

До КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

копие:
Обществеността

копие:
„Българска фондова борса“ АД

копие:
„RENUB” LTD

копие:
Служители на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД

СТАНОВИЩЕ

на Съвета на директорите на
„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД

относно:

внесено от „RENUB“ LTD коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Уважаеми госпожи и господа,

На 08.12.2023 г. получихме уведомление, придружено от коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „RENUB“ LTD, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с Идентификационен номер в регистъра на Република Кипър HE 450687, за закупуване акциите на останалите акционери на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Търговият предложител притежава пряко 1 451 300 броя гласа в ОСА или 79.95% от всичките 1 815 274 гласове в ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и иска да придобие останалите 363 974 броя гласа, представляващи 20.05% от всичките гласове в ОСА на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

В съответствие с изискването на чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК, представяме настоящото мотивирано становище относно предложената сделка по коригираното търгово предложение.

I. Условия по предложената сделка.

Предложената цена от „RENUB“ LTD е в размер на **35.80 лв. (тридесет и пет лева и осемдесет стотинки)** за една акция. Търговското предложение дава достоверна информация за „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Обосновката на предложената цена отговаря на изискванията на ЗППЦК и наредбите по прилагането му. Използваните методи за оценка на акциите са съобразени с характера на дейността на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Предвид направените анализи и прогнози за развитието на дружеството, Съветът на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД счита, че предложената цена и отправеното търгово предложение съответстват на нормативните изисквания и са справедливи по отношение на акционерите – адресати на предложението, с оглед текущото състояние на дружеството и перспективите за развитието му.

II. Информация относно съществуването на споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

Доколкото е известно на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, няма споразумения по упражняване правото на глас по акциите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

III. Данни за броя акции от „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, притежавани от членовете на управителния му орган и дали те възнамеряват да приемат предложението.

Членовете на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на дружеството, поради което не разполагат с правна възможност да приемат търговото предложение.

IV. Стратегически планове на търговия предложител за „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД и тяхното въздействие върху служителите и мястото на извършване на дейност.

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

- ✓ 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.

По отношение на маркетинговия план за развитие, „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.

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 инвестиционната програма.

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 „RENUB“ 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 „RENUB“ LTD.

Търговият предложител „RENUB“ 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.

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 нововъзникващи варианти на Covid-19

Ръководството на „RENUB“ LTD не може понастоящем да прогнозира ефекта от потенциални нововъзникващи варианти на коронавируса и евентуални последващи ограничения върху икономиката като цяло, но счита, че ще се отрази негативно в секторите, където дружествата извършат дейност.

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 регистрация и изграждане на индустриална зона на територията на гр. Тръстеник.

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

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 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

Мотивите са, че 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 варанти 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.

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.

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

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

V. Информация относно съществуването на евентуални споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на дружеството - обект на търговото предложение.

Доколкото е известно на Съвета на директорите на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД няма сключени споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на дружеството.

гр. София
13.12.2023 г.

ПОДПИСАЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1.
Цветан Димитров

2.
Велислав Карадачки

3.
Стоян Бъчваров