЕ НА ОЦЕНКА.....	32
11.	СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД.....	32
11.1.	ДАННИ ОТ ОТЧЕТА ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....	33
11.2.	ДАННИ ОТ ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ .....	33
11.3.	ДАННИ ЗА НЕТНИЯ ОБОРОТЕН КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	34
11.4.	ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ НА „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД.....	34
11.5.	ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ДАННИ .....	36
12.	СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО .....	36
12.1.	СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ .....	36
12.2.	УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКА.....	36
13.	УСЛОВИЯ НА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ.....	37
14.	НАМЕРЕНИЯ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ....	37
14.1.	ОТНОСНО ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВАТА .....	37

14.2. ОТНОСНО ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВАТА.....	37
14.3. ОТНОСНО ПРОМЕНИ В ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВАТА СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЛЕДВАЩИТЕ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА.....	38
14.4. ОТНОСНО ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ПЕРСОНАЛА, УСЛОВИЯТА ПО ТРУДОВИТЕ ДОГОВОРИ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ И „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД, АКО ТАКИВА СЕ ПРЕДВИЖДАТ .....	39
14.5. ОТНОСНО ПОЛИТИКАТА ПРИ РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ .....	39
14.6. ОТНОСНО ВЪЗДЕЙСТВИЕТО, КОЕТО НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВАТА „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД И ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ „REHUB“ LTD .....	40
14.7. СТРАТЕГИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ОТНОСНО ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	40
14.7.1. РЕЗЮМЕ .....	40
14.7.2. ОПИСАНИЕ НА КЛЮЧОВИТЕ МОМЕНТИ НА СТРАТЕГИЧЕСКИЯ ПЛАН .....	40
14.7.3. НЕОБХОДИМИ РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ (ПЕРСОНАЛ, ТЕХНОЛОГИЯ, ФИНАНСИ И ТЯХНОТО ОСИГУРЯВАНЕ) .....	41
14.7.4. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ СЛЕДВАЩИТЕ 5 - 8 ГОДИНИ.....	42
14.7.5. АНАЛИЗ НА СРЕДАТА – КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА, КОНТРАГЕНТИ (КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ), КОНКУРЕНТИ И КОНКУРЕНТНИ ЦЕНИ, ПАЗАРЕН ПОТЕНЦИАЛ И ОБЕМ, РАСТЕЖ НА ПАЗАРА .....	42
14.7.6. МАРКЕТИНГОВ ПЛАН – ЦЕЛЕВИ СЕГМЕНТИ, СТРАТЕГИЯ ЗА ОБХВАЩАНЕ НА ПАЗАРА, ПЛАН НА ПРОДАЖБИТЕ, ДИСТРИБУЦИЯ И РЕКЛАМА.....	44
14.7.7. ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ .....	44
14.7.8. ИНВЕСТИЦИИ.....	44
14.7.9. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ .....	45
14.7.10. ВРЕМЕВИ ГРАФИК – ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА .....	45
15. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И НАЧИН ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА .....	46
15.1. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....	46
15.2. МЯСТО, КЪДЕТО ПРИЕЛИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО АКЦИОНЕРИ ПОДАВАТ ПИСМЕНО ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА НЕГОВОТО ПРИЕМАНЕ И ДЕПОЗИРАТ УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ .....	47
15.3. ВРЕМЕ НА ПРИЕМАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА В РАМКИТЕ НА СРОКА НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....	47
15.4. СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	47
15.5. НАЧИН НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....	47
15.6. РАЗХОДИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИЕЛИ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	48
16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	48
17. ВЪЗМОЖНОСТИ ВЕЧЕ ПРИЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР, СЪГЛАСНО ЧЛ. 156, АЛ. 1 ОТ ЗППЦ.....	49
18. МЯСТО, КЪДЕТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	49
19. ОБЩА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЗВЪН СРЕДСТВАТА, НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕТО НА АКЦИИТЕ .....	49
20. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК ИЛИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА НА ИНФОРМАЦИОННА АГЕНЦИЯ ИЛИ ДРУГА МЕДИЯ, КОЯТО МОЖЕ ДА ОСИГУРИ ЕФЕКТИВНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАНАТА ИНФОРМАЦИЯ ДО ОБЩЕСТВЕННОСТТА ВЪВ ВСИЧКИ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОЙТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПУБЛИКУВА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И РЕЗУЛТАТА ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	50
21. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД .....	50
22. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....	50
23. ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР .....	50
24. СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ .....	50
25. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	50

## 1. Данни за предлагателя „REHUB“ LTD

Наименование	„REHUB“ LTD
Идентификационен номер в регистъра на Република Кипър	HE 450687
Идентификационен код на правен субект (LEI code)	Търговият предлагател не притежава LEI код.
Седалище и адрес на управление	Archiepiskopou Makariou III, 9, 3rd Floor, 1065, Nicosia, Cyprus
Email	<a href="mailto:ahadjikyrou@7qam.net">ahadjikyrou@7qam.net</a> / <a href="mailto:dantoniou@7qfs.com">dantoniou@7qfs.com</a>
Телефон	+357 22763344
Електронна страница	няма
Лице за контакт	Андреас Хатжикиру / Даниел Антониу
Дата на учредяване	25.08.2023 г.
Предмет на дейност	Извършване на дейност като инвестиционен холдинг – придобиване, закупуване, управляване, освобождаване, издаване, обменяне и отчуждаване на финансови инструменти. Инвестиране и управление на паричните средства на дружеството в такива инструменти, придобиване на дялове и акции от търговски дружества и др.

Наименованието на дружеството не е изменено от регистрацията му до момента.

### 1.1. Данни за управителния и контролен орган на предлагателя

#### *Данни за управителния орган*

„REHUB“ LTD е със система на управление, включваща Съвет на директорите. Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Позиция	Служебен адрес
Andreas Hadjikyrou (Андреас Хатжикиру)	Директор	Archiepiskopou Makariou III, 9, 3rd Floor, 1065, Nicosia, Cyprus
Daniel Antoniou (Даниел Антониу)	Директор и Секретар	Archiepiskopou Makariou III, 9, 3rd Floor, 1065, Nicosia, Cyprus

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „REHUB“ LTD

Дружеството се представлява от Андреас Хатжикиру и Даниел Антониу.

#### *Данни за контролния орган*

Няма контролен орган. Дружеството е с едностепенна структура на управление.

**1.2. Данни за лицата, които пряко или чрез свързани лица притежават повече от 5 (пет) на сто от гласовете в общото събрание на предложителя „REHUB“ LTD или могат да го контролират**

Акционер в „REHUB“ LTD е 7Q HOLDINGS LIMITED, вписано с Идентификационен номер в регистъра на Република Кипър HE 261726, със седалище и адрес на управление Makariou III, 9, SEVERIS BUILDING, Floor 3, 1065, Nicosia, Cyprus. Дружеството притежава 1 000 акции от капитала на REHUB“ LTD, представляващи 100% от капитала на търговия предложител.

**1.3. Споразумения за упражняване правата на глас в общото събрание на предложителя „REHUB“ LTD**

Няма сключени споразумения за упражняване на правото на глас в общото събрание на предложителя „REHUB“ LTD.

**2. Данни за инвестиционния посредник**

Наименование, ЕИК:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369
Идентификатор на юридически лица (LEI)	8945007ТВОJVC9EJXT20
Седалище и адрес на управление:	Варна, бул. „Княз Борис I“ №7, ет. 2
Адрес за кореспонденция:	Варна, бул. „Княз Борис I“ №7, ет. 2
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+359 52 601 594
Електронна страница	<a href="https://abvinvest.eu">https://abvinvest.eu</a>
Електронна поща:	<a href="mailto:office@abvinvest.eu">office@abvinvest.eu</a>
Лице за контакт:	Иво Петров – Управител
Лиценз:	РГ-03-190/ 20.02.2019 г.

**3. Данни за дружеството обект на търгово предложение**

Наименование, ЕИК:	„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, ЕИК 124020731
Идентификатор на юридически лица (LEI)	485100IMXUYP3YNSHP60
Седалище и адрес на управление:	гр. София 1309, бул. „Тодор Александров“ № 137
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	тел.+ 359 (2) 476 19 10
Електронна поща:	<a href="mailto:rodina91@abv.bg">rodina91@abv.bg</a>
Интернет страница:	<a href="https://www.rodina91.com">https://www.rodina91.com</a>
Лице за контакт:	Цветан Димитров – Изпълнителен директор
Предмет 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.
--	--

#### 4. Данни за притежаваните от предложителя акции и най-високата цена, заплатена от предложителя за последните шест месеца

Общият брой акции притежавани от предложителя „REHUB“ LTD от капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД са:

Брой на притежаваните права на глас:	1 451 300 права на глас
Дял в общия брой права на глас:	79.95 % от правата на глас в ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД
Начин на притежаване:	Пряко
Брой на притежаваните акции / % от общия брой	1 451 300 броя / 79.95 %
Вид на притежаваните акции с право на глас:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях
Права по всяка една от притежаваните акции: при увеличение на капитала и право на дял от печалбите на емитента	право на глас, право на дивидент, право на ликвидационен дял, право на информация за дейността на дружеството, право на предимство при записване на нови акции

Последователността от сделки и трансфери с дата на сделка и сетълмент на търговия предложител „REHUB“ LTD за цялата история на неговото участие до датата на регистриране на търговото предложение, с отразеното изменение в притежаваните от него акции и права на глас в ОСА в придобитото дружество (в %) е представена по-долу в табличен вид:

Дата сетълмент	Тип сделка	ISIN	Количество	Единична цена	Дял от капитала за всеки трансфер	% от правата на глас от търговия предложител	Пазар / Насрещна страна
03.10.2023 г.	Купува	BG11RODOAT17	65 300	35.80	69.64%	69.64%	БФБ АД
Общо			65 330		69.64%		

Източник: „Централен депозитар“ АД, „АБВ Инвестиции“ ЕООД – изчисления.

„REHUB“ LTD придобива дялово участие, което към датата на обосновката на настоящото търгово предложение се равнява се на 69.64 % от правата на глас в ОСА на придобитото дружество, чрез сделки на регулиран пазар на Българска фондова борса АД, където акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се търгуват на Алтернативен пазар – BaSE Market (<http://basemarket.bg>) под борсов код RDNA.

На 03.10.2023 г. „REHUB“ LTD придобива дялово участие в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД в размер на 69.64% от капитала и съответно за него възниква задължение, съгласно чл. 149, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа да отправи в 14-дневен срок търгово предложение към останалите акционери. По същество, това е датата на прехвърляне на новопридобитите акции от предложителя в регистрите на Централен Депозитар АД в резултат на извършена сделка, при която дяловото участие на търговия предложител достига до 69.64 % от правата на глас в ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Видно от таблицата по-горе търговият предложител преминава едновременно повече от един от установените в чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК прагове. „REHUB“ LTD изпълнява своето задължение за регистриране на търгово предложение до 14 дни след едновременно преминаване на повече от един от установените в ал. 1 и ал. 6 прагове – по хипотезата, съгласно чл. 149, ал. 7 от ЗППЦК.

На 17.10.2023 г. е входирано търгово предложение в Комисия за финансов надзор за закупуване, чрез инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, гр. Варна на 28 474 броя акции (30.36%) от капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от останалите акционери.

Видно от данните в таблицата по-горе най-високата цена, заплатена от предложителя през последните 6 месеца, е 35.80 лв. за акция.

В резултат на успешно приключила на 26.10.2023 г. подписка за придобиване на нови акции на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN код BG9200002236, издадени от Дружеството, капиталът на Дружеството – обект на търгово предложение е увеличен от 93 774 лева на 1 815 274 лева – чрез издаване на нови 1 721 500 броя акции, от които „REHUB“ LTD е придобило 1 386 000 акции. С придобиването на 1 386 000 акции, „REHUB“ LTD вече притежава 1 451 300 акции, равняващи се на 79.95% от правата на глас в Общото събрание на акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Предложителят „REHUB“ LTD не притежава чрез свързани лица, както и непряко съгласно чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, акции с право на глас от капитала на Дружеството.

#### **4.1. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на предложителя**

Членовете на СД на „REHUB“ LTD, Андреас Хатжикиру и Даниел Антониу, не притежават пряко, непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК и/или чрез свързани лица по смисъла на чл. 148з от ЗППЦК акции с право на глас в капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

#### **4.2. Данни за свързаните лица и/или лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, чрез които търговията предложител притежава акции с право на глас в общото събрание на дружеството – обект на търговото предложение**

Търговията предложител „REHUB“ LTD не притежава чрез свързани лица или непряко по смисъла на чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК акции с право на глас в общото събрание на дружеството – обект на търговото предложение.

#### **5. ISIN код, клас и брой на акциите с право на глас, които предложителят не притежава и иска да придобие**

Предложителят не притежава и иска да придобие 363 974 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции от един клас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях, представляващи 20.05 % от капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, ISIN: BG11RODOAT17.

#### **6. Обезщетение за правата на акционерите, които могат да бъдат ограничени съгласно чл. 151а, ал. 4 от ЗППЦК, включително реда и начина за изплащането му и методите за неговото определяне**

Не са налице хипотезите по чл. 151а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК, правата на акционерите не са и няма да бъдат ограничавани и в тази връзка не се дължи обезщетение от търговията предложител.

#### **7. Предлагана цена на акция. Обосновка на предлаганата цена.**

Търговията предложител предлага да закупи акциите на останалите акционери на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД на **цена за една акция в размер на 35.80 лв. (тридесет и пет лева и осемдесет стотинки).**

Съгласно изискването на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и чл. 24, ал. 1, т. 5 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

✓ справедливата цена на акцията, посочена в обосновката по чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК и изчислена, съгласно Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане;

✓ средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 от ЗППЦК, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението;

✓ най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 от ЗППЦК, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението; в случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговия предложител.

Съгласно изискването на чл. 150, ал. 9 от ЗППЦК за изчисляване на най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, в случай на придобити акции при увеличаване на капитала към емисионната стойност на една нова акция се прибавя най-високата платена от предложителя, от свързаните с тях лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК цена на права за участие в увеличаване на капитала, ако такива права са закупени от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК за участие в увеличаването на капитала.

**Предлаганата цена е по-висока от най-високата заплатена цена от Предложителя и свързаните с него лица през последните шест месеца преди регистрацията на предложението и е по-висока от изчислената справедлива цена, посочена в обосновката по-долу.**

Към датата на последния публикуван финансов отчет на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, балансова стойност на неоперативните активи е 0, т.е. дружеството не отчита наличие на такива активи.

### 7.1. Справедлива стойност на акциите

Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, справедливата стойност за акция е **32.68 лв.**

Акциите на дружеството не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 да бъдат определени като „активно търгувани“.

По тази причина, справедливата стойност на акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще бъде определена по реда на чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41: Ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на регистриране, справедливата цена на акциите се определя като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи:

1. метод на дисконтираните парични потоци;
2. метод на нетната стойност на активите;

3. методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на собствения капитал (FCFE)	50%	31.75 лв.	15.88 лв.
Метод на нетната стойност на активите (NAV)	50%	33.60 лв.	16.80 лв.
Метод на пазарните множители на сходни дружества	0%	- лв.	- лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41</b>			<b>32.68 лв.</b>

Източник: „АБВ Инвестиции“ ЕООД - изчисления

### 7.2. Стойност на акциите съгласно използваните оценъчни методи

Предложената цена не е по-ниска от най-високата от посочените по-долу цени за една акция:

Тип цена/оценка	
Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41	32.68 лв.
Среднопретеглена цена последни 6 месеца	35.7916 лв.
Най-висока заплатена цена от предложителя през последните 6 месеца	35.80 лв.
<b>Справедлива цена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и предложена от предложителя цена</b>	<b>35.80 лв.</b>
<b>Предложена от предложителя цена</b>	<b>35.80 лв.</b>

Източник: „Българска фондова борса“ АД, „АБВ Инвестиции“ ЕООД - изчисления



Акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се търгуват на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market или BaSE), на Българска Фондова Борса АД с борсов код RDNA.

Предлаганата цена съответства на изискванията на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и на чл. 26, т. 4 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

Съгласно разпоредбите на чл. 6, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 41, в случай че основателно може да се допусне, че ликвидационната стойност на акциите надвишава справедливата им цена, то тяхната справедлива стойност следва да бъде тяхната ликвидационна стойност. В конкретния случай, екипът смята, че не са налице обстоятелства, от които основателно да се допусне, че ликвидационната стойност превишава изчислената справедлива стойност.

### 7.3. Среднопретеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца търговия

Среднопретеглена цена на всички сделки през последните шест месеца на регулиран пазар (БФБ АД), предхождащи датата на регистрация е 35.7916 лв. за акция.

Дата/Час	Дата на сетълмент	Код	Име	Цена	Брой	Стойност
04.07.2023 12:05	06.07.2023	RDNA	„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД	22.00	25	550.00
06.07.2023 16:05	10.07.2023	RDNA	„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД	24.00	15	360.00
25.08.2023 10:12	29.08.2023	RDNA	„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД	33.00	10	330.00
29.09.2023 14:30	03.10.2023	RDNA	„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД	35.80	65 300	2 337 740.00
Total				<b>35.7916</b>	<b>65 350</b>	<b>2 338 980.00</b>

Източник: „БФБ“ АД, „АБВ Инвестиции“ ЕООД - изчисления

Акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се търгуват на БФБ на Алтернативен пазар, Сегмент акции, с присвоен борсов код RDNA. Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на Дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми. „Активно търгувани“ са акции, които отговарят едновременно на следните две условия:

1. за предходните шест месеца преди датата на обосновката:

- имат минимален среднодневен обем на търговия в размер най-малко 0.01 % от общия брой акции на дружеството от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода, или
- формират не по-малко от 1 % от общия оборот на всички акции, търгувани на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода;

Среднодневният обем на търговия с акциите на дружеството на пода на БФБ, през 6-месечния период е 522.8000 акции, които съотнесени към капитала от 93 774 акции отговарят на 0.558 %, т.е. търговията покрива този критерий.

Акциите на дружеството се търгуват на Алтернативен пазар, BaSE организиран от БФБ АД.

БФБ изготвя тримесечни бюлетини, съдържащи обобщени данни за борсовата търговия през съответното тримесечие. Общият оборот на всички акции, изтъргувани на Алтернативен пазар BaSE в периода януари 2023 г. – март 2023 г. е 4 522 769 лв., в периода април 2023 г. – юни 2023 г. е в размер на 7 075 877 лв., а в периода юли 2023 г. – септември 2023 г. е 44 958 785 лв. Следователно, общият оборот на всички акции, изтъргувани на Алтернативен пазар за периода от януари 2023 г. до септември 2023 г. е 56 557 431 лв.

За 6-месечния период предхождащ регистрацията на предложението, оборотът с акции на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е 2 338 980 лв., което представлява 4.14 % от стойността по предходния абзац, следователно отговаря на критерий б) от т. 1 по-горе.

Същевременно търговията с акциите трябва да отговаря и на следните условия:

2. за предходните шест месеца преди датата на обосновката на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода:

- сделки с акции на дружеството са сключвани през не по-малко от половината от всички търговски сесии, включени в периода, като през последните три месеца преди датата на обосновката има сделки в поне тридесет търговски сесии, или

б) броят на сделките в рамките на една търговска сесия в не по-малко от тридесет търговски сесии, включени в шестмесечния период, които не е задължително да са последователни, е не по-малко от пет.

През периода сделки са сключвани само в четири сесии, което е значително под половината от всички сесии (условие 2.а), както и по-малко от тридесет търговски сесии, включени в шестмесечния период (условие 2.б).

Второто условие също не е изпълнено.

Поради факта, че нито едно от втората група условия не е изпълнено можем да направим извода, че акциите на дружеството не отговарят на критериите за активно търгувани, следователно справедливата цена на акциите ще бъде определена като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи: метод на дисконтираните парични потоци; метод на нетната стойност на активите; методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

В тази връзка метода няма да бъде използван при оценката на справедливата цена на акция по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41.

#### 7.4. Отговорност на Комисията за финансов надзор

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни.

#### 7.5. Дата и валидност на обосновката

Обосновката е изготвена към **13.10.2023 г.** и е валидна за срока на настоящото търгово предложение.

Данните, касаещи динамични величини като цени затваря за финансови инструменти, участващи в обосновката, както и доходност по дългови инструменти, участващи в изчислението на цената на собствения капитал и респективно среднопретеглената цена на капитала са фиксирани със стойностите си от края на активната сесия на регулирания пазар, на който се търгуват към предходния работен ден, спрямо датата на обосновката, а именно 12.10.2023 г.

#### 7.6. Друга съществена информация за цените на акциите

През последните 12 месеца преди датата на обосновката е отправено търгово предложение към останалите акционери на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от предишния мажоритарен собственик „ДНС Инвест“ АД с ЕИК 206704515. Дата на обосновката на търговото предложение е 31.10.2022 г., а предложената цена на акция е 7.65 лв. На 14.02.2023 г., на основание чл. 157 от ЗППЦК и чл. 37, ал. 1 от Наредба № 13, търговият предложител публикува резултати от търговото предлагане – няма акционери, които да са приели търговото предложение.

През последните 12 месеца преди датата на обосновката не е била изготвяна и публично оповестявана оценка на дружеството от независим оценител.

В таблицата е представена проформа прогноза на справедливата цена на акция на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41:

	Метод на дисконтирани свободни парични потоци на собствения капитал (FCFE)	Метод на нетната стойност на активите (NAV)
Справедлива стойност на собствения капитал (в хил. лв.)	2 978	3 151
+ Нетна стойност на набрания новоемитиран капитал (в хил. лв.)	41 316	41 316
Справедлива стойност на собствения капитал след корекция (в хил. лв.)	44 294	44 467
Брой акции на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД	1 815 274	

Прогноза на справедливата цена за една акция на дружеството по всеки от използваните оценъчни методи	24.40 лв.	24.50 лв.
Тегло	50%	50%
<b>Прогноза на справедливата цена за една акция на дружеството по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41</b>	<b>24.45 лв.</b>	

Табличната проформа прогноза на справедливата цена на една акция на Дружеството – обект на търгово предложение по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 отчита ефекта от увеличението на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД – с оглед успешно приключилата след датата на обосновката на настоящото търгово предложение (13.10.2023 г.) процедура по увеличение на капитала на Дружеството чрез упражняване на правата по издадената емисия варианти. 1 721 500 варианти се упражниха, предвид което се записаха 1 721 500 акции от увеличението на капитала на Дружеството – обект на търгово предложение с емисионна стойност от 24.00 лв. на акция. Привлеченият капитал от упражняването на вариантите е в размер на 41 316 хил. лв. Причината, която налага представянето на текущата таблична проформа прогноза, е настъпилото съществено събитие след датата на обосновката – вписаната в Търговския регистър промяна в акционерния капитал и броя акции на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

**Табличната проформа прогноза на справедливата цена за една акция на дружеството по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41, отчитаща ефекта от увеличението на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, има единствено информативен характер.**

Не е налична друга съществена информация за цените на акциите.

## 8. Разяснения на оценката

### 8.1. Характеристика на оценяваното дружество

#### 8.1.1. Основна дейност

Предмета на дейност на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД (с преходни наименования „Родина-91“ АД от 23.05.2008 г. до 20.10.2022 г. и „Родина Кепитъл“ АД от 20.10.2022 г. до 06.07.2023 г.) е търговско 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.

Съгласно учредителния акт към датата на настоящото търгово предложение, приет с решение на ОСА от 30.06.2023 г. и вписан в Търговския регистър на 06.07.2023 г., предметът на дейност е инвестиране в търговски дружества, включително придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. 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.

На заседание на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД на 27.10.2023 г. е взето решение да се извърши техническа промяна единствено в чл. 6 от Устава на Дружеството, с която да се отразят точния брой акции от капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД – след приключване на подписката за увеличение на капитала на Дружеството чрез упражняване на варианти от емисията с ISIN код BG9200002236. Актуалният учредителен акт е вписан в Търговския регистър на 06.11.2023 г.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК, чиито акции се търгуват на регулиран пазар, организиран от БФБ АД под борсов код RDNA.

По решение на собствениците през март 2001 г. е спряна основната дейност на предприятието – производство и търговия на вълнен текстил и изделия от него.

До 31 декември 2022 г. основната дейност на дружеството е отдаване на помещения под наем, от която то е формирало регулярни приходи, което обуславя стабилното му финансово състояние към момента.

### 8.1.2. Обща стойност на активите и пасивите

Общата стойност на активите към 30.06.2023 г., съгласно последния публикуван неаудитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството, е в размер на 3 323 хил. лв. Общата стойност на пасивите към същата дата е 172 хил. лв.

Общата стойност на активите към 31.12.2022 г., съгласно последния публикуван годишен аудитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството, е в размер на 2 377 хил. лв. Общата стойност на пасивите към същата дата е 1 604 хил. лв.

### 8.1.3. Пазари

Съобразно приетия устав от ОСА на 30.06.2023 г., „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД извършва дейност и инвестиции за придобиване на дялови участия в дружества в различни икономически сектори, включително придобиване, управление и продажба на участия на такива, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници.

На ОСА, проведено на 07.10.2022 г., е гласувано решение за освобождаване чрез продажба на притежавани от Дружеството недвижими имоти. През годините „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 инвестиция с лимитиран капацитет, от която публичното дружество има интерес да се освободи, за да генерира оптимално използване на активите си и да отговори на динамично изменящите се пазарни условия. Паричните средства, които дружеството ще придобие като цена на имотите 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. Чрез закупуването на 100% от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 121872953, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, ЕИК: 114539980, притежаващо инвестиционни имоти, се дава възможност за реализация на проект за изграждане на фотоволтаична централа, също и възобновяване на дейността на фабрика за производство на мебели, заедно със съответните производствени площадки, халета, машини, съоръжения, транспортни средства, материали и пр. Насочването към подобни нови проекти ще спомогне за разрастване и диверсифициране дейността на публичното дружество.

Стратегическите планове на търговия предложител са придобитото дружество да фокусира своята дейност в инвестиции в мажоритарни и миноритарни участия в дружества от перспективни отрасли, с което „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще генерира печалба на консолидирана база, чрез увеличение на стойността на капитала, която принадлежи на акционерите на Дружеството, чийто най-голям дял принадлежи на търговия предложител.

### 8.1.4. Силни и слаби страни в сравнение с конкурентите

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Дружеството поддържа добра ликвидност.</li> <li>✓ Дружеството не е обременено с външни дългове и тежести на активите.</li> <li>✓ Дружеството е публично и в качеството си на такова редовно разкрива финансова и друга информация.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ До момента в исторически план от създаването си Дружеството не е разпределяло дивидент.</li> <li>✓ Ниска оперативна ефективност на приходите спрямо размера на активите.</li> <li>✓ Ниска ликвидност и липса на интерес към финансовите му инструменти, търгувани на регулиран пазар.</li> </ul>
<b>ВЪЗМОЖНОСТИ</b>	<b>ЗАПЛАХИ</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Добрата ликвидна база дава възможност за придобиване на доходоносни активи на изгодни цени.</li> <li>✓ Висок потенциал за възвращаемост на инвестициите в производство на електроенергия от възобновяеми енергийни източници (ВЕИ).</li> <li>✓ Богат опит в производството и пласмента на изделия от дърво.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Повишена конкуренция.</li> <li>✓ Ограничен ресурс на българския капиталов пазар.</li> <li>✓ Национални и ЕС регулации, интервенции, включително касаещи ВЕИ сектора.</li> <li>✓ Изменението в пазара във връзка с Covid-19 и инвазията в Украйна.</li> <li>✓ Външна световна икономическа криза и отражението ѝ на местния пазар.</li> </ul>
---	---

### 8.1.5. Характеристика на оценяваното дружество в исторически план

Търговското наименование на емитента е „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, с преходни наименования „Родина-91“ АД от 23.05.2008 г. до 20.10.2022 г. и „Родина Кепитъл“ АД от 20.10.2022 г. до 06.07.2023 г.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД („Дружеството“) е търговско 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. Предприятието е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Регистрираният акционерен капитал е разпределен в 1 815 274 бр. акции с номинална стойност един лев за акция. Всяка акция дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял. Няма акционери със специални контролни права.

Съгласно Протокол № 42/24.06.1998 г. Комисията за финансов надзор (КФН) вписва Дружеството като емитент в своя регистър.

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

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е с размер на капитала от 1 815 274 лева, разпределен в 1 815 274 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лева всяка една. Акциите от капитала на дружеството са допуснати до Алтернативен пазар BaSE на БФБ АД под борсов код RDNA. Регулираният пазар на БФБ се състои от два пазара, Основен пазар BSE и Алтернативен пазар BaSE. Тези пазари са сегментирани на база качествени и количествени критерии по отношение на емитентите и техните емисии финансови инструменти, в т.ч. вида на финансовите инструменти, специфични изисквания относно акционерната структура на емитентите, финансовите им показатели, ликвидност и разкриване на информация.

По решение на собствениците през март 2001 г. е спряна основната дейност на предприятието – производство и търговия на вълнен текстил и изделия от него.

В исторически план основната дейност на дружеството е отдаване на помещения под наем, от която то формира приходите си.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се управлява по едностепенната система на управление - от Съвет на директорите в тричленен състав: Цветан Руменов Тодоров (Изпълнителен директор), Велислав Николаев Карадачки (Член на СД) и Стоян Иванов Бъчваров (Член на СД).

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се управлява и представлява от Изпълнителния директор Цветан Руменов Тодоров.

### Важни събития в развитието на стопанската дейност на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД в разгледания исторически период

Разкриването на регулярната финансово-отчетна и друга важна информация „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се извършва чрез информационния сайт <http://www.x3news.com>.

На 22.06.2023 г. с Решение № 658-Е/22.06.2023 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспекта за първично публично предлагане на емисия варианти, в размер на до 2 063 028 броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми 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 години да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 24.00 лв. на акция, при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще издаде при последващо/щи увеличение/ия на капитала си.

#### **9. Отноsimи към дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД тенденции и условия в България и по света**

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврозоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

Според юнския брой от 2023 г. на макроикономическата прогноза, изготвена от БНБ, перспективите пред растежа на външното търсене на български стоки и услуги през 2023 г. са се влошили спрямо прогнозата от март 2023 г. поради наблюдаваното слабо понижение на икономическата активност на основните търговски партньори на България от еврозоната в края на 2022 г. и в началото на 2023 г. Допусканията предполагат растежът на външното търсене на български стоки и услуги да се забави до 2.0% през 2023 г. (спрямо 7.1% през 2022 г.), след което да се ускори до 3.5% през 2024 г. и 3.4% през 2025 г. Според очакванията на пазарните участници, през 2023 г. цените в евро на международните пазари на всички основни групи суровини ще се понижат спрямо предходната година, но част от цените ще останат по-високи в сравнение с 2021 г. Допусканията предполагат, че през 2024 г. цените в евро на важните за България суровини ще се стабилизируют, а през 2025 г. ще нараснат с малко над 2.0% под въздействието на динамиката при неенергийните суровини. Очакванията на пазарните участници за краткосрочните лихвени проценти в еврозоната са за повишение до третото тримесечие на 2023 г., последвано от постепенно понижение през останалата част от прогнозния период.

През 2023 г. очакванията на експертите от централната банка са растежът на реалния БВП да се забави до 1.0% (спрямо 3.4% през 2022 г.), което ще се определя най-вече от преминаването от положителен към отрицателен принос на изменението на запасите в икономиката. Други фактори, които ще ограничават нарастването на икономическата активност в страната през 2023 г., са прогнозираното понижение на правителственото потребление в реално изражение, забавянето на растежа на частното потребление и запазването на отрицателен принос на нетния износ. Същевременно, след две последователни години на спад, очакванията са през 2023 г. инвестициите в основен капитал да се повишат на годишна база главно поради заложеното в прогнозата техническо допускане за профила на усвояване на средства от ЕС от страна както на публичния сектор, така и на частния сектор. Освен това, очакванията са растежът на реалния БВП да се ускори до 3.2% през 2024 г., най-вече вследствие на свиването на отрицателния принос на изменението на запасите, и до 4.0% през 2025 г. поради очаквано значително ускоряване на растежа на инвестициите в резултат главно на изпълнението на проекти по Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ).

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 5.7% в края на 2023 г. вследствие на спада на цените на енергийните продукти и по-слаби темпове на нарастване на цените на останалите стоки и услуги поради формирането на базов ефект спрямо предходната година. Прогнозите са средногодишната инфлация да възлезе на 8.7%, като в краткосрочен план натискът върху потребителските цени ще остане значителен в резултат на ограниченото пренасяне от страна на фирмите на понижаващите се международни цени на основни селскостопански и енергийни суровини върху крайните потребителски цени в среда на силно потребителско търсене. Очакванията са разходите за труд на единица продукция да продължат да нарастват със сравнително високи темпове в условията на недостиг на работна сила и да оказват проинфлационно влияние върху растежа на цените, особено

при базисните компоненти. В резултат на това в края на 2023 г. най-висок положителен принос за общата инфлация се очаква да има базисната инфлация. Прогнозите са инфлацията при административно определяните цени и тютюневите изделия също да има сравнително висок положителен принос за общата инфлация в края на 2023 г. главно поради включените в прогнозата повишения на цените на тютюневите изделия, ВиК услугите, електроенергията и топлоенергията. В средносрочен план очакванията са темпът на нарастване на ХИПЦ да се забави до 3.4% в края на 2024 г. и да достигне 3.0% в края на 2025 г. в съответствие с отслабването на инфлационния натиск от страна на цените на основни суровини, както и поради прогнозираното забавяне на растежа на разходите за труд на фирмите.

Рисквете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансиран за 2023 г., докато за 2024 г. и 2025 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този базисния сценарий. Рисковете за реализиране на по-ниска икономическа активност произтичат главно от външната среда и са свързани най-вече с продължаващия военен конфликт в Украйна, както и с несигурността относно продължителността, размера и ефектите върху глобалната икономическа активност от покачването на лихвените проценти от водещите централни банки предвид високата и устойчива инфлация в глобален план. В допълнение съществуват значителни рискове за по-бавно от заложеното в прогнозата изпълнение на инвестиционни проекти по НПВУ и за усвояване на европейски средства, различни от тези по НПВУ. В краткосрочен хоризонт растежът на реалния БВП на България е възможно да е по-висок при по-слабо от заложеното в прогнозата понижение на наличностите от запаси в икономиката и при по-слабо негативно въздействие на включените в базисния сценарий специфични за страната фактори, които се очаква да ограничават растежа на износа през 2023 г.

Пред прогнозата за инфлацията преобладават рисковете за по-голямо нарастване на цените спрямо базисния сценарий за целия прогнозен хоризонт. Тези рискове са свързани с динамиката на международните цени на основни енергийни и селскостопански суровини, както и с възможността за по-значително засилване на връзката между номиналните възнаграждения за труд и крайните потребителски цени спрямо заложеното в основния сценарий. Освен това предпоставка за реализирането на по-висока от прогнозираната инфлация е ограниченото пренасяне от страна на фирмите на пониженията на международните цени на основни суровини върху потребителските цени в условия на силно потребителско търсене. Други рискове произтичат от вероятността за по-големи повишения на регулираните цени през целия прогнозен хоризонт спрямо заложените в прогнозата.

## **10. Избор на оценъчни методи за определяне на Справедливата цена**

Съгласно Наредба № 41 на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, Справедливата цена на акция е среднопретеглената стойност от:

✓ средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката; и

✓ Среднопретеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно следните оценъчни методи:

- Метод на дисконтираните парични потоци;
- Метод на нетната стойност на активите;
- Методи използващи пазарните множители на сходни дружества.

### **10.1. Средна претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца**

Акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД са регистрирани за търговия на БФБ на Алтернативен пазар BaSE Market, Сегмент акции, с присвоен борсов код RDNA (<http://basemarket.bg>). Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на Дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми.

В тази връзка оценката на справедливата цена на акция няма да бъде извършвана по чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41, а по реда на чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41.

## 10.2. Най-високата цена за една акция, заплатена от предлагателя, от свързаните с него лица през последните шест месеца преди регистрацията на предложението

„REHUB“ LTD придобива дялово участие чрез сделка на Българска фондова борса АД, където акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се търгуват на Алтернативен пазар – BaSE Market (<http://basemarket.bg>) под борсов код RDNA.

По-долу в табличен вид е посочена сделката по придобиване на акции от капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от страна на търговия предлагател „REHUB“ LTD (за последните шест месеца):

Дата/Час	Дата на сетълмент	Код	Име	Цена	Брой	Стойност
29.09.2023 14:30	03.10.2023	RDNA	„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД	35.80	65 300	2 337 740.00
Total				<b>35.80</b>	<b>65 300</b>	<b>2 337 740.00</b>

Източник: „Централен депозитар“ АД, „АБВ Инвестиции“ ЕООД - изчисления

Инвестиционен посредник „7Q Financial Services“ LTD, вписан с идентификационен номер HE 450687 в Регистъра на Република Кипър, държи на свое име посочените в таблицата 65 300 акции на търговия предлагател, но лицето, задължено да отправи търговото предложение, е „REHUB“ LTD. Към датата на регистриране на настоящото търгово предложение, „7Q Financial Services“ LTD няма други клиенти, за които държи акции на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като за това обстоятелство ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е получил потвърждение от дружеството.

Най-високата цена, заплатена от предлагателя за последните 6 месеца е **35.80 лв.** за акция.

## 10.3. Предложителят „REHUB“ LTD не притежава чрез свързани лица, както и непряко съгласно чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, акции с право на глас от капитала на Дружеството. Метод на дисконтираните парични потоци

Съгласно чл. 8 от Наредба 41 на КФН, в групата на методите за оценка на дружество, базирани на т. нар. дисконтирани парични потоци, се включват три основни подхода:

- ✓ модел на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE)
- ✓ модел на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF)
- ✓ модел на дисконтираните дивиденди (DDM) – при условие, че публичното дружество е изплащало дивидент през предходните три финансови години.

**Моделът на дисконтираните дивиденди.** Екипът, изготвил оценката смята, че моделът за дисконтираните дивиденди е неприложим за дружеството, обект на настоящото търгово предложение, поради факта, че то не е разпределяло дивиденди през предходните три финансови години, съответно не отговаря на условието разписано в чл. 8, ал. 3, т. 3 на Наредба № 41 за прилагане на Модела на дисконтираните дивиденди (DDM).

Следващите два модела за оценката на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД са **модел на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE) и модела на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF).**

Прогнозираните свободни парични потоци следва да се приравнят към настоящия момент. Дисконтовият фактор, подходящ за двата подхода е различен, като *FCFE* се дисконтира с изискуемата норма на възвръщаемост на собствения капитал, коригиран с времеви фактор за прогнозния период, а *FCFF* се дисконтира със среднопретеглената цена на капитала (*WACC*), коригиран с времеви фактор. Разликата в двата подхода произтича от факта, че двата парични потока са с различни бенефициенти, с различни характеристики риск/доходност и следователно различни стойности на алтернативен разход.

Дружеството в разгледаният исторически период е генерирало свободен паричен поток под формата на наеми от управлението на притежаваните имоти.

В следствие на предприетия нов инвестиционен модел за развитие, паричните потоци, постъпващи на консолидирана база в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се очаква да бъдат основно от три източника – продажба на ел. енергия, производство и пласмент на изделия от дърво и отдаване под наем на недвижими имоти.

Възможностите за осигуряването на средства за финансиране на инвестиционната програма на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД са с:



- възможно увеличение на капитала на придобитото дружество и капитализирането му чрез записване на новоемитиран капитал от настоящи и нови акционери, както и чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200002236;
- директно финансиране, чрез заем от мажоритарния собственик – търговия предложител „REHUB“ LTD и/или други дружества, с които е в група;
- външно финансиране – посредством банков заем или издаване на облигационна емисия.

Бъдещите инвестиционни проекти на дружеството включват изграждане и въвеждане в експлоатация на фотоволтаична централа от 2 до 3 мегавата, както и капиталови разходи, свързани с разработването, модернизацията и повишаване на конкурентоспособността на фабрика за производство на мебели с цел пускането и в производствен цикъл и регистрирането му като индустриален парк.

За целите на настоящото търгово предложение е заложен консервативен подход при финансирането на проектите – чрез банков заем. Заложеният лихвен процент е в размер на 4.5% за банков кредит в размер на 2 500 хил. лв. с период на изплащане от 10 г., с който „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще финансира проектите, описани по-горе на притежаваното от него дружество „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД. Екипът изготвил оценката счита, че Моделът на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF) не е приложим за „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, поради факта, че методологията разписана в Наредба № 41 указва оценката да се извършва на основание на паричните потоци от оперативна дейност, коригирани с размера на нетния оборотен капитал и амортизациите, без отчитане на финансовите разходи. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД планира да използва допълнителен ресурс за развитието на дейността си **чрез външно финансиране банков заем** за капитализиране и финансиране на оперативната дейност на дружества, обект на придобиване. Паричните потоци, свързани с текущото покриване на външното финансиране, според заложените разчети на търговия предложител, ще бъдат съществена част спрямо прогнозируемите приходи и ще надвишават разходите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Във връзка с това за целите на настоящото търгово предложение, оценката на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е изготвена на консолидирана база, съгласно изискването на чл. 10, ал. 2 от Наредба 41 по **модела на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE)**.

Дисконтовата норма отразява риска и изискваната норма на възвръщаемост от инвестицията за прогнозния период. Стойността на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез дисконтирането на прогнозните парични потоци е получена като се приложи следната формула:

$$V_0 = \frac{FCFE_{2023}}{(1+r_{2023})^{n/365}} + \frac{FCFE_{2024}}{(1+r_{2024})^{(1+n)/365}} + \dots + \frac{FCFE_{2028} + P_{2028}}{(1+r_{2028})^{n/365}}$$

където:

$V_0$  – е справедлива стойност на собствения капитал на дружеството;

$FCFE_{2023}$  –  $FCFE_{2028}$  са прогнозните парични потоци на собствения капитал за съответната година;

$r$  – е цената на финансиране със собствен капитал за съответната година. В съответствие с датата на обосновката знаменателят се степенува с фактор, който отчита реалния брой дни от съответния период. За реален брой дни във всяка година са приети 365 дни

$n$  – реалният брой дни в съответния период

$P$  – терминална стойност на компанията, изчислена като:

$$P_{2028} = FCFE_{2028} * (1 + g_{n+1}) / (r_{n+1} - g_{n+1})$$

където:

$g_{n+1}$  – дългосрочния темп на растеж на нетните парични потоци в следпрогнозния период

$r_{n+1}$  – цена на финансиране със собствен капитал в следпрогнозния период

Свободни парични потоци на собствения капитал (FCFE) се дефинират като паричния поток, който е на разположение на собствениците на компанията. Дружеството ще генерира паричен поток от финансови приходи, под формата на дивиденди от дялови участия капиталови печалби от

продажбата тези участия. Положителната разлика в паричния поток е на разположение на акционерите на компанията след посрещане на задълженията по лихви и главници към техните кредитори.

Прогнозите са разработени на база принципа на действащо предприятие.

По-долу подробно са описани входящите за модела данни, както и направените допускания.

### **Норма на дисконтиране**

При използването на модела на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE) нормата на дисконтиране за модела е цената на финансиране със собствен капитал, която се изчислява по формулата (Модел за оценка на капиталовите активи на Уилям Шарп):

$$r = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$$

където:

$r$  – цена на финансиране със собствен капитал

$R_f$  – безрискова норма на възвръщаемост

$\beta$  – коефициент, измерващ систематичния риск на дружеството

$R_m$  – пазарна норма на възвръщаемост

$R_m - R_f$  – пазарна рискова премия

Тъй като в случая формулата ще бъде приложена върху дружество, функциониращо в развиващ се пазар, какъвто е България, формулата ще бъде модифицирана, като към нея се добави премия за странови риск (CRP):

$$r = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + CRP$$

### **Безрискова норма на възвръщаемост за развит пазар**

За безрискова норма на възвръщаемост ( $R_f$ ) се взема доходността на 10-годишни (до падеж) държавни облигации, издадени от Германия GTDEM10Y:GOV, Germany Bund 10 Year Yield с текуща доходност: **2.78%** (<https://www.bloomberg.com/markets/rates-bonds/government-bonds/germany>), с присъден от кредитна агенция Moody`s кредитен рейтинг от Aaa. Горепосочената стойност на  $R_f$  е към последния работен ден преди датата на обосновката, а именно към 12.10.2023 г.

### **Бета-коефициент**

Бета-коефициентът отразява пазарния (систематичен) риск на Дружеството. Той измерва волатилността на акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД спрямо волатилността на пазара като цяло. Тъй като акциите на Дружеството не са активно търгувани на борсов пазар, считаме че използването на пазарна (регресионна) бета не е уместно, тъй като няма да даде адекватна представа за неговия систематичен риск.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е дружество чиято дейност е: инвестиране в търговски дружества, включително придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. 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.

По отношение на коефициента „бета“, според общоприетите методи за оценка, когато липсата на достатъчно история или на ефективен пазар не позволява използването на „бета“ за конкретната компания, то за целите на изчисляване на цената на собствения капитал може да бъде използвана бета на компания от същия отрасъл, търгувана на развит пазар, или средна „бета“ за отрасъла като цяло. Според теорията няма съществена разлика между „бета“ коефициентите по страни в рамките на един отрасъл, тъй като премията за риска, свързан със съответната страна, вече е включена като странова премия в оценката на дисконтовата ставка. Повечето големи информационни източници, като Merrill Lynch, Barra, Value Line, Standard and Poor`s, Morningstar, Reuters и Bloomberg публикуват стойности на коефициента „бета“ за основните стопански отрасли, изчислени на база средна между коефициентите на публично търгуваните компании на пазарите в Европа, Азия и САЩ.

За целите на настоящата обосновка са взети предвид средните коефициенти бездългова (average unlevered) „бета“ за три отрасли относно дружества от развиващи се пазари:

Производство на зелена енергия (Green & Renewable Energy) в размер на 0.73

Мебелно производство (Furn/Home Furnishings) в размер на 1.17

Управление на недвижими имоти (Real Estate (Operations & Services)) в размер на 0.68

За целите на оценката на дружеството бета-коефициент на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се приема да бъде 0.86 – осреднената стойност от трите показателя. За българския пазар, който е нисколиквиден и неефективен, по-подходящо е използването на бета именно от сравними, нововъзникващи пазари.

Използваните данни за средните коефициенти бездългова (average unlevered) „бета“ за трите отрасли са достъпни на следния линк:

<https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/totalbetaemerg.xls>

Избраните сектори са свързани с характера на възникване на паричните потоци в дъщерните дружества, в които „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД приоритетно инвестира.

Използван е коефициентът „бета без дълг“ (т.нар. unlevered beta), като впоследствие той е коригиран с нивото на финансов ливъридж на оценяваното дружество и полученият коефициент „бета с дълг“ е използван в изчислението на среднопретеглената цена на капитала.

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1 - T) \times (D/E))$$

където:

$\beta_L$  – коефициент „бета с дълг“

$\beta_U$  – коефициент „бета без дълг“

T – данъчната ставка

D/E – коефициент Лихвоносен Дълг/Собствен капитал

При изчислението на коефициента „бета с дълг“ е използвано съотношението Дълг/Собствен капитал, получено съгласно стойностите от последния публикуван междинен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2023 г.

	хил. лв.
Собствен капитал	3 151
Лихвен дълг	0
<b>Общо капитал</b>	<b>3 151</b>
<i>Капиталова структура</i>	
Собствен капитал	100.00%
Лихвен дълг	0.00%

**Дълг/СК**

**0.000**

При изчислението на относителните дялове на дълга и собствения капитал в капиталовата структура за целите на определянето на среднопретеглената цена на капитала са използвани балансовите стойности.

Дългът на Дружеството не се търгува публично и следователно не е налице достоверен източник на пазарната стойност на целия размер на привлечения капитал. Наред с това, както вече беше посочено, акциите на Дружеството не са обект на ликвидна търговия, което е предпоставка цената им да не бъде използвана при определянето на справедливата им стойност за целите на търговото предложение. Именно неособено активната търговия с тях и малкият свободнотъргуем обем създават възможност текущата им пазарна цена да се отклонява от реалната оценка на инвеститорите за стойността на акциите.

В относителен план дялът на собствения капитал в капиталовата структура на Дружеството е в размер на 100 %, поради липса на лихвоносни задължения на придобитото дружество към датата на

междинният консолидиран финансов отчет, съответно определя текущо съотношение Дълг/Собствен капитал на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД от 0 към 30.06.2023 г.

При това положение коефициентът бета с отчитане дела на дълга на Дружеството, изчислен по горепосочената формула е в размер на:

$$\beta_L = 0.86 \times (1 + (1 - 0.10) \times 0.00) = 0.86$$

т.е. на практика е равен на бета без дълг, поради несъществуващ дълг към датата на търговото предложение.

В представените по-долу данни се показват изменението на капиталовата структура в прогнозния период, като:

- собствения капитал се увеличава/намаля с прогнозната печалба след данъци/загуба за съответния прогнозен период;
- Лихвеният дълг се увеличава през 2024 г., във връзка с планираното ползване на външно финансиране на инвестициите в прогнозния период. Ефективното погасяване на десет годишния заем в размер на 2 500 хил. лв. се предвижда да започне през 2025 г., т.е. Дружеството ще използва гратисен период от момента на усвояване на заема през 2024 г. до началото на 2025 г.;

В ХИЛ. ЛВ.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Главнични плащания по заема	-	-	210	220	230	240
Нововъзникнал лихвоносен дълг	-	2 500	-	-	-	-
<b>Капиталова структура ( хил. лв.)</b>						
Собствен капитал	2 924	2 998	3 245	3 523	3 830	4 132
Лихвен дълг	-	2 500	2 290	2 070	1 840	1 600
<b>Общо капитал</b>	<b>2 924</b>	<b>5 498</b>	<b>5 535</b>	<b>5 593</b>	<b>5 670</b>	<b>5 732</b>
<i>Капиталова структура %</i>						
Собствен капитал	100.00%	54.53%	58.63%	62.99%	67.55%	72.09%
Лихвен дълг	0.00%	45.47%	41.37%	37.01%	32.45%	27.91%

<b>Дълг/СК</b>	0.000	0.834	0.706	0.588	0.480	0.387
----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Съгласно така изчисленото съотношение Дълг/СК са изчислени и съответните коефициенти бета с отчитане на дълга ( $\beta_L$ ):

ВЕТА без дълг	0.86						
Година	13.10.2023 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Бета с отчитане на дълга ( $\beta_L$ )	0.86	0.86	1.51	1.41	1.31	1.23	1.16

За изчислението на рисковата премия за инвестиране в акции на българския пазар ( $R_m - R_f$ ) сме използвали пазарната премия за инвестиране в акции на развитите пазари, като към нея сме прибавили пазарната премия за странови риск. Като източник на данните сме използвали базата данни на проф. Дамодаран, налична на неговия сайт <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>, в текущо актуализираните месечни данни Implied ERP by month for previous months. Използвани са месечните данни към октомври 2023 г., като използваната рискова премия е изчислена на база данните за стойностите на индекса S&P500 и стойността на платените дивиденди и обратно изкупените акции от компании от индекса за последните 12 месеца (TTM), както и на база консенсусната осреднена прогноза на анализаторите за ръста на печалбите на компаниите от индекса за следващите пет години.

Използвана е стойността на рисковата премия с коригиран коефициент на изплащане на дивиденди (trailing 12 month, with adjusted payout), при който в следпрогнозния (терминалния) период се залага постоянен коефициент на изплащане на дивиденди (sustainable payout ratio), който гарантира поддържането на заложения терминален растеж. Стойността на коефициента на изплащане на дивиденди през петгодишния прогнозен период се залага така, че да се получи плавно линейен преход от стойността на коефициента на изплащане на дивиденди за последния месец и постоянен коефициент на изплащане на дивиденди.

Считаме, че този начин на определяне на премията е най-подходящ, тъй като ограничава влиянието на екстремните и нетипични стойности на коефициента на изплащане на дивиденди в

рамките на отделните исторически периоди. Така например в периоди на ниска инвестиционна активност, компаниите често предпочитат да раздават по-високи дивиденди, вместо да държат излишен кеш, като понякога коефициентът на изплащане на дивиденди дори може да надхвърля единица (когато освен текущата, се разпределят и печалби от минали години). Обратното, в периоди на инвестиционен бум компаниите ограничават стойността на дивидентите и предпочитат да реинвестират печалбата и така да увеличават стойността на компаниите в бъдеще.

На база на горното, използваната за целите на оценката стойност на премията за развит пазар е 4.47% към октомври 2023 г.

Премията за странови риск е изчислена на база на коригираната разлика в доходността на активи с рейтинг Ваа1, какъвто е рейтинга на България и безрисковата норма на възвращаемост. Текущите данни на Дамодаран сочат, че правителствените облигации на България се търгуват с рискова премия от 171 пункта (1.71%) над тези с рейтинг ААА. Така получената надбавка може да се използва като премия за странови риск на дълговия пазар. За да се получи премията за странови риск за пазар на акции, тази надбавка следва да се умножи по коефициента на волатилност на съответния пазар на акции (стандартното отклонение на пазара на акции като цяло/стандартното отклонение на пазара на облигации като цяло) за горното изчисление са използвани данните на Дамодаран (<https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctrypremJuly23.xlsx>, sheet „Equity vs Govt Bond vol“) за стандартните отклонения, съответно коефициентите на волатилност за всяка от двете страни.

1	Рискова премия за дълг, базирана на кредитния рейтинг	1.71%
2	Стандартно отклонение на пазара на акции, България (на седмична база)	19.80%
3	Стандартно отклонение на пазара на облигации България	5.37%
4	Коефициент на волатилност ( $\sigma_{Equity} / \sigma_{Bond}$ )	3.69%
5	Рискова премия за пазар на акции, България (=1*4)	6.31%
6	<b>Премия за странови риск (CRP)</b>	<b>6.31%</b>

Финализирането на цената на финансиране със собствен капитал към датата на обосновката е представено по-долу:

Безрискова доходност ( $R_f$ )	2.78%
Бета с отчитане на дълга ( $\beta_L$ )	0.86
Рискова премия за развит пазар на акции ( $R_m - R_f$ )	4.47%
Премия за странови риск (CRP)	6.31%
<b>Цена на финансиране със собствен капитал</b>	<b>12.93%</b>

$$r = 2.78 \% + 0.86 * 4.47 \% + 6.31 \% = 12.93 \%$$

Поради строгата фискална политика, изразяваща се в с повишение на основните лихвени проценти от страна на ЕЦБ и спиране на програмите за вливане на ликвидност, имаща за цел за сваляне инфлацията в еврозоната, доскоро отрицателната доходност по безрисковите ценни книжа (включително и тази на 10-годишните облигации на Република Германия с използвана стойност като  $R_f$ ) отчете рязко повишение през 2022 г. и е пряко следствие от това.

Независимо от това, увеличаваща се доходност по държавните облигации, като следствие от така въведените монетарни инструменти не само на ЕЦБ, но и на Федералния резерв на САЩ, Английската централна банка и пр. се предполага да бъде в пределни граници и период, дотолкова, доколкото би изпълнило своята задача без да доведе до дългов колапс в задълбочаваща се икономическа рецесия. От друга страна, не са налице предпоставки и намерения от водещите централни банки за връщане към модела с вливане на ликвидност и поддържане на ниски нива на лихвените проценти, поне що се отнася до прогнозния период, разгледан в настоящото търгово предложение. В тази връзка, считаме, че за целите на анализа е подходящо да заложим повишение на безрисковата доходност до 3.30% през 2024 г., и последващи намаления до 3.00% за 2025 г. и 2.70% през 2026 г. и нормализиране на лихвените нива до 2.40 % през 2027 г. и до 2.10% през 2028 г.

Прогноза	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Безрискова доходност ( $R_f$ )	2.78%	3.30%	3.00%	2.70%	2.40%	2.10%
Бета без отчитане на дълга	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
Бета с отчитане на дълга ( $\beta_L$ )	0.86	1.51	1.41	1.31	1.23	1.16
Рискова премия за развит пазар на акции ( $R_m - R_f$ )	4.47%	4.47%	4.47%	4.47%	4.47%	4.47%
Премия за странови риск (CRP)	6.31%	6.31%	6.31%	6.31%	6.31%	6.31%
<b>Цена на финансиране със собствен капитал</b>	<b>12.93%</b>	<b>16.34%</b>	<b>15.60%</b>	<b>14.89%</b>	<b>14.22%</b>	<b>13.59%</b>

### Приходи от продажби

В разглеждания исторически план, „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е реализирало приходи от отдаване под наем на собствени имоти:

Приходи от оперативна дейност (хил. лв.)	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.
	На база индивидуален отчет					На база консолидиран отчет
Приходи от наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	78	81	63	76	83	83
<b>Общо приходи</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>63</b>	<b>76</b>	<b>83</b>	<b>83</b>

Източник: „АБВ Инвестиции“ ЕООД – изчисления

Изготвянето на прогнозата е извършено на консолидирана база на ниво предприятия в групата, т.е. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД консолидира резултатите на дъщерните си дружества – „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 121872953, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, ЕИК: 114539980, последното притежаващо инвестиционни имоти с възможност за развитие на проект за изграждане на фотоволтаична централа, както и възобновяване на дейността на фабриката за производство на мебели, заедно със съответните производствени площадки, халета, машини, съоръжения, транспортни средства, материали и пр. В представеният прогнозен период се обхваща бъдещата дейност на Групата в периода от 2023 г. до 2028 г. По същество, след като се изключат вътрешно груповите разчети, се представя имущественото и финансовото състояние, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и в собствения капитал на предприятията, включени в консолидирането, при презумпция, че те са едно предприятие.

Приходи от оперативна дейност (хил. лв.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Приходи от продажба на ел. енергия - фотоволтаичен парк "Тръстеник"	-	-	314	392	445	502
Приходи от продажба на мебели и изделия от дърво, вкл. палети	-	2 692	2 687	2 682	2 676	2 670
Приходи от наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	38	65	76	80	82	84
Други приходи, включително продажби на краткосрочни активи	120	-	-	-	-	-
<b>Общо приходи</b>	<b>158</b>	<b>2 757</b>	<b>3 077</b>	<b>3 154</b>	<b>3 203</b>	<b>3 256</b>

Източник: „АБВ Инвестиции“ ЕООД – изчисления

Представените в проекта за търгово предложение стойности на приходите от наеми и експлоатация на инвестиционни имоти за 2023 г. са на база половината от осреднената стойност от историческият период от 2018 г. до 2022 г. Предприет е такъв подход, тъй като съгласно данни от консолидирания отчет към 30.06.2023 г. дружеството не е отчетило приходи от наеми.

Финансовото състояние на Групата ще зависи основно от приходно-разходната част на основната дейност на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, като паричните потоци ще са формирани от три източника:

- поетапно изграждане на фотоволтаична централа с мощност от 2 мегавата в гр. Тръстеник – формират се приходи от заработването и продажбата на ел. енергия от 2025 г., които прогресивно се увеличават до пълната ѝ реализация през 2028 г. Разходната част е формирана от разходи за външни услуги (по услуги за операции и поддръжка, охрана, застраховка и други подобни) и разходи за амортизация.

- рестартиране на фабриката за производството на мебели, производство на палети и др. перспективни производства. Намерението на търговия предложител е да заработят отново онези линии на производство, носещи най-голяма добавена стойност и нови перспективни такива. Предвидената оптимизация на производствения процес е планирана за осъществяване и заработване на фабриката още през 2024 г. и чрез нея ще се цели редуциране на разходите за външни услуги, което би трябвало да компенсира увеличаващите се разходи за работни заплати на персонала и разходите за материали;

- отдаване на индустриални площи под наем. Намерението на търговия предложител е регистрацията и изграждане на индустриална зона на територията на гр. Тръстеник.

### **Приходи от финансираня**

През разглеждания исторически период от пет финансови години, „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е реализирало и приходи от финансираня единствено през 2021 г. и 2022 г.:

	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.
	<b>На база индивидуален отчет</b>					<b>На база консолидиран отчет</b>
Финансираня	-	-	-	2	19	20

Приходите от финансираня включват безвъзмездни финансови средства, предоставени от държавата, като компенсации за електрическа енергия. Ръководството на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не очаква Дружеството да получава приходи от подобно естество в периода 2023 – 2028 г. включително. Поради тази причина, екипът, изготвил настоящото търгово предложение, изключва приходи от финансираня, от прогнозата за свободните парични потоци.

### **Разходи за основна дейност**

В следващата таблица е представена информация за разходите по икономически елементи на Дружеството в исторически план.

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.
	<b>На база индивидуален отчет</b>					<b>На база консолидиран отчет</b>
Разходи за материали	(29)	(29)	(20)	(29)	(60)	(72)
Разходи за външни услуги	(11)	(13)	(11)	(15)	(17)	(28)
Разходи за персонала	(15)	(15)	(15)	(14)	(16)	(18)
Разходи за амортизации	(5)	(5)	(6)	(7)	(5)	(10)
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(60)</b>	<b>(62)</b>	<b>(52)</b>	<b>(65)</b>	<b>(98)</b>	<b>(128)</b>

Източник: „АБВ Инвестиции“ ЕООД – изчисления

Представените в проекта за търгово предложение стойности на разходите за 2023 г. са на база удвоените разходи към края на първото шестмесечие на 2023 г.

По отношение на разходите за амортизация, прогнозата за 2023 г. се основава на база удвоените разходи за амортизация, съгласно историческите данни от консолидирания финансов отчет на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД към 30 юни 2023 г. Прогнозните данни за периода 2024 – 2028 г. включително са изчислени на база счетоводната политика и амортизационния план за съществуващите към 30.06.2023 г. активи и прогнозен амортизационен план, съобразно намеренията за бъдещите инвестиции на дружеството.

Разходи за оперативна дейност (хил. лв.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Разходи за материали, в т.ч.</b>	<b>(10)</b>	<b>(1 323)</b>	<b>(1 379)</b>	<b>(1 435)</b>	<b>(1 491)</b>	<b>(1 566)</b>
Разходи за материали - фотоволтаичен парк "Тръстеник"	-	-	-	-	-	-
Разходи за материали - изработка мебели и изделия от дърво, вкл. палети	-	(1 290)	(1 344)	(1 399)	(1 453)	(1 526)
Разходи за материали - индустриална зона	-	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)

<b>Разходи за външни услуги, в т.ч.</b>	<b>(126)</b>	<b>(605)</b>	<b>(569)</b>	<b>(525)</b>	<b>(479)</b>	<b>(445)</b>
Разходи за външни услуги - фотоволтаичен парк "Тръстеник"	-	(22)	(27)	(31)	(35)	(39)
Разходи за външни услуги - изработка мебели и изделия от дърво, вкл. палети	-	(516)	(465)	(414)	(363)	(327)
Разходи за външни услуги - индустриална зона	-	(52)	(61)	(64)	(66)	(68)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(80)</b>	<b>(454)</b>	<b>(481)</b>	<b>(509)</b>	<b>(511)</b>	<b>(526)</b>
<b>Разходи за амортизации, в т.ч.</b>	<b>(36)</b>	<b>(237)</b>	<b>(261)</b>	<b>(275)</b>	<b>(288)</b>	<b>(302)</b>
Разходи за амортизации - фотоволтаичен парк "Тръстеник"	-	(113)	(136)	(149)	(162)	(178)
Разходи за амортизации - изработка мебели и изделия от дърво, вкл. палети	-	(116)	(116)	(117)	(117)	(118)
Разходи за амортизации - индустриална зона	-	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(252)</b>	<b>(2 619)</b>	<b>(2 690)</b>	<b>(2 744)</b>	<b>(2 769)</b>	<b>(2 840)</b>

Източник: „АБВ Инвестиции“ ЕООД – изчисления

Предвид актуалната обстановка с предстоящо прогресивно увеличаване на цената на заемния капитал, мениджмънта на търговия предложител счита, че завършването на проекта за фотоволтаичния парк е най-удачно да се финансира със собствени средства от реализираните доходи за съответния период, като след прогнозираните инвестиции в размер на 2 500 хил. лв. през 2024 г., осигурени чрез банков заем, инвестиционната програма предвижда да се извършат капиталови инвестиции в следния размер:

Година	F2025	F2026	F2027	F2028
Размер на капиталовите инвестиции – хил. лв.	300	300	300	300

По този начин ще се избегне финансовото натоварване и непредвидимост с риск за невъзможност на изпълнение на програмата. Проекта за фотоволтаичния парк ще се изпълни на етапи с което е съобразена изготвената приходна част, което важи и за по-голяма част от разходите - за оборудване, инсталация и присъединяване.

Намерението на мениджмънта на търговия предложител е изграждането на фотоволтаична централа да започне през 2024 г. след усвояването на целевия банков заем и да започне да работи с капацитет от 76% и да генерира приходи през 2025 г. По-долу е представено прогнозируемото завършване на инвестицията и в цялост:

Година	F2025	F2026	F2027	F2028
% на завършеност и експлоатация	76%	84%	92%	100%

По отношение на мебелната фабрика, мениджмънта на търговия предложител планира възстановяването ѝ в производство на определени дейности и продукти, които биха били най-доходоносни, което включва оптимизация на производствените практики и процеси.

Планирано е освобождаване на паричен ресурс с продажбата на краткотрайни активи (дървен материал, желязо, стари машини и оборудване), които ще осигури нужните финансови средства за пренастройването на дейностите и увеличаване на дела на тези от тях с най-висока добавена стойност. Във връзка с това, в разчета си мениджмънта планира приходни парични средства в размер на 120 хил. лв. през 2023 г.

Планира се със собствени средства да се извършват капиталови инвестиции (в модернизацията на мебелната фабрика и изграждане на линия за производство на палети с използването на отпадъчни продукти, реализация на проекта за индустриален парк и пр.) и след края на посочения в търговото предложение времеви хоризонт 2028 г. В случай на недостиг, осигуряването на средства за финансиране на инвестиционната програма на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е възможно да се извърши и чрез:

- възможно увеличение на капитала на придобитото дружество и капитализирането му чрез записване на новоemitiran капитал от настоящи и нови акционери;



- директно финансиране, чрез заем от мажоритарния собственик – търговия предложител „REHUB“ LTD и/или други дружества в които е в група;
- външно финансиране – посредством банков заем или издаване на облигационна емисия.

### **Инвестиции в нетен оборотен капитал (NWC)**

Нетният оборотен капитал на Дружеството се формира от краткотрайните активи (без парични средства), минус краткосрочните му задължения (без лихвоносния дълг). Паричните средства не би трябвало се включват в нетния оборотен капитал, тъй като това би означавало те да се дисконтират с различна дисконтова ставка, равна на очакваната безрискова доходност. Краткосрочните задължения към финансови институции също не се включват в оборотния капитал, тъй като те са част от капиталовата структура на Дружеството, а размерът на лихвоносния дълг не се взема предвид при използването на метода на дисконтираните нетни парични потоци на дружеството.

В следващата таблица е представена информация за текущите активи на Дружеството без пари и парични еквиваленти и текущите пасиви в исторически план:

Показатели	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.	2023 г.	2023 г.	2022 г.
	1 януари - 31 декември				1 януари - 30 юни		
	(одитирани данни)				(неодитирани данни)		
	индивидуален			консолидиран	консолидиран	индивидуален	
Текущи активи	1	0	0	260	162	3	1
Текущи пасиви	2	2	14	1 604	172	5	0
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(14)</b>	<b>(1 344)</b>	<b>(10)</b>	<b>(2)</b>	<b>1</b>

\* Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2022 г., неодитирани индивидуални финансови отчети към 30 юни 2023 г. и 30 юни 2022 г. и неодитиран консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г.

Нетният оборотен капитал представлява разликата между текущите активи и текущите пасиви на Дружеството. Видно е, че няма ясно изразена тенденция за увеличаване на нетния оборотен капитал. Предвид инвестиционната стратегия не може да се предвиди на този етап с достатъчна сигурност изменението на съотношението между текущите активи и пасиви на дружеството и с оглед точността на анализа в него прогнозните изменения в нетния оборотен капитал ще бъдат заложени на нулево ниво.

### **Операции по дълга на дружеството**

Към датата на обосновката на настоящото търгово предложение Дружеството не използва външно финансиране и нивото на лихвоносен дълг е равен на нула. С оглед нуждата от финансиране на проекта на дъщерното си дружество за изграждането на фотоволтаичният парк, посочено в стратегическият план на търговия предложител, „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще използва външно финансиране. За целите на настоящото търгово предложение е заложен консервативен подход при финансирането на проекта – банков заем. Лихвеният процент е в размер на 4.5% за банков кредит с период на изплащане от 10 г. с който „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще финансира проектите, описани по-горе на притежаваното от него дружество „Напредък 1951“ ЕООД.

При така заложената цена на външно финансиране, разходите за лихви в прогнозния период се очаква да бъдат следните:

Разходи за лихви (хил. лв.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Разходи за лихви по дълга	-	(56)	(112)	(102)	(92)	(81)

### **Данъци върху печалбата**

Към датата на регистриране на настоящото търгово предложение, данъчната ставка на корпоративния данък е в размер на 10 на сто – съгласно чл. 20 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). В тази връзка, прогнозните стойности на данъците върху печалбата за всяка от годините в периода 2023 – 2028 г. включително се очаква да бъдат в размер на 10% от прогнозирания финансов резултат от дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за съответната година.

**Постоянен темп на нарастване на паричните потоци в следпрогнозния период**

Според последната макроикономическа прогноза на БНБ от м. юни 2023 г. с очаква растежът на реалния БВП да се забави до 1.0% през 2023 г. Прогнозите са растежът на реалния БВП да се ускори до 3.2% през 2024 г. и до 4.0% през 2025 г. При стагнираща европейска икономика, която е основен търговски партньор на България очакваме в годините след 2026 г. този ръст да се забави до ниво от 3.5%.

При използването на метода на дисконтираните потоци този процент е водещ при определянето на темпа на растеж в следпрогнозния период. Икономическото развитие зависи както от състоянието на европейската икономика, така и от редица фактори, включващи икономическите приоритети на страната, влиянието на войната в Украйна, динамиката на епидемичната обстановка както в страната, така и в глобален план и намирането на устойчиво решение за справяне с потенциални нововъзникващи варианти на коронавируса. В тази връзка екипът залага за развитие на дружеството темп на растеж от 3.50 %.

**Прогноза за свободните парични потоци**

Според параграф 1, т. 6 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41 „Паричните потоци на собствения капитал“ се определят, като нетната печалба след лихви и данъци върху печалбата се увеличава с разходите за амортизация, с намалението на нетния оборотен капитал и с дълговете, възникнали през периода, и се намалява с инвестициите в нетекущи активи, с увеличението на нетния оборотен капитал и с погашенията по главниците на дълга.

Дата на обосновка							
	13.10.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Дни	79	445	810	1 175	1 540	1 906	
<b>НОРМА НА ДИСКОНТИРАНЕ</b>	12.93%	16.34%	15.60%	14.89%	14.22%	13.59%	

ПРОГНОЗЕН СЦЕНАРИЙ						хил.лв.
Показател \ Година	F2023	F2024	F2025	F2026	F2027	F2028
Общо приходи	158	2 757	3 077	3 154	3 203	3 256
Разходи за дейността	(252)	(2 619)	(2 690)	(2 744)	(2 769)	(2 840)
Финансови приходи	1 523	0	0	0	0	0
Промяна в справедливата стойност на ИИ	961	0	0	0	0	0
Лихви по дълга	0	(56)	(112)	(102)	(92)	(81)
Резултат от дейността	2 390	82	275	308	342	335
Данъци върху печалбата	(239)	(8)	(28)	(31)	(34)	(34)
<b>Оперативен резултат след данъци</b>	<b>2 151</b>	<b>74</b>	<b>248</b>	<b>277</b>	<b>308</b>	<b>302</b>
+ Амортизации	36	237	261	275	288	302
+ Намаление в нетния оборотен капитал	0	0	0	0	0	0
+ Увеличение на дълга	0	2 500	0	0	0	0
- Инвестиции в дълготрайни материални активи	0	(2 500)	(300)	(300)	(300)	(300)
- Увеличение в нетния оборотен капитал	0	0	0	0	0	0
- Погашения по дълга	0	0	(210)	(220)	(230)	(240)
<b>Свободен паричен поток</b>	<b>2 187</b>	<b>311</b>	<b>(2)</b>	<b>32</b>	<b>66</b>	<b>64</b>
Дисконтов фактор	0.9740	0.8315	0.7250	0.6397	0.5707	0.5140
<b>Настояща стойност на паричния поток</b>	<b>2 130</b>	<b>258</b>	<b>(1)</b>	<b>21</b>	<b>38</b>	<b>33</b>

Следпрогнозен темп на растеж	3.50%
Цена на собствения капитал - Терминална стойност	13.59%
Сума на дисконтираните нетни парични потоци	2 479
Терминална стойност на собствения капитал	658
Настояща стойност на терминалната стойност	338
Налични парични средства и еквиваленти	161
Справедлива стойност на собствения капитал	2 978
Брой акции в обръщение	93 774

<b>Справедлива цена на една акция (лв.)</b>	<b>31.75</b>
---	--------------

#### 10.4. Нетна стойност на активите

Нетната стойност на активите отразява счетоводната стойност на активите след приспадане на счетоводната стойност на задълженията на Дружеството.

Методът на нетната стойност на активите дава добра представа за стойността на Дружеството на разположение на настоящите акционери след покриване на претенциите на кредиторите. Подходът е подходящ за определяне на стойност за акционерите на база текущо състояние, но не отразява потенциала за ръст пред Дружеството, както и нематериални активи, които не подлежат на счетоводно отчитане като бизнес модел, човешки ресурс, мениджмънт, корпоративно управление и редица други. Моделът е коректен в случай на съвместно спазване на добрите счетоводни практики.

През отчетния период собственият капитал на дружеството се повишава. По данни на индивидуалните отчети собственият капитал на „Елея Кепитъл Холдинг“ АД е в размер на 460 хил. лв. към 31.12.2020 г., 472 хил. лв. към 31.12.2021 г., 522 хил. лв. към 31.12.2022 г. и 574 хил. лв. към 30 юни 2023 г. По данни на публикуваните консолидирани отчети собственият капитал на Дружеството към 31.12.2022 г. е в размер на 773 хил. лв., докато към 30.06.2023 г. е 3 151 хил. лв.

Метод на нетна стойност на активите	Стойност (в лв.)
Общо активи към 30.06.2023 г.	3 323 000
Общо пасиви към 30.06.2023 г.	172 000
Общо собствен капитал към 30.06.2023 г.	3 151 000
Брой обикновени акции в обращение	93 774 бр.
<b>Нетни активи на една акция (в лв.), съгласно чл. 15, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 41</b>	<b>33.60</b>

Източник: „АБВ Инвестиции“ ЕООД - изчисления, консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30 юни 2023 г.

Оценката на балансовата стойност на една акция на Дружеството към датата на изготвяне на настоящото търгово предложение е **33.60 лв.** на акция, изчислена чрез разделяне на сумата на собствения капитал в размер на 3 151 хил. лв. на броя обикновени акции в обращение – 93 774 акции. При изчисляване на балансовата стойност на акция са използвани данни от последния публикуван консолидиран отчет – съгласно чл. 15, ал. 2 от Наредба № 41.

Няма инвеститори с приоритет пред притежателите на обикновени акции на „Елея Кепитъл Холдинг“ АД.

#### 10.5. Метод на пазарните множители на сходните дружества

Пазарните множители на сходни дружества са един от най-използваните инструменти за оценка на справедливата стойност на компании. Сравнението на пазарни множители може да помогне на преценката на настоящ или потенциален акционер в Дружеството, дали да приеме или отхвърли настоящото търгово предложение.

При метода на сравнителната оценка на база пазарни съотношения на дружества аналози целта е да се определи стойността на акциите, въз основа на оценката, вече дадена от пазарните участници на подобни активи. Методът оценява дадена компания на базата на средните съотношения, изчислени за група компании аналози с подобна дейност и финансови параметри. Икономическата логика на модела е базирана на Закона на единната цена, който гласи, че два подобни актива следва да се търгуват при близки пазарни множители (напр. Цена/Нетна печалба за акция или Цена/Счетоводна стойност за акция).

При определянето на стойността на акцията на оценяваното дружество се прилага един или повече от общоприетите модели, посредством които се сравнява дружеството, предмет на оценката, с аналогично дружество или група дружества аналози.

Използването на информацията за публични дружества аналози от други държави ще изисква множество корекции - за различия в пазарната среда, нормативната уредба, корекции за странови риск, за мащаб на дейността и др. Поради това считаме, че съществуват ограничения за прилагането на множители в различни страни и анализът и търсенето на дружества аналози на „Елея Кепитъл Холдинг“ АД е фокусирано сред дружествата, търгувани на БФБ АД.

За да бъде обективна цената на акциите на „Елея Кепитъл Холдинг“ АД, определена по метода на „Пазарните множители на дружествата аналози“, характеристиките на които трябва да отговарят

дружествата-аналози са да бъдат в сектор от икономиката, в който оценяваната компания оперира, да предлагат сходен продукт и да имат сходни мащаби. Трябва също така да имат публикувани финансови отчети и активно котирана цена. Поради тази причина, при избора на дружество-аналог са взети под внимание следните критерии:

- ❖ статут на публично дружеството по смисъла на ЗППЦК;
- ❖ предметът на дейност, инвестиционните характеристики и източници на приходи, съразмерност активи, пасиви и собствен капитал;
- ❖ достатъчна ликвидност на акциите му, т.е. трябва да е имало търговия с тях на БФБ през последните 3 месеца.

При наличието на няколко т. нар. „подходящи“ дружества аналози, общоприетият еталон се определя като средна стойност от пазарните множители.

Пазарните множители са съотношения на цената за акция на дадена компания към дадена фундаментална променлива. Съгласно т. 15 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41, задължителният минимален набор от съотношения, обект на настоящото търгово предложение, се състои от Цена/Нетна печалба (P/E), Цена/Счетоводна стойност (P/B) и Цена/Продажби (P/S).

**Цена/Счетоводна стойност (P/B)** е съотношението между пазарната цена на собствения капитал на дружеството (пазарната му капитализация) и счетоводната му стойност.

$P/B = \text{пазарна цена на СК} / \text{счетоводна стойност на СК} = \text{пазарна цена на една акция} / \text{счетоводна стойност на една акция}$

където: счетоводна стойност на СК = (общо активи – общо пасиви) – привилегировани акции

Пазарният множител е познат, предпочитан и широко използван. Съотношението запазва положителна стойност, дори и когато сравняваните компании регистрират отрицателни финансови резултати и респективно отчитат негативни стойности на показателя Нетна печалба за акция (EPS), което прави от своя страна множителя P/E неизползваем. Счетоводната стойност за акция е значително по-стабилен показател от Нетна печалба за акция. Методът е подходящ за компании с балансова структура, където активите са преимуществено ликвидни или монетарни, като финансови компании, банки, застрахователни дружества и др. Подходът е надежден и за компании, за които презумпцията за действащо предприятие не е спазена. Сред недостатъците на подхода се отличава чувствителността му спрямо определени счетоводни политики и практики, както и към ефекта от инфлационни процеси, особено при сравняване на компании, опериращи в различни държави и икономики.

При изчисляването на показателя се вземат стойности на величини към последния публикуван отчетен период – консолидираният финансов отчет към 30.06.2023 г., когато собственият капитал на Дружеството е в размер на 3 151 хил. лв.

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД развива своята дейност в силно конкурентна среда. Преки конкуренти на Дружеството могат да бъдат изведени както сходни дружества, чиято основна дейност са дялови инвестиции - мажоритарни, миноритарни и асоциирани участия, чиято цел е получаване на доходи под формата на дивидентни и капиталови печалби.

Субективната преценка на екипа е, че пазарът, на който се търгуват акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, а именно БФБ, не отговаря на определението за интегриран пазар, а по-скоро носи характеристики на сегментиран, носещ със себе си специфики, ограничаващи търсенето на международни компании като дружества аналози.

При изчисляване на пазарни коефициенти се използват данни за съответния фундаментален показател за една акция от капитала на съответното дружество, изчислен по горепосочената методика и пазарната цена за акция равна на цена затваря (или последната към) за 12.10.2023 г. (датата в работен ден, предхождаща датата на обосновката).

#### **Описание на дружествата аналози**

Предметът на дейност на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД 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.

Водещ показател при избора на дружества аналози е максимална представителност на показателя „пазарна цена“, изразяваща се в ликвидността в обем и брой реализирани сделки на регулиран пазар, инвестиционна стратегия и портфейл от активи. Селектирахме едни от сравнително активно търгуваните дружества с подобен източник на приходи. Въпреки това е нужно да се отчетат и други критерии за селекция като мащаб, относно стойността на активите, капитализацията на избраните компании, реализираните приходи спрямо размера на имотите под управление, както и др. за да се определи дали разгледаните по долу дружества са подходящ аналог за оценка на акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

*„Индустриален холдинг България“ АД*

„Индустриален холдинг България“ АД е учреден като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование „Приватизационен фонд България“ АД.

По данни на годишния консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г., „Индустриален холдинг България“ АД има 9 преки дъщерни дружества, няма асоциирани предприятия и 11 непреки дъщерни дружества.

Предметът на дейност на Групата включва производство и търговия в областта на тежкото машиностроене, корабостроене, кораборемонт и морски транспорт, пристанищни услуги, съпътстващи дейности от/на кораби и сухоземни транспортни средства, поддръжка и ремонт и други услуги.

Към 31.12.2022 г. консолидираните активи на Групата на „Индустриален холдинг България“ АД са 421 695 хил. лв., а собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка е 379 822 хил. лв.

За 2022 г. Групата на „Индустриален холдинг България“ АД е реализирала консолидирани приходи в размер на 145 753 хил. лв. и други приходи от дейността от 6 292 хил. лв. Консолидираните разходи за дейността са в размер на 127 455 хил. лв.

Видно е, че мащаба на дейността на групата на „Индустриален холдинг България“ АД е много по-голям от този на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като същевременно секторите, в които се развиват дъщерните дружества не съответстват с тези на дъщерните дружества на последното.

**Поради тази причина считаме, че „Индустриален холдинг България“ АД не може да бъде класифицирано като сходно дружество с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите показатели не могат да бъдат използвани за оценка на цената предлагана от търговия предложител.**

*„Стара планина холд“ АД*

„Стара планина холд“ АД е учреден като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование „Централен приватизационен фонд“ АД.

По данни на обяснителните бележки към консолидирания финансов отчет към 30.06.2023 г. „Стара планина холд“ АД има 4 преки дъщерни дружества и 4 асоциирани предприятия.

Към 31.12.2022 г. консолидираните активи на Групата на „Стара планина холд“ АД са в размер на 303 706 хил. лв., а собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка е 127 676 хил. лв.

Консолидираната годишна нетна печалба на собствения капитал на дружеството-майка за 2022 г. е в размер на 17 538 хил. лв., а консолидираните приходи от продажба на продукцията са 375 256 хил. лв.

Видно е, че мащаба на дейността на групата на „Стара планина холд“ АД е много по-голям от този на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като същевременно секторите, в които се развиват дъщерните дружества не съответстват с тези на дъщерните дружества на последното.

**Поради тази причина считаме, че „Стара планина холд“ АД не може да бъде класифицирано като сходно дружество с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите показатели не могат да бъдат използвани за оценка на цената предлагана от търговия предложител.**

*„Индустриален капитал холдинг“ АД*

„Индустриален капитал холдинг“ АД е учреден като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование „Приватизационен фонд Индустриален капитал“ АД.

По данни на консолидирания финансов отчет към 31.12.2022 г., „Индустриален капитал холдинг“ АД има 2 дъщерни дружества и 3 асоциирани предприятия.

Към 31.12.2022 г. консолидираните активи на Групата на „Индустриален капитал холдинг“ АД са 244 293 хил. лв., а собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка е 69 305 хил. лв.

Консолидираната годишна нетна печалба на собствения капитал на дружеството-майка за 2021 г. е в размер на 9 395 хил. лв., а консолидираните приходи от продажба на продукцията 393 847 хил. лв.

Видно е че мащаба на дейността на групата на „Индустриален капитал холдинг“ АД е много по-голям от този на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като същевременно секторите, в които се развиват дъщерните дружества не съответстват с тези на дъщерните дружества на последното.

**Поради тази причина считаме, че „Индустриален капитал холдинг“ АД не може да бъде класифицирано като сходно дружество с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите показатели не могат да бъдат използвани за оценка на цената предлагана от търговия предложител.**

#### *„Холдинг Варна“ АД*

„Холдинг Варна“ АД е учреден като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Приватизационен фонд „Варна“ АД.

По данни на консолидирания финансов отчет към 31.12.2022 г., Холдинга притежава пряко 10 дъщерни дружества и косвено 27 дъщерни дружества.

Към 31.12.2022 г. консолидираните активи на Групата на „Холдинг Варна“ АД са 457 144 хил. лв., а собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка е 187 304 хил. лв.

За 2022 г. финансовия резултат за притежателите на собствения капитал на дружеството-майка е печалба в размер на 2 441 хил. лв., а консолидираните приходи от продажби са 72 282 хил. лв.

Видно е че мащаба на дейността на групата на „Холдинг Варна“ АД е много по-голям от този на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като същевременно секторите, в които се развиват дъщерните дружества не съответстват с тези на дъщерните дружества на последното.

**Поради тази причина считаме, че „Холдинг Варна“ АД не може да бъде класифицирано като сходно дружество с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите показатели не могат да бъдат използвани за оценка на цената предлагана от търговия предложител.**

#### *„Доверие – обединен холдинг“ АД*

„Доверие – обединен холдинг“ АД е учреден като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Обединен български приватизационен фонд „Доверие“ АД.

По данни на консолидирания финансов отчет към 31.12.2022 г. „Доверие – обединен холдинг“ АД има 18 дъщерни предприятия. Те оперират в следните икономически сектори:

- Здравеопазване
- Винопроизводство
- Банково дело
- Търговия
- Строителство
- Битова химия
- Отдаване под наем на движими и недвижими активи

Към 31.12.2022 г. консолидираните активи на Групата на „Доверие – обединен холдинг“ АД са 2 717 792 хил. лв., а собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка е 389 374 хил. лв. За 2022 г. финансовия резултат за притежателите на собствения капитал на дружеството-майка е в размер на 68 616 хил. лв.

Видно е че мащаба на дейността на групата на „Доверие – обединен холдинг“ АД е много по-голям от този на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като същевременно секторите, в които се развиват дъщерните дружества не съответстват с тези на дъщерните дружества на последното.

**Поради тази причина считаме, че „Доверие – обединен холдинг“ АД не може да бъде класифицирано като сходно дружество с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите показатели не могат да бъдат използвани за оценка на цената предлагана от търговия предложител.**

*„Синергон холдинг“ АД*

„Синергон холдинг“ АД е учреден като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование „Приватизационен фонд Петрол фонд“ АД.

Към 31.12.2022 г. консолидираните активи на Групата на „Синергон холдинг“ АД са 413 994 хил. лв., а собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка е 260 456 хил. лв.

За 2022 г. финансовия резултат за притежателите на собствения капитал на дружеството-майка е 30 817 хил. лв., а консолидираните приходи от дейността са 1 227 872 хил. лв.

Видно е че мащаба на дейността на групата на „Синергон холдинг“ АД е много по-голям от този на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като същевременно секторите, в които се развиват дъщерните дружества не съответстват с тези на дъщерните дружества на последното.

**Поради тази причина считаме, че „Синергон холдинг“ АД не може да бъде класифицирано като сходно дружество с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите показатели не могат да бъдат използвани за оценка на цената предлагана от търговия предложител.**

*„Сила Холдинг“ АД*

„Сила холдинг“ АД е учреден като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Регионален приватизационен фонд „Сила“ АД – гр. Пазарджик.

Към 31.12.2022 г. консолидираните активи на Групата на „Сила холдинг“ АД са 137 124 хил. лв., а собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка е 59 186 хил. лв.

За 2022 г. финансовия резултат за притежателите на собствения капитал на дружеството-майка 748 хил. лв., а консолидираните приходи от продажби са 1 119 хил. лв.

Видно е че мащаба на дейността на групата на „Сила холдинг“ АД е много по-голям от този на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като същевременно секторите, в които се развиват дъщерните дружества не съответстват с тези на дъщерните дружества на последното.

**Поради тази причина считаме, че „Сила холдинг“ АД не може да бъде класифицирано като сходно дружество с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите показатели не могат да бъдат използвани за оценка на цената предлагана от търговия предложител.**

*„Холдинг Нов Век“ АД*

„Холдинг Нов Век“ АД е учреден като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование „Приватизационен фонд Нов Век“ АД.

Към 31.12.2022 г. „Холдинг Нов Век“ АД притежава акции и дялове в 10 дъщерни дружества. Същите оперират в сферата на търговията и производството на вино, производството на хляб и хлебни изделия, търговията със зърнени култури и други.

Към 31.12.2022 г. консолидираните активи на Групата на „Холдинг Нов Век“ АД са 192 615 хил. лв., а собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка е 52 895 хил. лв.

За 2022 г. финансовия резултат за притежателите на собствения капитал на дружеството-майка е 5 028 хил. лв., а консолидираните приходи от продажби са 30 721 хил. лв.

Видно е че мащаба на дейността на групата на „Холдинг Нов Век“ АД е много по-голям от този на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, като същевременно секторите, в които се развиват дъщерните дружества не съответстват с тези на дъщерните дружества на последното.

**Поради тази причина считаме, че „Холдинг Нов Век“ АД не може да бъде класифицирано като сходно дружество с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и неговите показатели не могат да бъдат използвани за оценка на цената предлагана от търговия предложител.**

**След детайлно проучване се установи, че методът не може да бъде приложен поради липса на подходящо сходно дружество. Всички разгледани по-горе дружества не могат да бъдат използвани като аналози, тъй като никое от тях не е достатъчно съпоставимо по отношение на обхват на дейността, мащаб, характеристики, профил и др.**

#### **10.6. Обосновка на теглата на оценъчните методи**

При определяне на справедливата цена за акция на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41, екипът залага тегло от 0% за използването на метода на пазарни множители и сходни дружества – поради липсата на достатъчно идентични дружества-аналози, които да са

съразмерими по мащаб и финансови показатели с „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, както и ниската ликвидност като цяло на Българска Фондова Борса АД

Методът на дисконтираните парични потоци и методът на нетната стойност на активите получават равни тегла от **50%** в общата оценка. Екипът счита, че тези два метода дават най-точна оценка за стойността на акциите на Дружеството.

Методът на дисконтираните парични потоци се характеризира с изчерпателност и вариативност, като взема предвид оперативната среда на дружеството (сектор, пазари, вид на предлаганите продукти, конкурентно способност), текущото му финансово състояние, неговите инвестиционни намерения, макроикономическа рамка на държавата, в която оперира дружеството (България, в случая), както и общата ситуация на международните финансови пазари (посредством рискови премии и безрисковия лихвен процент). Освен това, методът на дисконтираните парични потоци отчита възможността на предприятието да генерира в бъдеще доходи за акционерите. При настоящото търгово предложение от особено важно значение за акционерите е да се оцени именно пазарния потенциал на бизнеса, във връзка с бъдещото изпълнение на инвестиционните намерения на Дружеството.

От друга страна, методът на нетната стойност на активите е подходящ и удачен за изчисление на стойността на компанията, поради липсата ѝ на значителни задължения, в т.ч. и „скрити“, и поради структурата на активите ѝ – което прави метода приложим, без да са налице множество допускания и хипотези, допринасящи субективизъм. Макар да не отразява перспективите за растеж пред Дружеството, методът на нетната стойност на активите е и фундаментално обоснован.

Така методите за определяне на стойността на акцията съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба №41 са Методът на нетната стойност на активите, Метода на компании пазарни аналози и Метода на дисконтираните парични потоци:

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на собствения капитал (FCFE)	50%	31.75 лв.	15.88 лв.
Метод на нетната стойност на активите (NAV)	50%	33.60 лв.	16.80 лв.
Метод на компании пазарни аналози	0%	- лв.	- лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41</b>			<b>32.68 лв.</b>

#### 10.7. Справедлива стойност на акциите по методите на оценка

Съгласно дефиницията в §1, т. 1 буква а) и буква б) от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41 за „акции, търгувани активно“, акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не могат да бъдат определени като такива и следователно за определянето на справедливата им цена се прилага чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41.

Тип цена/оценка	
Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба 41	32.68 лв.
Среднопретеглена цена последни 6 месеца	35.7916 лв.
Най-висока заплатена цена от предложителя 6 месеца	35.80 лв.
<b>Справедлива цена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и предложена от предложителя цена</b>	<b>35.80 лв.</b>
<b>Предложена от предложителя цена</b>	<b>35.80 лв.</b>

**Предложената от предложителя – „REHUB“ LTD цена на търговото предложение от 35.80 лв. за една акция от капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е не по-ниска от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението и е по-висока от изчислената справедлива цена, посочена в обосновката по-горе.**

#### 11. Систематизирана финансова информация за „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД

Систематизираната финансова информация обхваща период от три години и половина на база годишни одитирани индивидуални финансови отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2020 г., 2021 г.



и 2022 г., годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2022 г., неодитирани индивидуални финансови отчети към 30 юни 2023 г. и 30 юни 2022 г. и неодитиран консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г.

Всеки настоящ акционер, когато взема решение за приемането или не на настоящото търгово предложение, трябва да има предвид, че предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

#### 11.1. Данни от отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината (хил. лв.)	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.	2023 г.	2023 г.	2022 г.
	1 януари - 31 декември				1 януари - 30 юни		
	(одитирани данни)				(неодитирани данни)		
	индивидуален		консолидиран		консолидиран	индивидуален	
Приходи	63	76	83	83	-	-	26
Други приходи	-	2	19	20	16	-	-
<b>Общо приходи</b>	<b>63</b>	<b>78</b>	<b>102</b>	<b>103</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>26</b>
Печалби от операции, които се отчитат нетно	-	-	-	63	64	-	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	-	-	961	-	-
Разходи за материали	(20)	(29)	(60)	(72)	(3)	-	(13)
Разходи за външни услуги	(11)	(15)	(17)	(28)	(63)	(49)	(6)
Разходи за персонала	(15)	(14)	(16)	(18)	(40)	(20)	(4)
Разходи за амортизации	(6)	(7)	(5)	(10)	(18)	-	(2)
Други разходи	-	-	(6)	(7)	(2)	(2)	-
Финансови приходи и разходи, нетно	-	-	-	278	1 466	123	-
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>(2)</b>	<b>309</b>	<b>2 381</b>	<b>52</b>	<b>1</b>
Печалби/загуби, които се отчитат нетно	-	-	63	-	-	-	-
Разходи за данъци	(1)	(1)	(10)	(8)	-	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>51</b>	<b>301</b>	<b>2 381</b>	<b>52</b>	<b>1</b>

\* Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2022 г., неодитирани индивидуални финансови отчети към 30 юни 2023 г. и 30 юни 2022 г. и неодитиран консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г.

#### 11.2. Данни от отчета за финансовото състояние

Отчет за финансовото състояние	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.	2023 г.	2023 г.	2022 г.
	1 януари - 31 декември				1 януари - 30 юни		
	(одитирани данни)				(неодитирани данни)		
	индивидуален		консолидиран		консолидиран	индивидуален	
<b>АКТИВИ</b>							
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>							
Инвестиционни имоти	226	221	-	265	2 891	-	219
Имоти, машини и съоръжения	59	111	5	1 775	89	5	59
Финансови активи	-	-	500	-	-	500	-
Други нетекущи активи	51	1	-	22	20	-	52
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>336</b>	<b>333</b>	<b>505</b>	<b>2 062</b>	<b>3 000</b>	<b>505</b>	<b>330</b>

ТЕКУЩИ АКТИВИ							
Материални запаси	-	-	-	151	151	-	-
Текущи финансови активи	-	-	-	97	-	-	-
Търговски и други вземания	1	-	-	12	11	3	1
Парични средства и парични еквиваленти	125	141	31	55	161	71	142
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>126</b>	<b>141</b>	<b>31</b>	<b>315</b>	<b>323</b>	<b>74</b>	<b>143</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>462</b>	<b>474</b>	<b>536</b>	<b>2 377</b>	<b>3 323</b>	<b>579</b>	<b>473</b>

\* Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2022 г., неодитирани индивидуални финансови отчети към 30 юни 2023 г. и 30 юни 2022 г. и неодитиран консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г.

Отчет за финансовото състояние	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.	2023 г.	2023 г.	2022 г.
	1 януари - 31 декември				1 януари - 30 юни		
(хил. лв.)	(одитирани данни)				(неодитирани данни)		
	индивидуален			консолидиран	консолидиран	индивидуален	
<b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>							
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>							
Акционерен капитал	94	94	94	94	94	94	94
Резерви:							
Преоценъчен резерв	17	17	2	2	2	2	17
Резерви	254	254	254	254	254	254	254
Неразпределена печалба	95	107	172	423	2 801	224	108
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>460</b>	<b>472</b>	<b>522</b>	<b>773</b>	<b>3 151</b>	<b>574</b>	<b>473</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>							
Финансови пасиви	-	-	-	1 421	-	-	-
Търговски и други задължения	2	2	14	183	172	5	-
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>1 604</b>	<b>172</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>462</b>	<b>474</b>	<b>536</b>	<b>2 377</b>	<b>3 323</b>	<b>579</b>	<b>473</b>

\* Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2022 г., неодитирани индивидуални финансови отчети към 30 юни 2023 г. и 30 юни 2022 г. и неодитиран консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г.

### 11.3. Данни за нетния оборотен капитал на дружеството

Нетен оборотен капитал	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.	2023 г.	2023 г.	2022 г.
	1 януари - 31 декември				1 януари - 30 юни		
	(одитирани данни)				(неодитирани данни)		
	индивидуален			консолидиран	консолидиран	индивидуален	
Текущи активи	126	141	31	315	323	74	143
Текущи пасиви	2	2	14	1 604	172	5	-
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>124</b>	<b>139</b>	<b>17</b>	<b>(1 289)</b>	<b>151</b>	<b>69</b>	<b>143</b>

\* Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2022 г., неодитирани индивидуални финансови отчети към 30 юни 2023 г. и 30 юни 2022 г. и неодитиран консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г.

### 11.4. Финансови коефициенти на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД

Следващата таблица показва финансови коефициенти за Дружеството, изчислени на база информация от годишните одитирани индивидуални финансови отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2022 г., неодитирани

индивидуални финансови отчети към 30 юни 2023 г. и 30 юни 2022 г. и неаудитиран консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г.

Коефициенти на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД

№	Показатели	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г.	2023 г.	2023 г.	2022 г.
		1 януари - 31 декември				1 януари - 30 юни		
		(одитирани данни)				(неодитирани данни)		
		индивидуален		консолидиран		консолидиран		индивидуален
<b>Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)</b>								
1	Общо приходи	63	78	102	103	16	-	26
2	Финансови разходи	-	-	-	(2)	(57)	(57)	-
3	Разходи за външни услуги	(11)	(15)	(17)	(28)	(63)	(49)	(6)
4	Разходи за персонала	(15)	(14)	(16)	(18)	(40)	(20)	(4)
5	Разходи за материали	(20)	(29)	(60)	(72)	(3)	-	(13)
6	Разходи за амортизации	(6)	(7)	(5)	(10)	(18)	-	(2)
8	Печалба за периода	10	12	51	301	2 381	52	1
7	Разходи за данъци	(1)	(1)	(10)	(8)	-	-	-
9	Общ всеобхватен доход за годината	10	12	51	301	2 381	52	1
<b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)</b>								
10	Пари и парични еквиваленти	125	141	31	55	161	71	142
11	Текущи активи	126	141	31	315	323	74	143
12	Материални запаси	-	-	-	151	151	-	-
13	Текущи пасиви	2	2	14	1 604	172	5	-
14	Нетен оборотен капитал	124	139	17	(1 289)	151	69	143
15	Обща сума на актива	462	474	536	2 377	3 323	579	473
16	Общо пасиви	2	2	14	1 604	172	5	-
17	Собствен капитал	460	472	522	773	3 151	574	473
18	Брой акции	93 774	93 774	93 774	93 774	93 774	93 774	93 774
<b>Коефициенти за рентабилност</b>								
19	Рентабилност на приходите (8/1)	0.159	0.154	0.500	N/A	N/A	N/A	0.038
20	Възвръщаемост на собствения капитал (8/17)	0.022	0.025	0.098	0.389	0.756	0.091	0.002
21	Рентабилност на пасивите (8/16)	5.000	6.000	3.643	0.188	13.843	10.400	N/A
22	Възвръщаемост на активите (8/15)	0.022	0.025	0.095	0.127	0.717	0.090	0.002
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>								
23	Коефициент на обща ликвидност (11/13)	63.000	70.500	2.214	0.196	1.878	14.800	N/A
24	Коефициент на бърза ликвидност ((11-12)/13)	63.000	70.500	2.214	0.102	1.000	14.800	N/A
25	Коефициент на абсолютна ликвидност (10/13)	62.500	70.500	2.214	0.034	0.936	14.200	N/A
26	Коефициент на обръщаемост на активите (1/15)	0.136	0.165	0.190	0.043	0.005	0.000	0.055
27	Коефициент на обръщаемост на оборотния капитал (1/14)	0.508	0.561	6.000	-0.080	0.106	0.000	0.182
<b>Коефициенти на ливъридж</b>								
29	Коефициент на финансова автономност (17/16)	230.000	236.000	37.286	0.482	18.320	114.800	N/A

30	Коефициент на задължнялост (16/17)	0.004	0.004	0.027	2.075	0.055	0.009	0.000
<b>Коефициенти за една акция (в лв.)</b>								
31	Собствен капитал за една акция (BVPS) (17/18)	4.905	5.033	5.567	8.243	33.602	6.121	5.044
32	Нетна печалба за една акция (EPS) (9/18)	0.107	0.128	0.544	3.210	25.391	0.555	0.011
33	Продажби за една акция (SPS) (1/18)	0.672	0.832	1.088	1.098	0.171	0.000	0.277
<b>Покритие на дивидент (Dividend Cover)</b>								
34	Коефициент на изплащане на дивидент (Dividend Payout)	0	0	0	0	0	0	0
35	Коефициент на реинвестирана печалба (Retained Earnings)	1	1	1	1	1	1	1
36	Дивидент за една акция (DPS) в лева	0	0	0	0	0	0	0
<b>Коефициенти на развитие (в пъти)</b>								
37	Годишен темп на растеж на активи	0.020	0.026	0.131	N/A	0.398	0.224	0.015
38	Годишен темп на растеж на продажби	-0.222	0.238	0.308	N/A	-0.845	-1.000	0.368
39	Годишен темп на растеж на общо всеобхватната печалба за една акция	-0.408	0.200	3.250	N/A	6.910	4.182	-0.900

\* Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2022 г., неодитирани индивидуални финансови отчети към 30 юни 2023 г. и 30 юни 2022 г. и неодитиран консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г., „АБВ Инвестиции“ ЕООД – изчисления.

### 11.5. Други съществени данни

Не са налице други данни от финансовите отчети или финансови съотношения, които се считат за съществени от заявителя или са поискани от комисията в хода на съответното административно производство по реда на чл. 152 от ЗППЦК.

## 12. Срок за приемане на предложението

### 12.1. Срок за приемане

Срокът за приемане на търговото предложение, определен от търговия предложител е съобразен с изискванията на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК и е определен на 28 дни от датата на публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК на специализираната финансова страница Инфосток (<http://www.infostock.bg/>).

### 12.2. Удължаване на срока

Предложителят може да удължи срока за приемане на търговото предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, като в този случай регистрира промените в Комисията за финансов надзор и ги представи на управителния орган на дружеството – обект на търговото предложение, на представителите на служителите на предложителя или на самите служители, когато няма такива представители, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството. Промените се публикуват незабавно в първоначално избраната специализираната финансова страница за публикуване на търговото предложение.

В случаите на публикувано конкурентно търгово предложение по реда и условията на Раздел III от Наредба № 13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, срокът по настоящото търгово предложение се счита за удължен до изтичане на срока за приемане на конкурентното търгово предложение, съгласно чл. 21, ал. 2 от Наредба № 13.

Последващо удължаване на срока за приемане на настоящото Търгово предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, удължава срока за приемане на всички търгови предложения, в случаите, когато срокът за приемането им изтича преди последващо удължения срок, независимо от разпоредбата на чл. 150, ал. 12 от ЗППЦК.

### **13. Условия на финансиране на придобиването на акциите**

След регистрацията на настоящото търгово предложение капиталът на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е увеличен от 93 774 лева на 1 815 274 лева и „REHUB“ LTD притежава общо 1 451 300 акции на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. В тази връзка, „REHUB“ LTD иска да придобие 363 974 броя акции от увеличения капитал на дружеството – обект на търговото предложение. Търговият предложител „REHUB“ LTD ползва привлечени средства (дългово финансиране) в размер на до 13 030 269.20 лв. за закупуването на акциите, предмет на търговото предложение, в случай, че техните притежатели приемат търговото предложение. За тази цел е представена банкова референция № 126445/08.12.2023 г. от страна на „Централна кооперативна банка“ АД за цялата сума, посочена в предходното изречение.

### **14. Намерения на предложителя за бъдещата дейност на дружеството и на предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от търговото предложение.**

Реализирането на инвестиционната програма, съгласно описаните в т. 14.7.2. от търговото предложение ключови елементи от стратегическия план на „REHUB“ LTD, касаеща „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, ще доведе до формиране финансови потоци с различен източник спрямо историческите към момента, в резултат на това ще е налице промяна в основната дейност.

#### **14.1. Относно преобразуване или прекратяване на дружествата**

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и/или на „REHUB“ LTD.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител не възнамерява да прехвърля контрола над „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и/или на „REHUB“ LTD на трети лица. За целите на предходното изречение понятието „контрол“ следва да се разбира съгласно разпоредбата на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

#### **14.2. Относно промени в размера на капитала на дружествата**

На ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ от 29.12.2022 г. са приети изменения в Устава на дружеството, касаещи възможностите и ограниченията в промяната в капитала:

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 варанти в акции (упражняване на варанти). 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.

На 22.06.2023 г. с Решение № 658-Е/22.06.2023 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспект за първично публично предлагане на емисия варианти, в размер на до 2 063 028 броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми 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 години да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 24.00 лв. на акция, при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще издаде при последващо/щи увеличение/ия на капитала си.

От 09.10.2023 г. до 26.10.2023 г. се проведе подписка за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез упражняване на варианти от емисията с ISIN код BG9200002236. 1 721 500 варианти се упражниха, предвид което се записаха 1 721 500 акции от увеличението на капитала на Дружеството – обект на търгово предложение. На 06.11.2023 г. по партидата на Дружеството в ТР е вписано увеличение на капитала му от 93 774 лева на 1 815 274 лева.

С приетите решения за изменения в устава на Дружеството, касаещи възможностите и ограниченията в промяната в капитала, се дава повече гъвкавост и експедитивност при преговорите с потенциални кредитори и инвеститори за реализиране на увеличение на капитала и/или при издаването на облигационна емисия. За изпълнението на стратегическия план, представен в т. 14.7, както и в т. 10.3 в Модела на дисконтираните парични потоци, ръководството на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД възнамерява да използва външно финансиране под формата на банков заем. Независимо от това, през следващите три години въз основа на постигнатите финансови резултати, изпълнението на инвестиционната програма и нуждата от финансиране, Търговият предложител ще прецени дали да бъдат предложени промени в капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Към момента на търговото предложение търговият предложител, „REHUB“ LTD, няма намерения да извърши промяна в капиталовата си структура или увеличение на своя капитал за период от три години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери.

#### **14.3. Относно промени в основната дейност и финансовата стратегия на дружествата за следващите три години след сключването на сделката**

През трите години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери търговият предложител предвижда промяна във финансовата стратегия на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД във връзка с изпълнение на инвестиционна програма, чиито ключови елементи на стратегическия план са описани в т. 14.7.2. в настоящото търгово предложение. Основната стратегия на Дружеството ще бъде придобиване на дялови участия в дружества, опериращи във ВЕИ сектора, инвестиции в недвижими имоти и изграждане и експлоатация на индустриални зони, както и портфейлни инвестиции във финансови активи с добра доходност.

Търговият предложител „REHUB“ LTD не планира промени в своята основна дейност и финансовата си стратегия за период от три години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери

#### **14.4. Относно промени в състава на управителните органи, персонала, условията по трудовите договори и мястото на дейност на търговия предложител и „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, ако такива се предвиждат**

Съгласно Устава на търговия предложител „REHUB“ LTD, текущите Директори на Дружеството ще изпълняват своята длъжност до първото годишно общо събрание. Съгласно чл. 27 от Устава на компанията, на всяко ОСА всички Директори трябва да подадат оставка, но ще могат да бъдат и преизбирани. Мандатът на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД съгласно чл. 34, ал. 1 от Устава му е определен на пет години. Съставът им може да бъде променен с решение на Общото събрание на акционерите. В случай, че след изтичането на този срок, ако не бъдат заличени по тяхно искане, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до тяхното преизбиране за нов мандат или до момента, в който бъдат освободени с решение на Общото събрание на акционерите. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се управлява по едностепенната система на управление - от Съвет на директорите в тричленен състав: Цветан Руменов Тодоров (Изпълнителен директор), Велислав Николаев Карадачки (Член на СД) и Стоян Иванов Бъчваров (Член на СД).

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се управлява и представлява от Изпълнителния директор Цветан Руменов Тодоров.

Видно от публикация с прикачени материали от 03.10.2023 г. в <http://www.x3news.com/> по партидата на дружеството, СД на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е взел решение на 26.09.2023 г. за свикване на ОСА на 06.11.2023 г., а при липса на кворум на тази дата – на 21.11.2023 г., при следния дневен ред:

Точка единствена: Освобождаване от длъжност на членове на Съвета на директорите и назначаване на нови членове на Съвета на директорите. Определяне размера на възнагражденията и гаранциите на новоизбраните членове на СД и срока, за който същите са дължими.

Към датата на регистриране на настоящото търгово предложение, Изпълнителен директор на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е Деян Величков Борисов. На първата дата за свикване на Общо събрание на акционерите на Дружеството – обект на търгово предложение, 06.11.2023 г., не са изпълнени законовите изисквания за редовно провеждане на ОСА, тъй като не е налице необходимият кворум за провеждането му. Поради тази причина, Извънредното ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е проведено на 21.11.2023 г., като са представени 480 броя от общо 1 815 274 броя поименни безналични акции с право на глас, или 0.03% от капитала на Дружеството. По точка Единствена от дневния ред, ОСА реши: „Освобождава Деян Величков Борисов от длъжност като член на Съвета на директорите и назначава Цветан Руменов Тодоров за нов член на Съвета на директорите на Дружеството. Определя гаранцията на новия член на СД да е в размер на 3-месечното му брутно възнаграждение, а месечното му възнаграждение – в размер на минималната работна заплата, като последното ще е дължимо за целия срок на упражняване на дейност като член на СД“. На същата дата, след провеждането на ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, се състои заседание на СД на Дружеството – обект на търгово предложение, на което са взети следните решения:

1. Освобождава Деян Величков Борисов от длъжност като Изпълнителен директор на Дружеството
2. Избира Цветан Руменов Димитров за Изпълнителен директор на Дружеството. Възлага на председателя на СД да сключи договор с Изпълнителния директор от името на Дружеството.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение, търговият предложител, „REHUB“ LTD, няма намерения да извършва промени в състава на управителните органи, персонала и условията по трудовите договори на „REHUB“ LTD и „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

#### **14.5. Относно политиката при разпределяне на дивиденди**

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е публично акционерно дружество.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение търговият предложител „REHUB“ LTD не предвижда промяна, както в собствената си, така и в политиката за разпределяне на дивиденди на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

#### **14.6. Относно въздействието, което настоящото търгово предложение може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружествата „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и търговия предложител „REHUB“ LTD**

Три години след сключването на сделката по придобиването на акциите на миноритарните акционери търговият предложител не очаква настоящото търгово предложение да окаже въздействие върху служителите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и „REHUB“ LTD.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение не се предвижда промяна на мястото на дейност на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и „REHUB“ LTD.

#### **14.7. Стратегически планове на предложителя относно дейността на дружеството – обект на търгово предложение и предложителя**

##### **14.7.1. Резюме**

Стратегическият план на търговия предложител „REHUB“ LTD предвижда извършване на дейност като инвестиционен холдинг – включително и не само, придобиване, закупуване, управляване, освобождаване на финансови инструменти, инвестиране и управление на паричните средства на дружеството в такива инструменти, придобиване на дялове и акции от търговски дружества и др.

Стратегическият план на търговия предложител „REHUB“ LTD, касаещо дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, съответно резултата на дружествата, което то консолидира предвижда извършване на следните инвестиции:

- поетапно изграждане на фотоволтаична централа с мощност от 2 мегавата в гр. Тръстеник;
- рестартиране на фабриката за производството на мебели, производство на палети и др. перспективни производства;
- отдаване на собствени индустриални площи под наем.

Целта на тези инвестиции е капитализиране на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, чрез което да се генерират приходи за икономическата група, с различни по естество икономически дейности като продажба на ел. енергия, производство на мебелни изделия и изделия от дървесина и отдаване под наем на индустриални имоти.

Финансирането на горепосочените инвестиции се предвижда да се извърши с банков кредит, както и чрез реинвестиране на положителния резултат, с което да се покрият планираните капиталови инвестиции. Намерението на търговия предложител е при подходяща пазарна ситуация чрез увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД да се извършат и други инвестиции, включително свързани с придобиване на мажоритарни и миноритарни дялове в други дружества с перспективни отрасли .

##### **14.7.2. Описание на ключовите моменти на стратегическия план**

Ключови елементи от стратегическия план на търговия предложител „REHUB“ LTD по отношение на дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД предвижда:

- ✓ изграждане на фотоволтаична централа с мощност от 2 мегавата, която да донесе приходи за дружеството,
- ✓ модернизиране и обновяване на производствената и складова база в гр. Тръстеник;
- ✓ рестартиране на производството на мебели, производство на палети и др. перспективни производства;
- ✓ регистриране на предприятието като индустриален парк;
- ✓ за инвестиране и в други подобни дружества/предприятия/проекти;
- ✓ осигуряване на финансиране чрез банково финансиране, включително и с освобождаване на паричен ресурс с продажбата на краткотрайни активи (дървен материал, желязо, стари машини и оборудване);



- ✓ диверсификация на портфейла с инвестиции в различни сектори и локация;
- ✓ реализиране на капиталови печалби чрез изгодни условия за покупка, относително краткосрочно държане и последваща продажба;
- ✓ повишаване на възвращаемостта на собствения капитал, чрез умело използване на външно финансиране при реализацията на проектите.

Към датата на отправяне на търговото предложение „REHUB“ LTD планира да се съсредоточи в развитието на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и дружествата в Групата, като през трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение не планира други значими инвестиции.

Въпреки това следва да се посочи, че търговият предложител е дружество, в чийто предмет на дейност са включени инвестиции в други финансови инструменти, включително придобиване на дялове и акции от търговски дружества. Възможно е при възникване на потенциално добра сделка за „REHUB“ LTD, търговият предложител да извърши такава инвестиция, с която да увеличи портфейла си от инвестиции във финансови инструменти.

#### **14.7.3. Необходими ресурси за реализация (персонал, технология, финанси и тяхното осигуряване)**

Към датата на настоящото търгово предложение, търговият предложител „REHUB“ LTD не предвижда наемане на допълнителен персонал за извършване на своята дейност, свързана с инвестиции във финансови инструменти, както и не предвижда придобиване на нови технологии. Търговият предложител възнамерява да финансира бъдещите си инвестиции във финансови инструменти със собствени средства. При необходимост е възможно и да се пристъпи и към дългово финансиране като решенията за размера и източниците на необходимите средства ще се вземат за всеки конкретен случай.

Финансовото състояние на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД ще зависи основно от приходно-разходната част на основната дейност на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, като паричните потоци ще са формирани от три източника:

- поетапно изграждане на фотоволтаична централа с мощност от 2 мегавата в гр. Тръстеник – формират се приходи от заработването и продажбата на ел. енергия от 2025 г., които прогресивно се увеличават до пълната и реализация през 2028 г. Разходната част е формирана от разходи за външни услуги (по услуги за операции и поддръжка, охрана, застраховка и други подобни) и разходи за амортизация.
- рестартиране на фабриката за производството на мебели, производство на палети и др. перспективни производства. Намерението на търговия предложител е да заработят отново онези линии на производство, носещи най-голяма добавена стойност и нови перспективни такива. Предвидената оптимизация на производствения процес е планирана за осъществяване и заработване на фабриката през 2024 г. и чрез нея ще се цели редуциране на разходите за външни услуги, което би трябвало да компенсират увеличаващите се разходи за работни заплати на персонала и разходите за материали;
- отдаване на индустриални площи под наем. Намерението на търговия предложител е регистрация и изграждане на индустриална зона на територията на гр. Тръстеник.

Предвид актуалната обстановка с предстоящо прогресивно увеличаване на цената на заемния капитал, мениджмънта на търговия предложител счита, че завършването на проекта за фотоволтаичният парк е най-удачно да се финансира със собствени средства от реализираните приходи за съответния период, като след прогнозираните инвестиции в размер на 2 500 хил. лв. през 2024 г., осигурени чрез банков заем, инвестиционната програма предвижда да се извършат капиталови инвестиции в следния размер:

Година	F2025	F2026	F2027	F2028
Размер на капиталовите инвестиции – хил. лв.	300	300	300	300

По този начин ще се избегне финансовото натоварване и непредвидимост с риск за невъзможност на изпълнение на програмата. Проекта за фотоволтаичният парк ще се изпълни на етапи

с което е съобразена изготвената приходна част, което важи и за по-голяма част от разходите - за оборудване, инсталация и присъединяване.

Намерението на мениджмънта на търговия предложител е изграждането на фотоволтаична централа да започне през 2024 г. след усвояването на целевия банков заем и да започне да работи с капацитет от 76% и да генерира приходи през 2025 г. По-долу е представено прогнозируемото завършване на инвестицията и в цялост:

Година	F2025	F2026	F2027	F2028
% на завършеност и експлоатация	76%	84%	92%	100%

По отношение на мебелната фабрика, мениджмънтът на търговия предложител планира възстановяването ѝ в производство на определени дейности и продукти, които биха били най-доходоносни, което включва оптимизация на производствените практики и процеси. Планирано е освобождаване на паричен ресурс, по разчети на ръководството на до 120 хил. лв. с продажбата на краткотрайни активи (дървен материал, желязо, стари машини и оборудване), които ще осигури нужните финансови средства за пренастройването на дейностите и увеличаване на дела на тези от тях с най-висока добавена стойност. Планира се със собствени средства да се извършват капиталови инвестиции (в модернизацията на мебелната фабрика и изграждане на линия за производство на палети с използването на отпадъчни продукти, реализация на проекта за индустриален парк и пр.) и след края на посочения в търговото предложение времеви хоризонт 2028 г. В случай на недостиг, осигуряването на средства за финансиране на инвестиционната програма на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е възможно да се извърши и чрез:

- възможно увеличение на капитала на придобитото дружество и капитализирането му чрез записване на новоемитиран капитал от настоящи и нови акционери, както и чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN BG9200002236;
- директно финансиране, чрез заем от мажоритарния собственик – търговия предложител „REHUB“ LTD и/или други дружества в които е в група;
- външно финансиране – посредством банков заем или издаване на облигационна емисия.

От 09.10.2023 г. до 26.10.2023 г. се проведе подписка за увеличение на капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД чрез упражняване на варианти от емисията с ISIN код BG9200002236. 1 721 500 варианти се упражниха, предвид което се записаха 1 721 500 акции от увеличението на капитала на Дружеството – обект на търгово предложение с емисионна стойност от 24.00 лв. на акция. Неупражнени варианти от емисията остават 341 528 броя. Привлеченият капитал от упражняването на 1 721 500 варианти е в размер на 41 316 хил. лв., а на 06.11.2023 г. по партидата на Дружеството в ТР е вписано увеличението на капитала му от 93 774 лева на 1 815 274 лева. Използваните постъпления от увеличението на капитала се използват за придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в други дружества.

#### 14.7.4. Описание на дейността на дружеството през следващите 5 - 8 години

През следващите 5 до 8 години „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма да променя дейността си, но е възможно същото да увеличи оборота си в следствие на подкрепата на новия мажоритарен собственик и другите дружества, с които е в Група.

През следващите 5 до 8 години „REHUB“ LTD няма да променя дейността си, като инвестирането на парични средства в ценни книжа, сделките с финансови инструменти и придобиването на дялове и акции от търговски дружества са основните направления, в който дружеството-предложител извършва дейност.

#### 14.7.5. Анализ на средата – конкурентни предимства, контрагенти (клиенти и доставчици), конкуренти и конкурентни цени, пазарен потенциал и обем, растеж на пазара

Основното конкурентно предимство на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е неговата ниска задлъжнялост, което предполага добра възможност за структуриране на портфейл от доходоносни и изгодни активи с добра диверсификация по вид и локация.

„REHUB“ LTD притежава квалифициран мениджърски състав, които ще спомогне за осъществяване и развиване на инвестиционна програма по придобиване, управление и продажба на недвижими имоти, дялови участия в търговски дружества и други търговски сделки.

Дружеството е изложено на значителен риск за бъдещата си дейност във връзка с непредвидимите последици от военните действия в Украйна, водената рестриктивна парична политика на ЕЦБ, която оскъпява заемния ресурс с повишение на лихвените нива и възможни нови ограничения, свързани с мерките срещу последващо разпространение на Covid-19.

Дружествата, които към настоящия момент са собственост на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, именно „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД (с предходно наименование „ГРОС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД и съответно дъщерното му дружество „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД (с предходно наименование „ГРОС МЕБЕЛ“ ЕООД) исторически са се специализирали в производството и пласмента на изделия от дърво. Грос България ЕООД в периода до 2015 г. е бил водещ български доставчик на качествени столове от букова дървесина, като фирмата е била най-големия производител на столове в Югоизточна Европа и е добре известна в цял свят. Дружеството е регистрирано през 1999 г. в България и е изградило база за подготовка и първична дистрибуция на висококачествени столове и различни видове мебели. Грос България ЕООД е оперирало с най-големите производители в този район на света и притежавало пълния контрол върху производството и дистрибуцията заедно с американската фирма Beechwood Mountain L.L.C. За изработката на продуктите фирмата използва най-новите технологии в мебелния бизнес и реализира висококачествени продукти и услуги при конкурентни цени.

През 2016 г. „ГРОС МЕБЕЛ“ ЕООД започва да изпитва затруднение при доставката на бутикови детайли, лакови материали и опаковка, също така затруднения при погасяване на задължения към доставчици. Забавата на парични преводи от продажбата на продукция води до неритмичност при осигуряване доставките на основни и спомагателни материали, така и при разплащането с контрагенти. Това в следващите години води до загуба на пазари постепенното намаляване на производството и влошено финансово състояние. Намерението на търговия предложител е рестартиране на фабриката за производството на мебели, включително производство на палети и др. перспективни производства, като заработят отново онези линии на производство, носещи най-голяма добавена стойност и нови перспективни такива. Предприятието има потенциал за развиване на разнообразен бизнес с обработване и сушене на дървен материал. Досегашната дейност е била изработване на трапезни и други столове. Има възможност за рестартиране на дейност по проектиране и изработка на столове, маси и други мебели. Предвидената оптимизация на производствения процес е планирана за осъществяване и заработване на фабриката през 2024 г.

Като предимство пред инвестиционните имоти и производства на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД са:

- близост до основни транспортни връзки по суша, река и море, както и до редица доставчици на суровини;

- чист и свеж въздух без замърсители;
- свободна квалифицирана работна сила;
- средната възраст на жителите на община Долна Митрополия е 45 години;
- ниски инвестиционни и производствени разходи;
- нисък корпоративен данък и местни данъци и такси;
- регионът има добри перспективи за развитие и възможности за финансиране по европроекти.

Основни транспортни връзки:

- магистрала Хемус се намира на 70 км. от предприятието. Тя е от изключителна важност за Северна България. Със завършването на магистралата се очаква повишение на брутния вътрешен продукт, покачване на инвестициите в районите около магистралата. Очаква се скоро да започне строителството на други три участъка – от Плевен/Ловеч до Велико Търново;

- на 163 км. е летище София, а на 217 км. се намира летище Анри Коанда, Румъния;

- също така може да бъде ползван и речен транспорт, който се намира на 140 км. от пристанище Лом по поречието на река Дунав и на 70 км. от ферибот Оряхово;

- най - близкото пристанище е Варна Запад, което се намира на 294 км., а Солунското пристанище е на 468 км.

Търговия предложител счита за перспективно и с висока добавена стойност изграждането на фотоволтаична централа на парцел, собственост на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД. Проекта предвижда

поетапно изграждане на фотоволтаична централа с мощност от 2 мегавата в гр. Тръстеник като началото на заработването и продажбата на ел. енергия от се предвижда да е през 2024 г., които прогресивно се увеличават до пълната и реализация през 2027 г.

Възобновяемите източници на енергия (вятърната енергия, слънчевата енергия, водноелектрическата енергия, енергията от океаните, геотермалната енергия, биомасата и биогоривата) са алтернативи на изкопаемите горива, които допринасят за намаляването на емисиите на парникови газове, диверсифицирането на енергийните доставки и намаляването на зависимостта от ненадеждни и непостоянни пазари на изкопаеми горива, особено на нефт и газ. Законодателството на ЕС за насърчаването на възобновяемите енергийни източници се разви значително през последните 15 години. През 2009 г. лидерите на ЕС си поставиха за цел делът на възобновяемите енергийни източници в потреблението на енергия в ЕС да достигне 20 % до 2020 г. През 2018 г. беше договорена целта за 32 % дял на възобновяемите енергийни източници в потреблението на енергия в ЕС до 2030 г. На 9 октомври 2023 г. Европейският съвет прие нова Директива за енергията от възобновяеми източници в общото потребление на енергия в ЕС до 42.5% до 2030 г. – с допълнително индикативно увеличение от 2.5%, което би позволило да се достигнат 45%.

В България нарастващите разходи за фосилни горива и CO<sub>2</sub> стимулират цените на електроенергията на свободния пазар до рекордно високи нива и за да намали сметките си за електроенергия бизнесът вече се обръща към съоръжения използващи възобновяеми енергийни източници (ВЕИ) за собствена консумация.

Вятърната и фотоволтаичната енергия постепенно печелят популярност и реална икономическа обосновааност в България. Същевременно обаче, характерната за тях променлива мощност в зависимост от наличния за момента ресурс (вятър или слънчева светлина) и произтичащите от това предизвикателства за управлението на мрежата и досега бяха широко използвани като извинение за изключително неамбициозните цели за декарбонизация, които България си е поставила за идващото десетилетие.

#### **14.7.6. Маркетингов план – целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуцията и реклама**

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика, освен нормалните канали на разпространение на информация – директни контакти с клиенти и публикации на собствената интернет страница.

Търговият предложител „REHUB“ LTD няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика, освен директни контакти с клиенти.

#### **14.7.7. Организация и управление**

Организационната структура на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД включва следните нива:

- ✓ Съвет на директорите
- ✓ Изпълнителен директор
- ✓ Директор за връзки с инвеститорите
- ✓ Финансово счетоводен отдел – дейността се извършва от външно специализирано дружество
- ✓ Одитен комитет

„REHUB“ LTD не планира през следващите три години други съществени промени в собствената си организация и управление.

„REHUB“ LTD не планира през следващите три години съществени промени в организацията и управлението на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

#### **14.7.8. Инвестиции**

От датата на учредяване на търговия предложител, 25.08.2023 г., до датата на настоящото търгово предложение „REHUB“ LTD не е извършвал значими инвестиции. Основна инвестиция на „REHUB“ LTD е придобиването на мажоритарно участие в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Към датата на настоящото търгово предложение, „REHUB“ LTD не планира други значителни придобивания.

През последните години „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не е извършвало значими инвестиции. До момента дейността му се е състояла в отдаване под наем на недвижими имоти. Тази дейност е била източник на основните приходи на дружеството, но не е достатъчно доходоносна и не носи очакваното развитие. Ето защо дружеството предприело съществена промяна в инвестиционната си политика, с цел повишаване на доходите и генериране на по-висока печалба, чрез 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. Такава по същество 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 гр. Тръстеник, общ. Долна Митрополия, област Плевен. Имуществото на „Напредък 1951“ ЕООД включва инвестиционни имоти с възможност за развитие на проекти за изграждане на фотоволтаична централа 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 нов проект, свързани с възобновяеми енергийни източници разгледан в настоящото търгово предложение.

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.

#### **14.7.9. Очаквани резултати**

Търговият предложител „REHUB“ LTD очаква „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД да започне да реализира печалби, след изпълнението на инвестиционната програма на дружеството, свързана с реализацията на фотоволтаичния парк, подновяване дейността на мебелната фабрика и изграждането и управлението на индустриалната зона. Понастоящем търговият предложител е прогнозировал времето изпълнение на заложените цели, но е възможно да се получи забава предвид икономическата несигурност, свързана с динамиката на военните действия, проблемните доставки на машини и оборудване, както и оскъпяването на банковото кредитиране.

Очакваните резултати за „REHUB“ LTD могат да се изразят в увеличаване на стойността на неговия дял в „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД вследствие на успешна реализация на горепосочената стратегия и получаване на доход от дивиденди, в случай че „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД разпределя такива.

#### **14.7.10. Времеви график – фази на осъществяване на стратегията**

*Краткосрочен план – Срок на изпълнение до 1 г.*

„REHUB“ LTD изготвя това предложение с оглед нормативното му задължение породено от едновременното преминаването на границата от една трета, 50 на сто и две трети от гласовете в общото събрание на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. В случай че търговият предложител е успешно и „REHUB“ LTD успее да придобие акции от другите акционерите в дружеството не се очаква промяна в дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

*Средносрочен план – Срок на изпълнение между 1 г. и 5 г.*

В средносрочния период се предвижда да се запази инвестиционната политика на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и да продължи да изпълнява инвестиционната си стратегия съгласно устава си и приетата инвестиционна политика. През този период се предвижда да бъде изградени и пуснати в експлоатация инвестиционните проекти в гр. Тръстеник.

*Дългосрочен план – Срок на изпълнение над 5 г.*

В дългосрочния хоризонт търговият „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД очаква увеличение на приходите на дружеството чрез реинвестиции на остатъчната му печалба. С оглед използване на

ефекта на финансовия ливъридж е възможно договаряне на нови заеми за увеличаване на размера на портфейлните инвестиции и на доходността на собствения капитал.

Към датата на настоящото търгово предложение, търговият предложител „REHUB“ LTD няма дефинирани фази за осъществяване на стратегията си за развитие, поради което дружеството не разполага с конкретен времеви график.

## **15. Ред за приемане на предложението и начин за заплащане на цената**

### **15.1. Ред за приемане на търговото предложение**

Търговото предложение се приема с изрично писмено волеизявление, изразено в заявление по образец до упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД или друг лицензиран инвестиционен посредник. При подаване на волеизявлението за приемане на търговото предложение, акционерите депозират при избрания инвестиционен посредник удостоверителните документи за притежаваните акции. За удостоверителни документи ще бъдат приемани депозитарни разписки и всички други законово признати удостоверителни документи.

Заявлението се подава от акционерите:

- Физически лица - лично от акционера. Физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност; чуждите граждани с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната;

- Юридически лица - от законния/ите представител/и на акционера. Юридическите лица посочват ЕИК на регистрацията си в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Законните представители на юридическото лице представят документ за самоличност като физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност, а чуждите граждани, с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната;

- Чуждестранни юридически лица – се легитимират с документ, издаден от търговския или друг регистър по мястото на регистрацията им, удостоверяващ наименование на юридическото лице, държава и адрес на регистрация, лицето, овластено да го представлява и дата на издаване. Копие от регистрационния им акт, издаден от съответния местен орган за регистрация, придружен с легализиран превод на български език, остава в архива на инвестиционния посредник. Законните представители на чуждестранното юридическо лице представят документ за самоличност като физическите лица български граждани се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност, а чуждите граждани, с оригиналния си чуждестранен паспорт, с който са влезли в страната.

Физическите и юридическите лица – акционери, могат да подадат заявление за приемане на търговото предложение и чрез пълномощник, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно. При подаване на заявлението чрез пълномощник, се прилагат оригинал на нотариално завереното изрично пълномощно, копие от документа за самоличност на пълномощника и документите, изброени по-горе в съответствие с изискванията към упълномощителя (местно или чуждестранно физическо, или юридическо лице).

Физическите и юридически лица – акционери, могат да подадат заявление за приемане на търговото предложение чрез инвестиционен посредник, с който имат сключен договор за предоставяне на инвестиционни услуги, включително сключен договор за управление на индивидуален портфейл, отговарящ на изискванията на чл. 82, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ). Инвестиционният посредник, когато е различен от ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, предоставя незабавно информация за всяко заявление за приемане на търговото предложение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, осъществено в рамките на срока за приемане на предложението.

При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД чрез друг инвестиционен посредник се изисква декларация от инвестиционния посредник, че е снета самоличността на акционера и неговия пълномощник (в случай на подаване на волеизявлението чрез пълномощник) съгласно правилата, споменати по-горе. Към заявлението за приемане на търговото предложение се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД – депозитарна разписка или друг документ, удостоверяващ наличието и собствеността върху акциите.

В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно до ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД и когато правилника на Централен депозитар АД го изисква, се попълва и нареждане за прехвърляне на ценните книжа на приемащия акционер по негова подсметка при ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

#### **15.2. Място, където приелите предложението акционери подават писмено заявление за неговото приемане и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции**

Писмените заявления и документите се приемат в офисите на всички инвестиционни посредници, които на свой ред предават обобщена информация към ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД чрез форма-образец, или директно на адреса на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2.

#### **15.3. Време на приемане на заявленията в рамките на срока на търговото предложение**

Заявленията за приемане на търговото предложение се приемат всеки работен ден в рамките на работното време на съответния инвестиционен посредник, с който акционерът има сключен договор за предоставяне на инвестиционни услуги или договор за управление на индивидуален портфейл, отговарящ на изискванията на чл. 82, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ).

Заявления за приемане на търговото предложение могат да се подават директно на адреса на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа.

#### **15.4. Срок за заплащане на цената от предложителя**

Търговият предложител „REHUB“ LTD заплаща цената на акциите на приелите предложението акционери след изтичане на срока за приемане на предложението. Сделката за придобиване на акции на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД в резултат на приемане на търговото предложение се счита за сключена към момента на изтичането на срока за приемане на предложението - съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв) или на удължения срок по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 (в случай на конкурентно търгово предложение). Лице, приело търговото предложение има право да оттегли приемането си във всеки момент до изтичането на срока за приемане на предложението.

#### **15.5. Начин на заплащане на цената от предложителя**

Придобитите в резултат на търговото предложение акции се заплащат от ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за сметка на търговия предложител „REHUB“ LTD в срок до 7 работни дни след сключване на сделката съгласно т. 15.4. Търговият предложител превежда дължимата сума за заплащане акциите на приелите търговото предложение акционери по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД в срок от три работни дни от получаване на уведомление за размера на дължимата сума, изготвено от инвестиционния посредник и изпратено на предложителя в деня на изтичане на срока на търговото предложение. Незабавно след постъпване на посочената в уведомлението сума, инвестиционният посредник извършва прехвърляне на собствеността върху акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД в „Централен депозитар“ АД, като регистрира извънборсови сделки при условията на DVP (доставка срещу плащане).

Всички акционери, приели търговото предложение, получават цената за акциите си от инвестиционния посредник, с който имат договор и чрез който са подали волеизявлението за приемане на търговото предложение.

Цената на придобитите акции ще се изплаща на приелите търговото предложение акционери при спазване разпоредбите на нормативните актове за плащанията по един от следните начини:

- по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник, приел от акционера изявлението за приемане на търговото предложение и удостоверителните документи за притежаване на акциите, чиито клиент е съответния акционер;
- по банкова сметка, посочена от акционера, в заявлението за приемане на търговото предложение;

- в брой при съответния инвестиционния посредник, чиито клиент е акционерът, приел предложението, при спазване на ограниченията на Закона за ограничаване на плащанията в брой.

Разплащанията с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка депозитар или банка попечител, се извършват чрез съответната банка депозитар или банка попечител.

Правото на акционерите да получат цената на акциите се погасява след изтичане на общия 5-годишен давностен срок.

Сумите от цената на акциите на акционерите, приели настоящото търгово предложение, които не са посочили банкова сметка в заявлението за приемане, се заприходяват по тяхна аналитична счетоводна сметка при съответния инвестиционен посредник и се заплащат на лицето при явяването му в офиса на посредника при спазване на ограниченията за разплащания в брой или при посочване от акционера на банкова сметка. Заприходяването на средствата по посочена банкова сметка или по аналитична счетоводна клиентска сметка при съответен инвестиционен посредник е достатъчно основание за констатиране за заплащане на цената по Търговото предложение. В случая на съхранение на средства по аналитична счетоводна клиентска сметка при избрания инвестиционен посредник, чрез който е приел търговото предложение, съответният клиент не е обвързан с давностен срок за своето явяване и даване на указания за разпореждането с тези средства. Средствата по аналитична счетоводна клиентска сметка са собственост на клиента, титуляр на тази сметка и същия може да се разпорежи с тях без отчитане на давностен срок във връзка със сделката по Търговото предложение.

#### **15.6. Разходи за акционерите, приели търговото предложение**

Комисионната, която ще се удържа от акционерите, във връзка с подаването на заявлението за приемане на търговото предложение, е различна и ще зависи конкретно от тарифата на избрания инвестиционен посредник, чрез който ще се подава нарочното заявление за приемане. Комисионната на упълномощения инвестиционен посредник ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в случай, че инвеститорите желаят да приемат директно при него търговото предложение акционери, е в размер на 1 % /един процент/ от стойността на сделката. ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД не събира възнаграждение под формата на такси и комисионни от приелите търговото предложение чрез друг инвестиционен посредник.

Таксите за банков превод по лична сметка на клиента (акционера приел търговото предложение) могат да бъдат за негова сметка или за сметка на посредника в съответствие с тарифата на всеки конкретен инвестиционен посредник.

Всеки, приел търговото предложение акционер чрез ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който е посочил в писменото заявление за приемането му цената на акциите да му бъде заплатена по банков път, поема за своя сметка и разходите по заплащане на банковите такси, които се определят в зависимост от приложимата тарифа на съответната банка.

#### **16. Информация за приложимия ред, в случай че търговото предложение бъде оттеглено от предложителя**

След публикуването му, търговото предложение не може да бъде оттеглено от търговия предложител, освен по реда и условията на чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 38, ал. 1 - 3 от Наредба № 13, когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на предложителя; не е изтекъл срока за приемането му и е налице одобрение от страна на КФН. В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, предложителят публикува в първоначално посочената специализираната финансова страница съобщение за оттегляне на предложението.

Не по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемане на конкурентно търгово предложение (ако има такова), съгласно чл. 38, ал. 7 във връзка чл. 39 от Наредба № 13, предложителят може да оттеглят настоящото търгово предложение чрез приемане на конкурентното, като регистрира оттеглянето в КФН и уведоми за оттеглянето управителния орган на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, „БФБ“ АД, представителите на своите служители или служителите, когато няма такива представители, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД и „Централен депозитар“ АД. В този случай, до края на работния ден, следващ регистрацията и уведомяването по предходното изречение, предложителят публикува съобщение за



оттеглянето на търговото предложение на Интернет страницата на информационна агенция Инфосток, в който се оповестява търговото предложение ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)).

Съгласно разпоредбата на чл. 33, ал. 4 от Наредба № 13 промени в търговото предложение не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 (десет) дни преди изтичане на срока на приемането му.

В тридневен срок от получаването на уведомлението от КФН за издаденото одобрение за оттегляне на търговото предложение, съответно от уведомлението от предложителя за оттегляне на предложението чрез приемане на конкурентно търгово предложение, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД и „Централен депозитар“ АД осигуряват условия за връщането на депозираниите удостоверителни документи за акциите на приелите предложението акционери. В този случай, всеки акционер на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, приел предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник, може да получи депозираниите удостоверителни документи в офисите на инвестиционния посредник, чрез който е подал волеизявлението за приемане на търговото предложение всеки работен ден в рамките на работното време на съответния инвестиционен посредник. Връщането става срещу представяне на молба (свободен текст), документ за самоличност, и/или след справка по ЕИК на юридическото лице в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

#### **17. Възможности вече прието предложение да бъде оттеглено от приелия го акционер, съгласно чл. 156, ал. 1 от ЗППЦК**

Приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено от акционер на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД (или негов пълномощник с нотариално заверено изрично пълномощно), само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на търговото предложение, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв) или по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 (ако има публикувано конкурентно търгово предложение). Приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането (по образец). При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на търговото предложение, депозираниите удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се връщат веднага на първоначално приелия предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с нотариално заверено изрично пълномощно. Писмените волеизявления се подават в офисите на инвестиционния посредник, в който акционерът е направил волеизявление за приемане, а инвестиционният посредник от своя страна предоставя незабавно волеизявлението за оттегляне на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД. Връщането на депозираниите удостоверителни документи става срещу представяне на документ за самоличност, удостоверение за актуална търговска регистрация – за юридическите лица, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок. След изтичане на срока за приемане на предложението по т. 12, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на предложението и сделката за покупко-продажба на акции в резултат на търговото предложение се счита за сключена.

#### **18. Място, където финансовите отчети на предложителя за последните 3 години са достъпни за акционерите на дружеството и където може да се получи допълнителна информация за предложителя и за търговото предложение**

Счетоводните отчети на търговия предложител за периода на неговото съществуване, са на разположение на акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД в офиса на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа.

Допълнителна информация за търговия предложител и за неговото предложение може да се получи в офиса на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, всеки работен ден от 09:00 до 17:00 часа.

#### **19. Обща сума на разходите на предложителя по осъществяване на предложението извън средствата, необходими за закупуването на акциите**

Общата сума на разходите на предложителя по осъществяването на настоящото търгово предложение (извън средствата предвидени за закупуване на акции), възлиза на около 16 хил. лв.,

като най-съществени в това число са възнаграждението на инвестиционния посредник и таксата за разглеждане на търговото предложение от Комисията за финансов надзор.

**20. Централен ежедневник или Интернет страница на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, в които предложителят ще публикува търговото предложение и резултата от търговото предложение**

Търговият предложител ще публикува съобщение за търговото предложение, съществените му условия по чл. 151, ал. 4 ЗППЦК и становището на управителния орган на публичното дружество - обект на търговото предложение, относно придобиването и резултата от търговото предложение на специализираната финансова страница Инфосток ([www.infostock.bg/](http://www.infostock.bg/)).

**21. Приложимо право относно договорите между предложителя и акционерите при приемане на търговото предложение и компетентния съд**

Спрямо договорите между търговия предложител и акционерите при приемане на търговото предложение, приложение намира българското право, а компетентен относно възникнали спорове е съответно българския съд.

**22. Други обстоятелства или документи, които по преценка на предложителя имат значение за осъществяването на търговото предложение**

Търговият предложител счита, че не съществуват други обстоятелства или документи, които да имат значение за осъществяването на търговото предлагане.

**23. Отговорност на Комисията за финансов надзор**

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в предложението данни.

**24. Солидарна отговорност**

Предложителят отговаря солидарно с упълномощения инвестиционен посредник ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в предложението.

**25. Приложения**

1. Декларация по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК от предложителя „REHUB“ LTD, че е уведомил за търговото предложение управителния орган на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, своите служители и регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на дружеството.

2. Решение на СД на „REHUB“ LTD за отправяне на търгово предложение.

3. Образци на заявление за приемане на търговото предложение и на заявление за оттегляне на приемането на търговото предложение.

4. Удостоверение, издадено от „Българска фондова борса“ АД, относно данни за търговията през последните шест месеца с акции на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

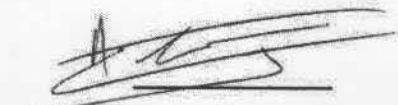
5. Копие от платежно нареждане за заплатена такса за разглеждане на търгово предложение от Комисията за финансов надзор.

6. Актуално удостоверение за вписването на дружеството, търгов предложител, в регистъра на Република Кипър, съпроводени от превод на български език и легализирани в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

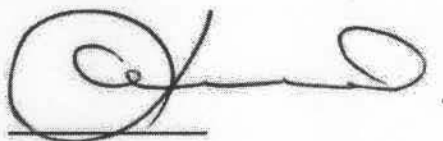
7. Банкова референция № 126445/08.12.2023 г., издадена от „Централна кооперативна банка“ АД в полза на „REHUB“ LTD за закупуването на акциите, предмет на търговото предложение от останалите акционери на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЗАКОННИЯ ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ И НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „RENUB“ LTD., с подписа си декларират, че настоящото търгово предложение към акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД съответства на изискванията на закона.

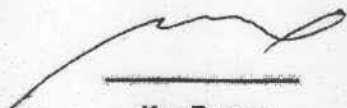


**Андреас Хатжикиру**  
Директор



**Даниел Антониу**  
Директор и Секретар

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „RENUB“ LTD., с подписа си декларират, че настоящото търгово предложение към акционерите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД съответства на изискванията на закона.



**Иво Петров**  
Управител



**д-р Явор Русинов**  
Управител